

INFO-IMMO

CHRONIQUE MENSUELLE – AOÛT 08

DANS CE NUMÉRO :

QU'EST-CE QUE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE?

QU'EST-CE QUE L'ACTE CONSTITUTIF?

QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE?

QUI ADMINISTRE L'IMMEUBLE?



CONTACT

Marie-Claude Lamy
Agent immobilier affilié
Spécialiste en Home Staging

Bur.: 450-582-0022

Courriel:
mclamy@lacapitalevendu.com

Site internet:
www.marieclaudelamy.com

CONDO: COMPRENDRE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

Qu'est-ce que la copropriété divise?

La copropriété divise se définit comme étant un droit de propriété que plusieurs personnes (ci-après « copropriétaire ») détiennent ensemble sur un bien. Toutefois, à la différence de la copropriété indivise, chacun des copropriétaires possède une fraction de l'immeuble qui est composée d'une partie privative, ainsi qu'une quote-part des parties communes (art. 1010 du Code civil du Québec (ci-après « C.c.Q. »)).

Comment un immeuble devient-il une copropriété divise?

Pour former une copropriété divise, celle-ci doit faire l'objet d'une publication de la déclaration de copropriété notariée au registre foncier (art. 1038 C.c.Q.). Cette déclaration comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de

l'immeuble et l'état descriptif des fractions (art. 1052 C.c.Q.). Seules les modifications apportées à la déclaration, à l'acte constitutif et à l'état descriptif doivent faire l'objet d'une publication (art. 1060 C.c.Q.). La seule consultation du registre foncier est donc insuffisante lors de la vente ou de l'acquisition d'une copropriété divise, vous devrez aussi vous assurer de détenir la dernière version du règlement en vigueur auprès du syndicat.

Qu'est-ce que l'acte constitutif?

Ce document indique la valeur relative de chaque fraction, ainsi que la méthode pour l'établir. C'est aussi ce document qui détermine la contribution de chaque fraction aux charges communes de l'immeuble et au fond de prévoyance, et ce, en fonction de leur valeur relative (art. 1064 C.c.Q.). Le nombre de voix lors de votes aux assem-

blées reliés à chaque fraction, la destination de l'immeuble ou l'usage (résidentiel, commercial ou industriel) et les pouvoirs et devoirs du conseil d'administration du syndicat sont aussi déterminés par l'acte constitutif.

Qu'est-ce que le règlement de l'immeuble?

Ce document vise plutôt à déterminer les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien de l'immeuble, que ce soit les parties privatives ou les parties communes. C'est donc le règlement qui déterminera la possibilité de posséder un animal domestique ou d'installer un système de climatisation, par exemple. Le règlement fixe également la composition du conseil d'administration, ainsi que les conditions de la charge des administrateurs.

QUI ADMINISTRE L'IMMEUBLE?

Lors de la création de la copropriété divise, les copropriétaires doivent constituer un syndicat, lequel a pour mandat la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun (art. 1039 C.c.Q.). C'est aussi le syndicat qui détient et conserve les documents importants concernant l'immeuble et qui doit permettre la consultation par les copro-

priétaires (art. 1070 C.c.Q.). Vous aurez donc intérêt à demander au copropriétaire vendeur d'obtenir et de vous remettre tous les documents pertinents détenus par le syndicat, tels que le règlement, les procès verbaux des assemblées et les prévisions financières concernant l'immeuble et son administration.

Il est à noter que tout acquéreur d'une copropriété divise est redevable de toutes les charges communes dues au moment de l'acquisition relativement à sa

fraction. C'est pourquoi un acquéreur éventuel se doit d'obtenir un état des charges communes dues auprès du syndicat avant la signature de toute promesse d'achat ou d'inclure la vérification des charges comme condition.

Source: Me Martin Fortier, Notaire.