



La copropriété



La copropriété

Définition

- Droit que plusieurs personnes ont sur un même bien ou sur un même immeuble.

Deux types de copropriété

- **Indivise:** Un immeuble est détenu en copropriété indivise lorsqu'il appartient à plus d'une personne (les indivisaires), sans pour autant être divisé matériellement en lots distincts (parties privatives et parties communes).
- **Divise :** La copropriété divise requiert une division matérielle d'un immeuble en plusieurs parties distinctes.

La Copropriété divise (Modèle le plus courant)

- La copropriété divise est une forme particulière de propriété, une modalité, qui est prévue à l'article 1010 C. c. Q. En copropriété divise, la propriété d'un immeuble est répartie entre une ou plusieurs personnes par fractions (art. 1038 C. c. Q.). Ici, le mot fraction est un terme juridique qui ne signifie pas une quote-part ou une fraction mathématique, mais plutôt un appartement en copropriété (un «condo»).
- Chaque fraction comporte une partie privative qui appartient de façon individuelle à son propriétaire, une part indivise dans les parties communes et, dans la plupart des cas, des droits d'usage exclusif portant sur certaines parties communes, soit des parties communes à usage restreint.
- La copropriété divise est obligatoirement assujettie à une déclaration de copropriété, laquelle se veut une convention notariée en minute qui, au regard de l'immeuble, régit les rapports entre les copropriétaires et les administrateurs. C'est d'ailleurs par sa publication au registre foncier qu'un syndicat prend naissance.

La Copropriété divise

Il existe **2 types de copropriété divise**:

- **Concomitante**: Mieux connue sous le terme vertical
- **Initiale**: Mieux connue sous le terme horizontal

La copropriété concomitante (verticale)

- Copropriété formée de parties privatives superposées dont le plan cadastral opère une division de l'immeuble en volume (tridimensionnel). Ses parties communes et privatives sont positionnées les unes par-dessus les autres ou les unes à côté des autres.
- Type de copropriété le plus connu de tous.
- Utilisé pour les tours de condos résidentiels.

La copropriété initiale (horizontale)

- Copropriété établie dans le cadre de l'élaboration d'une copropriété par phases. Les parties privatives sont généralement constituées des terrains destinés à recevoir un bâtiment, lequel pourra être subséquemment assujéti à une déclaration de copropriété concomitante.
- Modèle de copropriété le moins connu.
- Souvent utilisé dans des projets multi-usages.

La Copropriété initiale (horizontale)

Parties privatives (composantes):

- La partie privative est celle qui appartient en pleine propriété au copropriétaire. Ses limites physiques sont déterminées par le plan cadastral.
- Souvent divisé selon l'usage: une composante commerciale, une composante bureau, une composante condos, une composante résidentiel-locatif, etc.

Parties communes:

- Les parties communes sont celles qui appartiennent à tous les copropriétaires en indivision. Tous les copropriétaires partagent un droit de propriété sur les parties communes.
- Plus précisément, la partie commune est « à usage restreint » pour une ou plusieurs composantes alors que les autres sont « à usage général ».

La Copropriété initiale (horizontale)

Exemples de parties communes:

- Aires de stationnement
- Aménagements extérieurs
- Ascenseurs
- Escaliers de secours
- Aires communes récréatives (piscines, gym, terrasse, spa)

Le Syndicat de Copropriétaires

Qu'est-ce qu'un **syndicat de copropriétés**?

- Personne morale regroupant l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble et non pas chacun d'eux individuellement.
- Détient une personnalité juridique propre, distincte de celle de chaque copropriétaire.
- A un nom sous lequel il exerce ses droits et exécute ses obligations.
- A un domicile où il exerce ses activités.
- Possède entre autres un patrimoine distinct de celui de ses membres, ainsi qu'un patrimoine pouvant être constitué d'immeubles (ex: l'appartement du concierge), de meubles, de créances, de sommes accumulées pour les opérations courantes ou pour les travaux à venir (fonds de prévoyance).

Le Syndicat de Copropriétaires

- Représente **des intérêts collectifs** qui ont préséance sur les intérêts individuels des copropriétaires.
- Est **indépendant de ses membres** et ses actes n'engagent en principe que lui.
- Peut agir en justice, tant en demande qu'en défense, et ce même contre certains copropriétaires.
- Peut acquérir, vendre des parties privatives (s'il en est le propriétaire) et même des parties communes sous certaines conditions.
- **Prend naissance au moment de la publication de la déclaration de copropriété au Registre foncier du Québec (C.c.Q.).**

Le Syndicat de Copropriétaires

- La conservation de l'immeuble (les parties privatives et communes).
- L'entretien et l'administration des parties communes.
- La sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété.
- La prise en charge de toutes les opérations d'intérêt commun.
- Veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. **Maintien de sa valeur.**

Le Syndicat de Copropriétaires

Une copropriété est parfois liée à deux syndicats

Certaines copropriétés, notamment dans le cas de complexes immobiliers regroupant plusieurs immeubles liés par des espaces communs, sont régies par deux déclarations distinctes de copropriétés:

- Une pour le syndicat vertical et une pour le syndicat horizontal.
- **Les syndicats horizontal et vertical fonctionnent de façon indépendante et ils ont des responsabilités différentes, des budgets distincts.**
- Un copropriétaire qui réside dans un complexe par phase pourra donc être appelé à deux réunions annuelles de copropriétaires, et votera alors pour la formation de deux conseils d'administration. Peut varier d'un projet immobilier à un autre selon les spécificités de chaque projet et de chaque convention.

Le Syndicat de Copropriétaires

SYNDICAT HORIZONTAL

Régit les espaces communs des différentes phases, comme les stationnements sous-terrain, les piscines communes, les parcs entre les phases, etc.

SYNDICAT VERTICAL

- Assure la gestion du bâtiment et l'entretien d'un seul immeuble
- Responsabilité limitée à ce seul immeuble
- Dans le cas d'un complexe de 5 phases, il existera cinq syndicats verticaux et un seul syndicat horizontal

Le Syndicat de Copropriétaires

Sa composition:

Deux organes décisionnels dont les pouvoirs sont établis par la loi et par la déclaration de copropriété

Le conseil d'administration

- Un ou plusieurs administrateurs
- Gère les affaires du syndicat
- Est responsable de l'administration de l'immeuble
- Rôle exercé de façon régulière et continue

• L'assemblée annuelle des copropriétaires

- Étudie les questions qui intéressent l'ensemble des copropriétaires
- Consultée sur les budgets de la copropriété
- Habilitée à prendre certaines décisions concernant la copropriété comme l'élection des administrateurs et les modifications de la déclaration de copropriété

Le syndicat de copropriétaires

Assemblée annuelle des copropriétaires - Obligatoire

- Une assemblée de copropriétaires ne peut se dérouler sans ordre du jour:
 - Rapport du conseil d'administration.
 - Présentation des états financiers.
 - Présentation du budget prévisionnel pour fins de consultation.
- Les copropriétaires doivent prendre connaissance des questions qui figurent à l'ordre du jour.
- L'ordre du jour doit être annexé à l'avis de convocation (Préparé par le CA).
- Il renferme l'ensemble des questions qui seront soumises aux délibérations pendant l'assemblée:
 - Approbation des travaux d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement des parties communes.
 - Approbation de toute modification à la déclaration de copropriété.

Qu'est-ce que la déclaration de la copropriété?

Définit l'ensemble des règles de vie communes des copropriétaires d'un immeuble. Elle est divisée en 3 parties:

Partie 1 – L'acte constitutif de copropriété

- Destination des composantes (usage)
- Valeur relative de chaque composante (sert à déterminer la quote-part des charges communes qui sera facturée)

Partie 2 – Règlement de l'immeuble

- Règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et des parties communes.
- Règles relatives au fonctionnement et à l'administration de la Copropriété.

Partie 3 – État descriptif des fractions

- Désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes (numéros de lots).

Le gestionnaire de copropriété

- Personne physique ou morale qui assure la gestion et l'administration des affaires du syndicat de copropriétaires, **mais qui ne participe pas**, à la prise de décision.
- Le gestionnaire exécute, moyennant une rémunération, les décisions du conseil d'administration. Le contrat de gestion détermine le mode de rémunération et la portée des obligations du gestionnaire. Il s'agit habituellement d'un contrat de service. Il pourrait aussi s'agir d'un contrat de travail (employé).

Le gestionnaire de copropriété

Ses responsabilités se déclinent en trois volets:

- Administratif : secrétariat, communication, intendance
- Financier : comptabilité, trésorerie, gestion des charges
- Technique : entretien courant de l'immeuble et contrôle de la qualité

Les principaux enjeux du gestionnaire de copropriété

Volet financier

- L'échéancier du dépôt du budget d'exploitation de la copropriété est déterminé par la loi
- Élaboration et présentation du budget d'exploitation
- Les règles comptables d'une copropriété sont différentes d'un immeuble traditionnel:
 - Le concept de 13^e facture n'existe pas
 - L'amortissement d'une dépense aux états financiers n'est pas possible
 - Les frais des parties communes sont partagées entre les composantes selon des valeurs relatives prévues à la déclaration de copropriété
 - Les frais des parties communes à usage restreint sont facturés seulement aux composantes qui en ont l'usage

Les principaux enjeux du gestionnaire de copropriété

Volet technique

- **Fonds de prévoyance** – Le fonds de prévoyance est strictement réservé aux réparations majeures et au remplacement des parties communes.
 - Le montant du fonds sera déterminé (d'ici la fin de 2021) par une étude du fonds de prévoyance, à faire tous les 5 ans.
- **Carnet d'entretien** – Mise en place d'un carnet d'entretien et de gestion retraçant l'historique du bâtiment ainsi que l'ensemble des opérations faites ou à venir, sur l'immeuble.

Les principaux enjeux du gestionnaire de copropriété

Volet technique

- **Fonds d'auto-assurance** – Fonds obligatoire affecté au paiement de la franchise (déductible) que le syndicat de copropriétaires doit acquitter en relation aux couvertures d'assurance de la copropriété (à partir du 15 avril 2022).
- Si une des composantes est un usage de bureaux, le gestionnaire d'immeubles impliquera le CA pour obtenir les plans et exécuter un mesurage BOMA multi-usage.
- Cotisation spéciale:
 - Obligation de consulter les copropriétaires avant d'établir une cotisation spéciale (obligatoire depuis janvier 2020).
 - Résulte d'une sous-évaluation du budget et des investissements au fil du temps.

Les principaux enjeux du gestionnaire de copropriété

Volet technique

- La répartition des coûts des cotisations spéciales doit se faire, au même titre que les frais de condo, en fonction des quotes-parts pour tout ce qui a trait aux parties communes.
- Registres et documents importants - tenir à la disposition des copropriétaires et occupants de l'immeuble un registre décrivant précisément les parties privatives de l'immeuble et tout conserver.
- Assurance valeur à neuf – obligation pour le syndicat de souscrire à une assurance valeur à neuf (depuis le 15 avril 2021).
 - Montant déterminé par un évaluateur agréé et réévalué à tous les 5 ans.

En conclusion

- C'est compliqué!
- C'est une loi et la loi devient de plus en plus exigeante pour éviter une mauvaise gestion et des sous-investissements.
- La copropriété divise demeure le modèle le plus courant.
- Dans un complexe immobilier il va y avoir plusieurs syndicats de copropriétés verticales mais un seul syndicat horizontal.
- Le gestionnaire immobilier ne doit pas également représenter un copropriétaire.
- Le CA a beaucoup de pouvoir même s'il doit faire voter les copropriétaires pour certaines décisions.
- Essentiel de bien connaître la déclaration de copropriété et de la faire évoluer dans le temps pour éviter des surprises.

Avez-vous des questions?