

Qu'est-ce qu'une déclaration de copropriété ?

La déclaration de copropriété est une convention qui organise et régleme la vie collective des copropriétaires et occupants de l'immeuble. Elle constitue le contrat qui lie tous les copropriétaires et où sont établies les règles de vie commune et d'administration de la copropriété. La déclaration est un contrat notarié qui est publié au registre foncier et elle est généralement élaborée de manière unilatérale par le promoteur ou le propriétaire de l'immeuble. Son but est de créer la copropriété sur l'immeuble et le syndicat des copropriétaires et elle définit les règles de vie commune et d'administration de la copropriété.

La déclaration de copropriété inclut l'ensemble des règles assurant l'organisation efficace d'une copropriété. Leur connaissance par les membres du conseil d'administration et par chacun des copropriétaires est indispensable au bon fonctionnement de la copropriété.

Première partie de la déclaration de copropriété : Acte constitutif de copropriété

L'Acte constitutif contient les éléments essentiels qui servent à comprendre ce qu'est une copropriété. Il définit et il établit les éléments suivants :

- ⇒ La destination de l'immeuble;
- ⇒ La valeur relative des fractions;
- ⇒ La quote-part indivise dans les parties communes de chaque fraction;
- ⇒ La valeur relative de chaque fraction, la quote-part des charges communes et le nombre de voix qui s'y rattachent;
- ⇒ La répartition des pouvoirs entre le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires en respectant les dispositions impératives de la loi;
- ⇒ Les dispositions concernant l'assurance de l'immeuble et toute autre disposition relative à l'immeuble;
- ⇒ La destination de l'immeuble, la destination des parties privatives et communes, ainsi que les conditions de leur jouissance.

Deuxième partie de la déclaration de copropriété : Règlements de l'immeuble

Les règlements de l'immeuble énoncent les « règles de vie » que doivent respecter les copropriétaires et les occupants. Ces règles portent sur les parties privatives et les parties communes. Les règlements prévoient également le mode de nomination des administrateurs, toutes les règles relatives à la tenue des réunions du conseil d'administration et des assemblées des copropriétaires, et ils portent aussi sur la procédure de cotisation des copropriétaires. De plus, les règlements définissent, entre autres, la procédure de cotisation et de perception des charges communes, la contribution au fonds de prévoyances ainsi que le mode de paiement relatif aux charges communes (frais de condo) et la gestion des arrérages.

Troisième partie de la déclaration de copropriété : État descriptif des fractions

L'état descriptif des fractions est une partie plus complexe de la déclaration de copropriété. Cette partie permet d'identifier chacun des lots par leur numéro d'immatriculation, tout en précisant leur nature. L'état descriptif contient l'énumération des numéros de lots privatifs et communs et une description des charges qui affectent l'immeuble (les servitudes, par exemple). Il décrit les droits réels qui grèvent l'immeuble, ou qui existent en sa faveur, à l'exception des hypothèques.

Bon à savoir

- ⇒ La déclaration de copropriété s'avère incontournable pour les éventuels acheteurs de condos. Grâce à ce document, ces derniers peuvent s'assurer que les règles de la copropriété sont compatibles avec leurs valeurs.
- ⇒ La déclaration de copropriété doit être respectée par les copropriétaires, les locataires et les occupants de l'immeuble. À cet égard, la Code civil du Québec prévoit que le règlement de l'immeuble est en principe opposable à un locataire, dès que le copropriétaire ou le syndicat lui en remet un exemplaire.
- ⇒ En principe, la procédure de modification est prévue à la déclaration de copropriété (Acte constitutif). Un notaire ou un avocat expérimenté dans ce domaine pourra évaluer la nature exacte des modifications projetées, en vue d'informer un syndicat des majorités requises pour chacune d'elles.
- ⇒ Une déclaration de copropriété est évolutive. Même si elle est conforme au Code civile du Québec, il faut parfois procéder à sa mise à jour, par le fait de nouveaux impératifs exprimés par des copropriétaires ou le conseil d'administration. Cette révision ne peut être faite qu'avec l'accord de l'assemblée des copropriétaires.
- ⇒ Il est beaucoup moins coûteux d'actualiser votre déclaration de copropriété, plutôt que de vous exposer à des affrontements parfois houleux avec d'autres copropriétaires ou les membres du conseil d'administration.