

McGILL LAW JOURNAL  
REVUE DE DROIT DE MCGILL

*Montreal*

Vol. 24

1978

No. 3

---

Les droits et obligations des copropriétaires

Deuxième partie\*

Francine Vallée-Ouellet\*\*

IV. DES DROITS SUR LA FRACTION

Ayant déjà étudié dans les deux premières parties de cet article l'étendue des droits de jouissance du copropriétaire tant sur la partie exclusive que sur les parties communes, nous traiterons maintenant des droits des copropriétaires qui sont exercés indivisément sur la partie exclusive et sur la quote-part de parties communes. Le copropriétaire, comme tout propriétaire, peut passer tous les actes juridiques susceptibles de transférer son droit, de le démembrer ou de le restreindre. Il peut céder sa fraction à titre onéreux ou à titre gratuit, par acte entre vifs ou à cause de mort<sup>1</sup>; il peut consentir sur celle-ci un usufruit, un droit d'usage, d'habitation, une servitude, la grever d'une hypothèque ou encore la donner en location.<sup>2</sup> Deux de ces actes juridiques, soit la cession et la location de la fraction, retiendront ici notre attention.

---

\* La première partie de cet article a paru dans le Vol.24:2.

\*\* B.C.L. (Oxon), Professeur à la faculté de droit de McGill University.

<sup>1</sup> Si la fraction, élément du patrimoine, fait l'objet d'une transmission héréditaire et que plusieurs héritiers ou légataires sont appelés à succéder, la fraction fera partie de l'indivision. Le partage pourra être demandé en vertu de l'art.689 C.c. Le partage en nature de la fraction ne sera possible que dans la mesure où il ne contrevient pas aux restrictions portant sur la division d'une fraction: voir discussion *infra*, à la p.363.

<sup>2</sup> Givord et Giverdon, *La copropriété; Loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967*, 2e éd. (1974), nos 157 et ss.; Kischinewsky-Broquisse, *La copropriété des immeubles bâtis* (1973), nos 195 et ss.

## A. La cession de la fraction

### 1. *Le principe*

Conformément à l'article 441c C.c., la fraction constitue une entité distincte qui peut faire l'objet d'une aliénation. La cession a pour effet de transférer la propriété de la fraction à l'acquéreur et, par conséquent, de lui transférer tous les droits et obligations attachés à la qualité de propriétaire de fraction.<sup>3</sup> La règle édictée à l'article 441n C.c., selon laquelle la déclaration n'est opposable à un acquéreur qu'à compter du moment de l'enregistrement de son droit présente un intérêt particulier en matière de cession d'une fraction. Nous croyons que l'acquéreur d'une fraction devient, conformément aux principes du droit commun, propriétaire de la fraction par le seul consentement des parties. Néanmoins, la déclaration de copropriété qui organise en grande partie la vie en copropriété et, par conséquent, qui délimite les droits et obligations des copropriétaires, ne s'impose à l'ayant droit à titre particulier qu'à partir du moment où il enregistre son droit (article 441n, paragraphe 2 C.c.). A cause des règles régissant le transfert de propriété, le copropriétaire-acquéreur, bien que n'ayant pas encore enregistré son droit, doit être considéré comme un propriétaire avec tous les droits et les obligations que cette qualité comporte. Ainsi, l'acquéreur a la jouissance de sa partie exclusive, mais doit souffrir, en contrepartie, l'exercice du droit concurrent des autres. Il peut à son tour céder sa fraction, la louer ou l'hypothéquer. Mais comme la déclaration lui est inopposable tant qu'il n'a pas enregistré son droit, il est soumis au régime de droit commun de la copropriété indivise avec tous les inconvénients que cette situation comporte.<sup>4</sup>

Le régime créé par l'article 441n C.c. ne devient donc admissible que si, à l'égard des tiers, y compris les autres copropriétaires, l'acquéreur de la fraction ne devient propriétaire qu'à compter de l'enregistrement de son droit. Mais, il nous semble que ni les règles de

---

<sup>3</sup> Nous n'avons pas l'intention d'étudier les effets généraux de la cession. Il est à noter cependant, que le droit commun s'applique aux droits et obligations de l'acheteur et du vendeur d'une fraction comme s'il s'agissait de tout autre bien.

<sup>4</sup> Ainsi, il est difficile, sinon impossible, d'établir la base en vertu de laquelle ce copropriétaire est tenu de contribuer aux charges découlant de la copropriété. Cette répartition des charges ne peut être imposée par les dispositions de la déclaration, car celle-ci ne lui est pas opposable; elle ne peut être imposée non plus par les dispositions de la déclaration fixant la valeur relative de sa fraction pour les mêmes raisons.

l'enregistrement, ni l'article 441n C.c. ne nous permettent de tirer cette conclusion. Selon les règles de l'enregistrement, le défaut d'enregistrement d'un acte de vente rend cette vente inopposable à une certaine catégorie de personnes,<sup>5</sup> au nombre desquelles on ne retrouve pas l'ensemble des copropriétaires en tant que tels. D'autre part, l'article 441n C.c. ne mentionne pas que la cession non enregistrée d'une fraction ne peut être opposée au nouveau copropriétaire par les autres copropriétaires de l'immeuble.<sup>6</sup>

Afin de trouver un heureux compromis à ce problème, il faudrait modifier le deuxième alinéa de l'article 441n C.c. pour qu'il se lise ainsi: "La déclaration de copropriété et ses modifications obligent leurs ayants droit à titre particulier à compter de leur enregistrement". Une autre solution serait d'ajouter l'article suivant au titre de l'enregistrement: "La cession d'une fraction détenue en copropriété n'est opposable aux tiers qu'à compter de son enregistrement".

L'une ou l'autre de ces solutions aurait l'avantage de combler le vacuum créé par l'article 441n C.c., mais la première solution demeure à notre avis préférable. En effet, selon la première solution, tout copropriétaire, c'est-à-dire toute personne titulaire d'un droit de propriété dans une fraction, peut se voir opposer les dispositions de la déclaration. Au contraire, selon la deuxième solution, un copropriétaire demeure obligé tant qu'il n'a pas cédé sa fraction et que cette cession n'a pas fait l'objet d'un enregistrement. L'acquéreur ne devient, par ailleurs, titulaire de droits et n'est tenu à des obligations à titre de propriétaire de fraction qu'au moment où son droit est enregistré. La deuxième solution comporte ainsi deux inconvénients. Elle confère à l'enregistrement un rôle exorbitant, et elle fait en sorte qu'une personne qui a cédé son droit réel sur une fraction continue d'être considérée comme le titulaire de ce droit réel jusqu'au moment de l'enregistrement de l'acte de cession

---

<sup>5</sup> Voir, notamment, les arts.2083 et 2098 C.c.

<sup>6</sup> C'est pourtant ce qu'affirment Beaudoin et Morin, *La copropriété des immeubles au Québec* (1970) 30 R.du B. 4, aux pp.23-24: "Un acheteur ne pourra donc être tenu à payer des frais avant que ses droits puissent être opposés aux tiers. Au cas où l'acheteur n'enregistrerait pas son droit de façon à faire supporter des frais par son vendeur, ce dernier pourrait se protéger en faisant enregistrer l'acte de vente lui-même.

Cette disposition favorise la bonne administration de l'immeuble. Les administrateurs n'ont qu'à réclamer de la personne dont le nom est enregistré comme propriétaire. Si un vendeur néglige de faire enregistrer l'acte de vente, il demeure lié par la déclaration". Nous ne pouvons souscrire à cette opinion car au moment du transfert de propriété, le vendeur cesse d'être copropriétaire et la déclaration ne peut donc plus l'obliger.

qu'elle a consentie. Il n'en demeure pas moins, que l'une ou l'autre des solutions proposées constitue, à notre avis, une amélioration sensible au droit existant dont l'état ne saurait être longtemps toléré. On ne saurait que souhaiter, encore une fois, l'intervention du législateur.

Laissant de côté les difficultés d'interprétation posées par la rédaction de l'article 441n C.c., nous étudierons maintenant les exceptions posées au principe selon lequel le propriétaire est libre de disposer de sa fraction. Celles-ci découlent tantôt de la loi, tantôt de la convention.<sup>7</sup>

## 2. Les restrictions au droit de disposer découlant de la loi

### a) Cession d'une partie exclusive

L'article 441c C.c. pose la première restriction au droit de disposition de la fraction; cet article énonce non seulement le principe, mais aussi ses limites. Il prévoit que l'aliénation totale ou partielle d'une fraction comprend, dans chaque cas, la quote-part de parties communes afférentes à la partie exclusive de la fraction qui est aliénée. Le copropriétaire qui désire disposer de sa partie exclusive ou de sa quote-part de parties communes ne peut donc disposer de l'une sans l'autre.<sup>8</sup> Cette affirmation peut sembler, à première vue, contredire l'article 441h C.c. qui énonce simplement que "chaque propriétaire dispose des parties exclusives comprises dans sa fraction". Comment expliquer cette contradiction apparente? L'origine de cette antinomie vient, à notre avis, du fait que l'article 441h C.c. reprend textuellement les termes de l'article 9 de la loi française du 10 juillet 1965.<sup>9</sup> Sa solution se trouve, par conséquent, dans l'interprétation de cet article dont le sens a été restreint à la "faculté pour le copropriétaire d'aménager à sa guise la portion d'espace que constitue les parties privatives de son lot".<sup>10</sup> L'article 9 n'en-

---

<sup>7</sup> Toutefois, la déclaration de copropriété ne pourrait prévoir, du fait que le copropriétaire est propriétaire de sa fraction, que le copropriétaire est tenu, pour quelque cause que ce soit, de vendre sa fraction. Cette règle ne rencontre aucune opposition en France: Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 282; Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, nos 196 et 222.

<sup>8</sup> Cependant, voir *infra* le pouvoir de l'assemblée de disposer d'une partie commune.

<sup>9</sup> Voir l'art.9 de la loi du 10 juillet 1965: "Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot."

<sup>10</sup> Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 59; Lombois, *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, D.1966 L.108, no 15: "Le droit de disposition, si on croit le texte, ne serait relatif qu'aux parties privatives. Là encore il semble qu'on ait voulu venger, par la force des mots, la faiblesse des choses. Car la

tend donc pas traiter de la disposition juridique des parties exclusives, mais plutôt de leur disposition physique, de sorte que la règle adoptée par le législateur français selon laquelle les parties privatives sont inséparables des parties communes n'est pas altérée par l'article 9. De même, au Québec, sur la base de l'article 441e C.c., et malgré les termes de l'article 441h C.c., on doit également affirmer que le copropriétaire ne peut disposer de sa partie exclusive sans disposer de la quote-part des parties communes qui y est afférente. Le nouvel acquéreur acquiert donc, au moment de l'achat d'une partie exclusive, la part de copropriété dans les parties communes y correspondant.

b) Cession partielle de la fraction

Nous avons vu que le fractionnement entre parties communes et exclusives ne peut être transversal, celles-ci étant inséparables de celles-là. D'autre part, l'opération par laquelle un copropriétaire vendrait une partie de sa fraction, c'est-à-dire une part seulement de ses parties communes et exclusives — la division ne s'opérant pas dans ce cas entre partie exclusive et commune, mais au niveau de la fraction elle-même — serait-elle valide?

L'article 441c C.c. prévoit le cas de l'aliénation partielle d'une fraction. Par conséquent, en l'absence d'une disposition dans la déclaration prohibant la cession partielle, le copropriétaire pourrait subdiviser sa fraction, mais seulement dans la mesure où cette opération ne porterait atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.<sup>11</sup> Cette solution est conforme à l'esprit général de la loi et aux dispositions de l'article 441h C.c. qui prévoit que le copropriétaire use et jouit librement de sa fraction sous réserve de cette double condition. Dans le cas où l'opération porte atteinte à la destination de l'immeuble,<sup>12</sup> le copropriétaire ne peut procéder à la division qu'avec le consentement unanime des copropriétaires conformément à l'article 442h C.c. De plus, dans

---

règle n'est pas exacte, si on entend parler ici de la disposition juridique: du droit de vendre. Le copropriétaire ne peut vendre les parties privatives. Ce qu'il vend, c'est son lot: quote-part de propriété des parties communes et droit (mais lequel?) sur les parties privées".

<sup>11</sup> Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 225; Sizaire, *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis* (1969), no 120, note 263 bis; Rouen, 18 mars 1958, *Gaz.Pal.* 1958.2.170.

<sup>12</sup> Ce serait le cas notamment dans un immeuble luxueux où les appartements très vastes seraient réservés à des gens à revenus élevés. Voir à cet effet, Aix-en-Provence, 4 mars 1975, *D.1976, Somm.1; Civ.3e*, 8 déc. 1976, *Gaz.Pal.* 1977.2.213.

tous les cas où un copropriétaire désire procéder à l'aliénation d'une partie divise de sa fraction, il devra, pour qu'elle soit valide, s'assurer que les formalités de l'article 441p, paragraphe 2 C.c., ont été respectées: la déclaration de copropriété, le plan cadastral et le livre de renvoi doivent être préalablement modifiés de façon à ce qu'une nouvelle fraction, possédant un numéro cadastral distinct, soit créée.<sup>13</sup> Quant à la question de savoir si la déclaration peut valablement contenir une clause prohibant la cession d'une part de la fraction, elle sera discutée au paragraphe 3.

L'article 441c C.c. prohibe l'aliénation d'une partie exclusive sans la part de parties communes qui lui est attachée. De même, l'aliénation de la quote-part des parties communes devra être accompagnée de la partie exclusive qui lui est attachée. De plus, l'aliénation d'une partie divise d'une fraction est permise dans certaines conditions (article 441p C.c.). Il reste maintenant à déterminer s'il est permis d'aliéner une partie commune.

### c) Cession d'une partie commune

Une première constatation s'impose: un copropriétaire seul ne pourrait aliéner une partie commune puisqu'il n'a dans cette partie qu'un droit de copropriété. Mais l'assemblée des copropriétaires pourrait-elle le faire? Si la réponse à cette question est affirmative, quelle sera alors la majorité requise? Les articles 442f et 442h C.c. répondent clairement à ces questions. Les actes d'aliénation des parties communes doivent être autorisés par le vote d'au moins la moitié des copropriétaires représentant au moins les trois quarts des voix (article 442f, paragraphe 1 C.c.). Cependant, lorsque les parties communes dont la vente est projetée sont nécessaires à la conservation de la destination de l'immeuble, l'unanimité des copropriétaires est nécessaire pour pouvoir y procéder (article 442h C.c.).<sup>14</sup> Quant aux parties communes nécessaires au respect de la destination de l'immeuble, il s'agira probablement, dans une large mesure, des parties communes énumérées par l'article 441f C.c. Il serait impensable que l'assemblée puisse aliéner les escaliers, le gros œuvre, les

---

<sup>13</sup> La création d'une nouvelle fraction implique l'établissement d'une valeur relative et, par conséquent, l'attribution de charges fixées en proportion de cette valeur relative en cas de silence de la déclaration de copropriété.

<sup>14</sup> Le pouvoir donné à l'assemblée des copropriétaires d'aliéner une partie commune peut, dans une certaine mesure être vu également comme une restriction au droit de jouissance du copropriétaire sur les parties communes. Cette question ne relève pas directement du statut personnel du copropriétaire, mais plutôt des droits accordés au copropriétaire en tant que membre de l'assemblée des copropriétaires.

passages et corridors, le système de chauffage central ou la toiture. D'autre part, on peut concevoir, dans certains cas, l'aliénation d'un parc ou d'un jardin commun ou même des locaux de stationnement communs, ces locaux n'étant pas, bien qu'utiles, indispensables.<sup>15</sup>

### 3. *Les restrictions conventionnelles au droit de disposer*

Après avoir étudié les restrictions au droit d'aliénation imposées par la loi, il importe de se demander si la déclaration peut, au nom de l'intérêt supérieur de l'immeuble, apporter des restrictions au droit du propriétaire de disposer librement de son bien, soit au moyen de clauses d'inaliénabilité, soit au moyen de clauses d'agrément ou de préemption. L'interprétation de l'article 441o C.c. aux termes duquel la déclaration ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation, fournit la solution à cette question.

#### a) *Clauses d'inaliénabilité*

En droit civil québécois, la clause emportant prohibition absolue d'aliéner une chose vendue ou cédée à titre onéreux est nulle.<sup>16</sup> La validité d'une telle prohibition contenue dans une déclaration de copropriété est donc régie par le droit commun. D'autre part, la question de savoir si la prohibition d'aliéner qui est temporaire et justifiée par un intérêt légitime et sérieux est valide en droit québécois demeure incertaine.<sup>17</sup> Cependant, même dans le cas où une telle clause serait jugée valide,<sup>18</sup> elle devrait néanmoins, lorsque contenue

<sup>15</sup> Il semblerait, néanmoins, que le pouvoir de l'assemblée de disposer des parties communes soit relativement limité, vu que la plupart des parties communes d'un immeuble sont généralement considérées comme nécessaires: voir Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 317.

<sup>16</sup> Art.970 C.c. En droit civil, les clauses d'inaliénabilité perpétuelle sont nulles parce qu'elles restreignent l'exercice d'un attribut essentiel de la propriété qui est la libre disposition des biens: Planiol et Ripert, "Les biens", dans *Traité pratique de droit civil français*, 2e éd. par Picard (1952), t.III, no 224.

<sup>17</sup> Sur cette question, voir Contois, *De la prohibition d'aliéner dans les actes à titre onéreux* (1957) 59 R.du N. 212, aux pp.259 et 321. Malgré le plaidoyer de Contois en faveur de sa validité, nous estimons que la prohibition temporaire d'aliéner est nulle en droit québécois étant donné les termes de l'art.970 C.c. lequel n'a pas d'équivalent en droit français; voir *Janelle v. Courchesne & Mayrand* (1907) 31 C.S. 157 (C.Rev.).

<sup>18</sup> En admettant que les arguments avancés par Contois reçoivent les faveurs de nos tribunaux.

dans une déclaration de copropriété, être justifiée par la destination de l'immeuble conformément à l'article 441o C.c.<sup>19</sup> On doit donc admettre que, dans un immeuble particulier, les copropriétaires peuvent restreindre, pendant une certaine période de temps, la cession des fractions s'ils sont en mesure de prouver qu'il y va de l'intérêt et des copropriétaires et de la copropriété.<sup>20</sup> Cette possibilité ne se réalise toutefois que dans la mesure où la clause d'inaliénabilité temporaire contenue dans une déclaration de copropriété ne contrevient pas au principe que tout propriétaire a droit à la libre disposition de son bien. Dans le contexte de la copropriété, il nous semble difficile de concevoir une clause qui satisferait tous ces critères. La question demeure donc, pour nous, hypothétique.

Par ailleurs, la déclaration peut-elle valablement contenir une clause prohibant la cession d'une part de la fraction? Il faut ici se référer à l'article 441p C.c., qui prévoit qu'une clause de la déclaration interdisant l'aliénation d'une partie divisée d'une fraction est autorisée si elle est justifiée par la destination de l'immeuble, ses caractères et sa situation. Ainsi, une clause qui interdirait de vendre le garage (en autant qu'il soit partie exclusive) indépendamment du reste de la fraction pourrait être justifiée par la destination de l'immeuble si le but de la clause était à la fois d'assurer aux copropriétaires une place de stationnement tout en leur évitant l'encombrement de la cour arrière, partie commune. De même, dans un immeuble de caractère luxueux, une clause qui interdirait la subdivision des appartements afin d'éviter la dégradation de l'immeuble ou un changement

---

<sup>19</sup> En France, à la suite de deux décisions de la Cour de cassation fondées sur le principe que le copropriétaire peut disposer de son lot sans aucune restriction, il semble que toutes les clauses restrictives du droit de disposer, sous quelque forme qu'elles soient, seront désormais frappées de nullité: Civ.3e 17 juillet 1972, Bull.Civ.III, 337; A.J.P.I. 1973.316 (obs. Bouyeure); 6 mars 1973, Gaz.Pal. 1973.497 (note Morand); voir aussi, Paris, 1er mars 1974, J.C.P. 1977. 18740. En France, une clause restrictive du droit de disposer de son lot ne pourrait, par conséquent être justifiée par la destination de l'immeuble. Au Québec, cette solution ne peut être retenue puisque la loi elle-même, à l'art.441p C.c. fournit un exemple de clause restrictive touchant la disposition d'une fraction susceptible d'être justifiée par la destination de l'immeuble.

<sup>20</sup> Voir Chevalier, D.1939.4, à la p.79: "Certes l'intérêt que les propriétaires, qui ont fait ensemble des travaux et exposé des frais, à ce que l'un d'entre eux ne soit pas remplacé dans la jouissance de l'immeuble par des personnes dont le voisinage peut n'être pas désirable pourrait justifier des clauses d'inaliénabilité conditionnelles ou temporaires. Le mieux serait toutefois de réserver aux propriétaires de l'immeuble un droit de préemption ou mieux encore de subordonner l'aliénation à l'agrément des propriétaires réunis en assemblée".



dans le niveau social de ses occupants pourrait être justifiée.<sup>21</sup> On peut aussi concevoir que les copropriétaires aient intérêt à insérer, dans la déclaration de copropriété, des clauses d'inaliénabilité conditionnelle qui prennent la forme de clauses d'agrément ou de clauses de préemption.

**b) Clauses d'agrément et de préemption**

Qu'en est-il de la validité des clauses d'agrément qui soumettent le futur acquéreur à l'approbation des copropriétaires, ou des clauses de préemption qui obligent le vendeur à offrir, en premier lieu, sa fraction aux autres copropriétaires de l'immeuble? Nul doute, ces clauses restreignent le droit des copropriétaires de disposer de leurs fractions comme bon leur semble et risquent, dans cette mesure, d'être déclarées nulles comme constituant une entrave à la libre disposition des biens. Il en serait ainsi si la clause avait pour résultat d'entraver grandement la vente de la fraction en rendant, par exemple, l'accomplissement de la condition extrêmement difficile et onéreux pour le propriétaire. La clause doit également poursuivre un but légitime en ce sens qu'elle ne doit pas être utilisée afin d'exclure de la copropriété certaines catégories de personnes considérées comme indésirables en raison notamment de leur race ou de leur religion. La clause d'agrément, dans ce cas, contreviendrait aux dispositions de la *Charte des droits et libertés de la personne*<sup>22</sup> lesquelles prohibent toute mesure discriminatoire basée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale d'une personne. Enfin, comme dernière condition, la clause d'agrément ou de préemption doit être justifiée par la destination de l'immeuble, conformément aux termes de l'article 441o C.c. Etant donné que, dans les grands ensembles, les copropriétaires ne choisissent pas nécessairement leur appartement en fonction des personnes qui occupent l'immeuble, une telle clause ne pourrait, à notre avis, dans ces circonstances particulières être justifiée par la destination de l'immeuble. Par conséquent, les clauses d'agrément ou de préemption ne peuvent constituer, en aucun cas, des clauses de style et le rédacteur d'une déclaration de copropriété doit agir avec prudence

<sup>21</sup> Voir Legault, *La copropriété, (Bill 29), première partie: La Déclaration de copropriété*, Cours de perfectionnement de la Chambre des notaires (1970) 7, à la p. 9: "Il se peut fort bien dans un condominium, on veuille conserver des appartements de quatre, cinq ou six pièces pour familles nombreuses et ne pas laisser place à des logements de deux ou trois pièces dits 'bachelors'".

<sup>22</sup> S.Q. 1975, c.6; voir, en particulier, les arts.10 et 13 de la loi.

avant de les insérer dans une déclaration car, elles risquent, dans une large mesure, d'être déclarées illicites.<sup>23</sup>

En France, quoique dans le passé les tribunaux aient admis la validité de ces clauses,<sup>24</sup> la doctrine enseigne qu'elles doivent, désormais, être réputées non écrites pour le motif que "la notion de destination de l'immeuble ne peut, selon la Cour suprême, restreindre les droits du copropriétaire qu'en ce qui concerne l'usage et la jouissance de son lot, mais non son droit de libre disposition".<sup>25</sup> Malgré qu'au Québec la notion de destination puisse servir à justifier une restriction au droit du copropriétaire à la libre disposition de ses biens,<sup>26</sup> on peut tenir que la solution française sur la validité d'une clause d'agrément ou de préemption y sera souvent adoptée. En effet, une telle clause ne peut être justifiée par la destination de l'immeuble que lorsque des circonstances exceptionnelles se présentent.

### c) Clauses prohibant la réunion

Les déclarations de copropriété contiennent enfin un autre genre de clause: celle qui prohibe la réunion de deux fractions. Cette clause est-elle valide? A moins que la réunion des fractions ne soit contraire à la destination de l'immeuble, ou à celle des parties exclusives qui font l'objet de la réunion,<sup>27</sup> il n'existe en matière de copropriété aucun principe prohibant la réunion de deux fractions. Puisque la réunion semble admise, la clause visant à la prohiber ne serait elle-même valide que si elle était justifiée par la destination de l'immeuble.<sup>28</sup>

---

<sup>23</sup> Sur cette question voir Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, nos 221, 223 et 224: "Les clauses du règlement n'autorisant la vente de lots qu'au profit de copropriétaires ou interdisant la vente séparée de chambres de service ou d'emplacement de garage à des personnes étrangères à la copropriété ne peuvent être licites que dans la mesure où elles poursuivent un but légitime, n'entravent pas totalement la vente, et sont adaptées au genre de l'immeuble, mais nous conseillons de les proscrire." (no 221)

<sup>24</sup> Voir Rouen, 18 mars 1958, Gaz.Pal. 1958.2.170; Civ.Ire, 1er mars 1961, Gaz.Pal. 1961.2.29.

<sup>25</sup> Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 221; voir aussi Givord et Giverdon, *supra*, note 2, nos 167 et 168; voir *supra*, note 19.

<sup>26</sup> Voir l'art.441p C.c.: "[S]ont autorisées, si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation les clauses interdisant l'aliénation d'une partie divisée d'une fraction..."

<sup>27</sup> Ainsi, il serait contraire à la destination des vestiaires communs situés au rez-de-chaussée que de les transformer en logement.

<sup>28</sup> Voir l'art.441o C.c.; la réunion de deux fractions suppose une modification de la déclaration, ainsi que du plan et livre de renvoi (voir l'art.2175 al.3 C.c.).

## B. La location de la fraction

### 1. *Le principe*

Le propriétaire d'une fraction détenue dans un immeuble en copropriété possède, comme tout propriétaire, le droit de donner son bien en location. Les règles du louage de choses contenues au Code civil et les dispositions du bail régiront, dans la plupart des cas, les rapports juridiques qui s'établissent entre le copropriétaire et le locataire. La déclaration de copropriété ne peut retirer totalement ce droit au copropriétaire, bien qu'elle puisse le soumettre à certaines modalités. On pourrait concevoir, par exemple, que la déclaration limite le nombre total des appartements qui peuvent être loués. Il est douteux, cependant, que la déclaration puisse imposer au copropriétaire l'obligation de soumettre le locataire à l'approbation préalable de l'assemblée des copropriétaires.<sup>29</sup> En France, cette clause est vue par la doctrine comme une "entorse inadmissible à la jouissance des parties divisées et une ingérence intolérable du syndicat<sup>30</sup> dans l'exercice de ce droit".<sup>31</sup> Par conséquent, s'il est admis que le copropriétaire a le droit de louer sa fraction, il faut reconnaître qu'il ne peut le faire que sous réserve des restrictions valides contenues à la déclaration; ces restrictions peuvent découler, d'une part, du droit de location lui-même et, d'autre part, des dispositions qui permettent de réglementer la jouissance et l'utilisation des parties exclusives et communes.

En matière de copropriété, les relations entre les divers occupants d'un immeuble étant particulièrement étroites, le fait qu'un copropriétaire laisse la jouissance des lieux à un locataire, ce qui comprend non seulement l'usage de la partie exclusive, mais également celui des parties communes, crée une situation de fait susceptible d'engendrer des relations juridiques complexes. En effet, l'état de copropriété affecte non seulement les rapports traditionnels entre le locateur et le locataire, mais engendre également des rapports de droit ou de fait entre le locataire et l'assemblée des copropriétaires, ainsi qu'entre le locataire et les administrateurs.

---

<sup>29</sup> La clause doit être justifiée par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation (art.441o C.c.).

<sup>30</sup> Voir art.14 de la loi du 10 juillet 1965: "La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile"; voir Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 277.

<sup>31</sup> Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 277; voir aussi Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 189.

L'analyse des rapports impliquant, d'une part, le locataire d'une fraction de copropriété et, d'autre part, l'assemblée des copropriétaires, un autre copropriétaire, ou d'autres locataires de l'immeuble révèle, en premier lieu, l'absence de liens juridiques conventionnels unissant ces parties. Ces dernières parties sont totalement étrangères au bail passé entre le copropriétaire et le locataire, lequel ne lie que les personnes qui y sont parties, selon le principe de l'effet relatif des contrats énoncé à l'article 1023 C.c.<sup>32</sup> Le locataire doit donc s'adresser à son locateur pour tout ce qui regarde l'exécution du bail, y compris le paiement du loyer dont la remise se fait au copropriétaire personnellement ou à son représentant. Ni l'assemblée des copropriétaires, ni un copropriétaire autre que le locateur ne peuvent donc demander la résiliation d'un bail consenti par le copropriétaire.<sup>33</sup> En revanche, le locataire est lui-même étranger à la déclaration de copropriété opposable aux seuls copropriétaires et à leurs ayants droit. Par conséquent, il ne peut, en principe, exiger le respect des clauses de la déclaration de copropriété non comprises dans son bail, soit de l'assemblée des copropriétaires, soit des copropriétaires considérés individuellement.

Ces règles, juridiquement défendables, doivent cependant être tempérées. Le locataire a une jouissance sur les parties communes et des rapports de fait s'établissent nécessairement entre lui et les autres personnes qui ont cette jouissance. En effet, le locataire peut enfreindre les dispositions de la déclaration de copropriété. Celle-ci lui est-elle alors opposable? Un copropriétaire lésé par un acte fautif du locataire a-t-il, dans ce cas, un recours contre celui-ci? A-t-il, en outre, un recours contre le copropriétaire bailleur? D'autre part, le locateur lui-même peut être troublé dans sa jouissance paisible. A-t-il, dans ce cas, un recours contre le copropriétaire fautif? Si l'auteur du trouble est un autre locataire, quels sont alors les recours de la victime? Voilà autant de questions qui sont particulières à la copropriété, mais dont les solutions peuvent, à l'occasion, être empruntées, soit aux règles particulières sur le louage de choses, soit au droit français de la copropriété.

## 2. *L'opposabilité de la déclaration au locataire*

La déclaration de copropriété est-elle opposable au locataire? Plus précisément, les dispositions du Code civil permettent-elles, en l'ab-

---

<sup>32</sup> Voir aussi Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 268; Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 190; Sizaire, *supra*, note 11, no 129.

<sup>33</sup> Voir Civ., 21 oct. 1963, A.J.P.I. 1964.577 (note Cabanac).

sence d'une clause du bail prévoyant que la déclaration fait partie du bail,<sup>34</sup> de considérer la déclaration comme un acte ou document opposable au locataire?

Le seul article de la loi sur la copropriété susceptible d'application ici serait l'article 441n C.c., lequel énonce que la déclaration oblige les ayants droit à titre particulier des copropriétaires à compter de l'enregistrement de leur droit. Cependant, cette disposition n'est guère utile. Afin de la rendre applicable au locataire, il faudrait, en premier lieu, considérer le locataire comme un ayant droit à titre particulier du copropriétaire. Cette conclusion, il va sans dire, paraît sujette à discussion et pour certains, voire même inacceptable.<sup>35</sup> En deuxième lieu, il faudrait s'assurer que le locataire ait enregistré son bail.<sup>36</sup> En l'absence de ces deux conditions, une clause de la déclaration qui prohiberait, par exemple, l'exercice d'une activité commerciale dans la partie exclusive louée au locataire ne pourrait être opposable au locataire sur la seule base de l'article 441n C.c.<sup>37</sup>

En pratique, il est peu souhaitable que la déclaration ne soit pas opposable au locataire. C'est pourquoi, on a tenté, en France, en se servant de nombreux arguments plus ou moins convaincants, de justifier l'opposabilité du règlement au locataire qui doit être considéré comme un ayant droit du copropriétaire. Or, comme en France, l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 déclare que le règlement n'est opposable aux ayants droit à titre particulier des copropriétaires qu'à compter de sa publication au fichier immobilier, il suffit que le règlement ait été publié pour qu'il soit opposable au locataire.<sup>38</sup>

---

<sup>34</sup> Dans cette hypothèse, si le locataire fait défaut de se conformer à une clause de la déclaration, le copropriétaire jouit d'une action contractuelle née du bail.

<sup>35</sup> Beaudoin et Morin, *supra*, note 6, à la p.25: "Les locataires ne sont pas des ayants droit à titre particulier. Le louage n'est ni un transfert du droit de propriété, ni un démembrement de ce même droit. Le locataire ne recueille par le bail que le droit d'obliger le bailleur à le faire jouir des lieux loués. Il ne recueille aucun droit dans la propriété de la fraction et dès lors ne peut être considéré comme un ayant droit relativement à la propriété de cette fraction."; *contra*, Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 297.

<sup>36</sup> Etant donné qu'en matière locative, l'enregistrement du bail n'est pas la règle, il nous semble juste d'affirmer que l'art. 441n C.c. n'entend pas couvrir le cas des locataires. Les ayants droit de l'art.441n C.c. sont plutôt les titulaires de droits réels soumis aux formalités de l'enregistrement.

<sup>37</sup> On suppose aussi que le bail ne contient pas de clause rendant la déclaration de copropriété opposable au locataire.

<sup>38</sup> Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 297; Sizaire, *supra*, note 11, no 129, note 283: "Bien que l'expression 'ayant cause' soit, dans son acception habituelle, réservée pour qualifier les bénéficiaires du transfert d'un droit, il ne nous semble pas que l'on puisse vraiment qualifier le preneur de tiers au

Le deuxième argument se fonde sur le principe que le copropriétaire ne peut louer plus de droits qu'il n'en a lui-même.<sup>39</sup> Enfin, comme troisième argument, on avance que le règlement constitue la charte de l'immeuble détenu en copropriété; toute personne est donc tenue de ce fait d'exercer ses droits selon la charte assujettissant l'immeuble.<sup>40</sup> De son côté, la jurisprudence française, bien qu'ayant affirmé à plusieurs reprises que le locataire était totalement étranger au règlement,<sup>41</sup> a reconnu, dans plusieurs instances, que le locataire n'était pas un tiers et qu'il était tenu au respect du règlement.<sup>42</sup>

Au Québec, l'argument selon lequel le bailleur ne peut louer plus de droits qu'il n'en a lui-même est peut-être celui qui est le plus susceptible de convaincre. Lorsque le copropriétaire loue son appartement, il ne peut accorder des droits de jouissance plus étendus que ceux qu'il possède: *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*. Puisque le propriétaire s'est engagé à respecter les dispositions de la déclaration, il ne peut céder la jouissance de la fraction que selon des conditions conformes aux conditions de jouissance de la déclaration. Ainsi, le propriétaire qui donne en location une fraction grevée d'une servitude peut exiger de son locataire le respect de la servitude, droit réel, bien que cette dernière n'ait pas été mentionnée au bail.<sup>43</sup> De même, ce copropriétaire peut exiger du locataire le respect des dispositions de la déclaration qui régissent la fraction louée de sorte que toute personne, y compris le locataire, occupant celle-ci est tenue de respecter celles-là.<sup>44</sup>

---

regard du règlement de copropriété." Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 271; voir cependant: Bouyeure, *Dix ans d'application de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis*, A.J.P.I. 1975, 478. Cet argument ne vaut pas au Québec alors qu'il faut, en outre, que le bail lui-même ait été enregistré. Cela suppose que le mot "droit", à l'art.441n C.c., comprend le droit d'un locataire.

<sup>39</sup> Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 297; Sizaire, *supra*, note 11, no 129, note 183; Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 271.

<sup>40</sup> Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 297; Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 271.

<sup>41</sup> Voir les arrêts cités par Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 297, note 4.

<sup>42</sup> Grenoble, 13 oct. 1965, D.1966.168 (note Givord); Trib.inst.Cannes, 6 mars 1969, A.J.P.I. 1969.544 (obs. Cabanac).

<sup>43</sup> Il s'expose néanmoins à une action en dommages de la part du locataire, pour diminution de la jouissance, le cas échéant, de même qu'à une action en dommages de la part du propriétaire du lot dominant au cas où le locataire lui aurait porté atteinte dans l'exercice de la servitude.

<sup>44</sup> Il faut reconnaître que bien que l'opinion selon laquelle la déclaration est opposable aux locataires a des effets désirables, les divers arguments mis de l'avant pour la défendre demeurent juridiquement critiquables. Si le locataire n'a pas enregistré son bail, il pourra toujours tenter de soutenir que la

Néanmoins, afin d'éviter toute contestation, le copropriétaire aurait intérêt à inclure dans le bail qu'il consent une clause à l'effet que le locataire a eu connaissance de la déclaration et qu'il s'engage à la respecter à peine de résiliation du bail et de dommages-intérêts, le cas échéant.<sup>45</sup> De plus, le copropriétaire-locateur, avant d'autoriser le locataire à effectuer des travaux ou à exercer une activité quelconque, devrait s'assurer de l'accord de l'assemblée. On pourrait aller plus loin encore et prendre le soin d'insérer dans la déclaration une clause qui obligerait le copropriétaire qui désire louer sa fraction à rendre opposable au locataire les dispositions de la déclaration.<sup>46</sup>

### 3. *Trouble causé par le locataire*

Dans la mesure où l'on admet que le locataire est tenu au respect de la déclaration de copropriété, toute violation de la déclaration par le locataire engage sa responsabilité et donne lieu en faveur du locateur à un recours en dommages-intérêts,<sup>47</sup> ou même en résiliation du bail.<sup>48</sup> De plus, les administrateurs, de même que le copropriétaire lésé,<sup>49</sup> peuvent exercer une action visant à assurer le respect des dispositions de la déclaration. Ainsi, le locataire qui exerce une activité commerciale dans un local réservé à l'habitation ou qui stationne sa voiture dans la cour, alors qu'il est prévu à la déclaration que

---

déclaration de copropriété ne lui est pas opposable. Une interprétation *a contrario* de l'art.441n al.2 C.c. lui donne certes raison.

<sup>45</sup> L'opposabilité de la déclaration soulève la question de savoir si, réciproquement, le locataire peut exiger de son copropriétaire qu'il fasse respecter la déclaration. La jurisprudence française reconnaît que le locataire peut se prévaloir de stipulations du règlement à l'encontre des copropriétaires: Com., 19 janv. 1965, A.J.P.I. 1965.872. Cependant, il ne pourrait se prévaloir, à l'encontre du copropriétaire bailleur, d'une disposition du règlement de copropriété auquel il n'est pas partie et qui n'aurait pas été prise dans son intérêt: Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 268.

<sup>46</sup> En France, on décide que non seulement la déclaration de copropriété est opposable aux locataires, mais aussi que les locataires doivent respecter les décisions prises par le syndicat et qui concernent la jouissance des parties communes: Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 191; Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 272; Sizaire, *supra*, note 11, no 129, note 283 et no 181, note 433. Au Québec, il serait également prudent d'insérer dans le bail une clause à l'effet que le locataire s'engage à respecter les décisions prises par l'assemblée des copropriétaires.

<sup>47</sup> Et, dans les cas qui le permettent, les copropriétaires pourront exiger l'exécution forcée de l'obligation violée.

<sup>48</sup> Voir l'art.1635 C.c.

<sup>49</sup> Voir l'art.441i C.c.

cette dernière doit être libre en tout temps, s'expose à une poursuite le condamnant au respect de la déclaration.<sup>50</sup>

Même en dehors de la question de l'opposabilité de la déclaration, certaines violations de la déclaration engagent la responsabilité du locataire parce qu'elles constituent en même temps une violation des règles de droit commun de la copropriété ou du louage. Ainsi, le locataire ne peut, en cours de bail, changer la forme ou la destination de la chose;<sup>51</sup> le locataire doit user du local en bon père de famille et le maintenir en bon état de propreté;<sup>52</sup> le locataire ne peut, sans le consentement du locateur, employer ou conserver dans le local aucune substance qui constitue un risque d'incendie ou qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurances du locateur.<sup>53</sup> C'est pourquoi, tout en refusant d'admettre l'opposabilité de la déclaration, nos tribunaux pourraient, dans ces cas, obliger le locataire au respect des dispositions de la déclaration qui reprennent des prescriptions de la loi sur le louage.

Admettre la responsabilité du locataire, c'est également admettre celle du copropriétaire bailleur. En France, la jurisprudence reconnaît que le copropriétaire bailleur est responsable, envers les autres copropriétaires, des violations de la déclaration de copropriété par son locataire.<sup>54</sup> Comme le bailleur s'est engagé à respecter la déclaration de copropriété, le copropriétaire lésé a, contre le coproprié-

---

<sup>50</sup> Si le copropriétaire loue sa fraction contrairement aux dispositions de la déclaration pour un usage commercial alors que le local est destiné à l'habitation, le locataire qui doit cesser d'exploiter son commerce dans les lieux loués par suite de l'opposabilité de la déclaration de copropriété, a-t-il un recours en responsabilité contre le copropriétaire-locateur? Oui, dira-t-on dans les cas où le locataire ignorait cette clause de la déclaration. Mais le locataire peut-il ignorer une clause de la déclaration qui a fait l'objet de publication? Cette question de la présomption de connaissance née de la publication d'un droit est à l'origine de nombreux débats qu'il ne nous est pas permis d'exposer ici. Voir notamment, *Meloche v. Simpson* (1899) 29 S.C.R. 375 quant à l'art.2251 C.c. et *La Banque Provinciale du Canada v. Dionne* [1957] C.S. 167 quant à l'art.88 de la *Loi sur les banques*, 1970 S.R.C., c.B-1. Il nous semble que la publication crée une présomption de connaissance à l'égard des titulaires de droits subséquentement acquis.

<sup>51</sup> Voir l'art.1618 C.c.

<sup>52</sup> Voir l'art.1657 C.c.

<sup>53</sup> Voir l'art.1658 C.c.

<sup>54</sup> Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 191; Sizaïre, *supra*, note 11, no 129; Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 270; le copropriétaire commet lui-même une faute en louant une fraction à un locataire qui ne respecterait pas les clauses de la déclaration; le copropriétaire conserve néanmoins un recours en garantie contre le preneur: Sizaïre, *supra*, note 11, no 129.



taire bailleur, une action en réparation du préjudice résultant d'un manquement à la déclaration par un locataire.<sup>55</sup>

#### 4. *Trouble causé au locataire*

Ayant examinée la question de l'opposabilité de la déclaration de copropriété au locataire et les conséquences de celle-ci sur les rapports juridiques entre le locataire et les autres membres d'une copropriété dans les cas où le locataire ne respecte pas la déclaration, nous étudierons maintenant les problèmes qui se posent au moment où le locataire est lui-même troublé dans sa jouissance paisible. Afin de déterminer les recours du locataire, il importe d'identifier l'auteur ou la cause du trouble de jouissance.

En principe, le locataire troublé dans sa jouissance paisible a un recours contre son locateur, en vertu des obligations contractuelles de ce dernier résultant du contrat de louage.<sup>56</sup> Cependant, dans le cas où le trouble causé au locataire provient du fait d'un tiers, la question est plus complexe. Le locataire a certes alors un recours en responsabilité civile délictuelle contre le tiers responsable, en vertu des règles de droit commun,<sup>57</sup> même si ce tiers est un propriétaire adjacent.<sup>58</sup> Quant au recours du locataire contre son locateur-copropriétaire pour un trouble de jouissance causé par un tiers, fût-il un copropriétaire voisin ou un autre locataire, il faut en chercher le fondement et la justification dans les articles 1608, 1635 et 1636 C.c.<sup>58a</sup>

Aux termes de l'article 1608 C.c., le locateur n'est pas responsable si le copropriétaire voisin est considéré comme un tiers. Cependant, le droit québécois n'est pas fixé quant à la signification du mot "tiers" dans cet article. On a tantôt reconnu qu'un locateur n'était pas res-

<sup>55</sup> Voir l'art.441i C.c.; le copropriétaire poursuivi aura alors un recours en remboursement contre le locataire en faute: voir l'art.1636 C.c. par analogie. Les administrateurs en tant que représentants de la collectivité ont également qualité pour exercer un recours en réparation du dommage causé par un locataire qui ne respecte pas la déclaration de copropriété: Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 191; Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, nos 270, 271 et 273. En France, le syndic tient, de sa seule qualité, le droit de demander à un locataire l'enlèvement d'une installation établie en infraction au règlement de copropriété: Grenoble, 13 déc. 1965, D.1966.J.168 (note Givord).

<sup>56</sup> Voir l'art.1654 C.c.

<sup>57</sup> *Dodick v. Learmonth* (1933) 54 B.R. 321 (inondation causée par un tiers); *Paquet v. Nor-Mount Realty Company* (1916) 49 C.S. 302.

<sup>58</sup> *Russell v. Clay* (1894) 6 C.S. 62; *Panneton v. Fraser* (1893) 4 C.S. 355.

<sup>58a</sup> Les modifications apportées en 1975 aux arts.1616 et 1617 C.c. par l'introduction des nouveaux arts.1635 et 1636 C.c. n'affectent pas la doctrine et la jurisprudence portant sur l'interprétation des anciens arts.1616 et 1617 C.c. que nous citons ci-dessous.

ponsable pour les troubles causés par un co-locataire pour le motif que celui-ci est un tiers au sens de l'article 1608 C.c.,<sup>59</sup> tantôt la solution contraire, basée sur une interprétation contraire du mot "tiers", a été adoptée.<sup>60</sup>

La doctrine est également divisée. Ceux qui considèrent le co-locataire comme un tiers fondent leur opinion sur le fait que le locateur n'a aucun contrôle sur les actes des co-locataires, contrairement au commettant, au gardien et au parent qui ont un contrôle respectif sur les actes de leurs préposés ou des personnes dont ils ont la garde.<sup>61</sup> Le locateur ne peut donc être tenu responsable d'actes qu'il ne peut ni prévoir, ni prévenir. Les tenants de la solution opposée soutiennent au contraire que le co-locataire n'est pas un tiers, puisque le locateur est responsable de la jouissance paisible du locataire et qu'il est responsable en même temps du choix des co-locataires.<sup>62</sup>

M. le professeur Durnford, qui a fait une étude fouillée de la jurisprudence sur cette question, en conclut que le locateur ne sera pas tenu responsable dans les cas où il n'aurait pas pu empêcher l'acte fautif (par exemple, dans le cas où l'acte fautif est un acte isolé); néanmoins, toujours selon M. Durnford, le locateur sera tenu responsable dans les cas suivants: a) s'il a fait preuve de négligence (par exemple, en ne choisissant pas avec soin ses locataires, en permettant la répétition de l'acte fautif, ou en n'agissant pas quoique avisé du trouble); ou b) s'il a lui-même participé à l'acte fautif.<sup>63</sup>

Bien qu'il existe une certaine relation contractuelle entre les copropriétaires du fait de l'opposabilité de la déclaration de copropriété, il semble juste d'affirmer que le copropriétaire voisin est un

<sup>59</sup> Voir *Peate Musical Supplies Ltd v. Lazarus Realty Corp.* [1957] R.L. 109 (C.S.); *Beaulieu v. Beaudry* (1899) 16 C.S. 475; *Clerk v. Poissant* (1920) 57 C.S. 528; *Nantel v. Bounadère* [1944] R.L. 51 (C.S.). A l'époque où cette jurisprudence a été établie, l'art.1608 C.c. était formulé ainsi: art.1616 C.c.: "Le locateur n'est pas tenu de garantir le locataire du trouble que des tiers apportent à sa jouissance par simple voie de fait sans prétendre aucun droit sur la chose louée; sauf au locataire son droit aux dommages-intérêts contre ces tiers et sujet aux exceptions énoncées en l'article qui suit."

<sup>60</sup> Voir *Tremblay v. Doddridge* (1942) 48 R.L.n.s.22 (C.S.); *Leblanc v. Leclair* (1934) 72 C.S. 491; *Cooper v. The Holden Co.* (1913) 44 C.S. 525; *Dame Barre v. Dame Viau* (1931) 69 C.S. 111; *Vézina v. Scales* (1926) 64 C.S. 49; *Taylor v. Frigon* (1913) 44 C.S. 108.

<sup>61</sup> Voir Faribault, "Du louage" dans *Traité de droit civil du Québec* (1951), t.XII, aux pp.103-104.

<sup>62</sup> Voir Mignault, *Le droit civil canadien* (1906), t.7, à la p.268.

<sup>63</sup> Voir Durnford, *The Liability of the Landlord for the Acts of Co-tenants* (1968) McGill L.J. 1, à la p.13.

tiers au sens de l'article 1608 C.c.<sup>64</sup> Le copropriétaire bailleur n'a aucun contrôle sur le choix ni sur les agissements des copropriétaires de l'immeuble; il ne peut, en aucun cas, obtenir leur expulsion de l'immeuble puisqu'ils sont propriétaires.

D'autre part, il est intéressant de noter l'état de la jurisprudence française sur cette question. Ainsi, dans une instance où un copropriétaire avait causé des troubles à un locataire par suite d'une surélévation, la Cour de cassation<sup>65</sup> a admis la responsabilité contractuelle du locateur. D'autre part, la Cour d'appel de Lyon<sup>66</sup> a refusé ce recours au locataire, le trouble étant causé, cette fois, par l'installation d'une salle de bain défectueuse. Ces deux arrêts, contradictoires en apparence, peuvent cependant être réconciliés: dans le premier cas, des modifications au toit, partie commune, avaient causé des infiltrations chez le locataire, tandis que, dans le deuxième cas, ce sont des travaux à l'intérieur d'une partie exclusive qui avaient causé un trouble au locataire. Dans le deuxième cas, le copropriétaire n'était pas donc en mesure, de quelque manière que ce soit, d'empêcher le trouble. Par conséquent, il ne devait pas en être tenu responsable. D'autre part, nous croyons que si le propriétaire avait été négligent, c'est-à-dire s'il avait lui-même commis une faute, il aurait eu à répondre du manquement à son obligation contractuelle de fournir la jouissance paisible au locataire. Dans cette mesure, les positions française et québécoise sont conciliables.

Il reste maintenant à considérer le cas où les dommages sont causés au locataire du fait des parties communes. Lorsque le dommage est causé par la ruine du bâtiment, le locataire a, évidemment, un recours en responsabilité contre son locateur, sur la base de l'obligation de ce dernier de fournir une jouissance paisible à son locataire. Le locataire bénéficie aussi, contre son locateur-copropriétaire et contre l'ensemble des copropriétaires — considérés néanmoins individuellement — d'un recours en responsabilité civile délictuelle basé sur l'article 1055 C.c., puisque les parties communes leur appartiennent, chacun pour une quote-part. De plus, l'article 441z C.c. prévoit

---

<sup>64</sup> Notre jurisprudence a déjà décidé que le locataire n'avait pas de recours contre son locateur pour les dommages causés par un propriétaire voisin à un mur mitoyen: *Russell v. Clay*, *supra*, note 58; *Panneton v. Fraser*, *supra*, note 58.

<sup>65</sup> Civ.1re, 21 mars 1961, A.J.P.I. 1961.172, cité dans *Kischinewsky-Broquisse*, *supra*, note 2, no 269; voir *Durnford*, *supra*, note 63, pour un exposé de la position de la Cour de cassation sur la question de savoir si le co-locataire est un tiers au sens de l'art.1725 C.N. (équivalent de l'ancien art.1608 C.c.). En France, il semble que le co-locataire n'est pas considéré comme un tiers.

<sup>66</sup> Lyon, 25 mars 1965, A.J.P.I. 1965.580 (note Cabanac).

que, lorsque les dommages sont causés au locataire par le défaut d'entretien ou le vice de construction des parties communes, les administrateurs sont en leur qualité responsables de ces dommages envers le locataire. Cet article tient à la fois des articles 1054 et 1055 C.c. D'une part, il se compare aux dispositions de l'article 1054 C.c. lesquelles créent une présomption de responsabilité ou de faute à l'encontre du gardien de la chose, l'administrateur pouvant, sous plusieurs aspects être considéré comme le gardien de l'immeuble, mais en diffère en ce qu'il requiert, en outre, la preuve que le dommage résulte d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien. D'autre part, il paraît être, dans une certaine mesure, une application de l'article 1055 C.c. dont il se distingue cependant puisque l'imputation vise dans ce cas, le propriétaire et non le gardien juridique. Les administrateurs sont également responsables envers le locataire de toutes les fautes qu'ils commettent dans l'exécution des devoirs qui leur incombent et dont la charge comprend, en vertu de l'article 441v C.c., la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes.<sup>67</sup>

En conclusion, on peut affirmer que le locataire est, en principe, un étranger à l'égard de l'assemblée des copropriétaires ou des administrateurs. Aucun lien de droit n'unit ces parties. Cependant, la déclaration s'impose comme un charte commune qui lie tous les occupants de l'immeuble. Le principe de l'opposabilité de la déclaration au locataire qui pouvait, à première vue, apparaître comme une hérésie juridique, semble maintenant avoir trouvé racines et fondement. En France, la tendance à considérer, de plus en plus, le règlement de copropriété comme opposable aux locataires, est vue comme s'inscrivant "... dans une évolution sociale tendant à saper le vieux principe de l'effet relatif des contrats qui s'adapte mal aux impératifs nouveaux du droit des collectivités".<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> On peut se demander si les administrateurs sont également responsables en vertu de l'art.1054 C.c. bien que l'art.441v C.c., contrairement à l'art.18 de la loi française du 10 juillet 1965, ne mentionne pas expressément que les administrateurs ont la garde de l'immeuble. La responsabilité en vertu de l'art.1054 C.c. devrait, à notre avis, être écartée dans le cas où le dommage résulte d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien à cause du recours spécifique à l'art.441z C.c.: voir Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 324 et par analogie *Séigny v. Boismenu* [1963] B.R. 323 où la Cour d'appel a refusé au demandeur le bénéfice de la présomption de l'art.1054 C.c., la responsabilité pour le dommage causé par la ruine du bâtiment devant être limitée à l'art.1055 C.c.

<sup>68</sup> Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 279.

## V. LES OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES: L'OBLIGATION AUX CHARGES

Aux droits des copropriétaires correspondent des obligations. Ainsi, le copropriétaire est tenu au respect des dispositions de la déclaration;<sup>69</sup> il est également tenu de jouir de sa fraction à la condition de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.<sup>70</sup> Toute violation de ces obligations, qu'elles soient contractuelles ou légales, donne naissance à une action en dommages-intérêts au profit du copropriétaire lésé<sup>71</sup> ou, le cas échéant, de l'ensemble des copropriétaires, représenté par les administrateurs.<sup>72</sup> Comme ces questions ont déjà été discutées au chapitre des droits du copropriétaire, nous ne traiterons ici que de l'obligation pour le copropriétaire de contribuer au paiement des charges afférentes à l'immeuble, laquelle présente de nombreuses difficultés expliquées assez facilement par le fait que le législateur québécois, contrairement au législateur français, a donné aux parties ici une très grande latitude. Comme la jurisprudence québécoise est encore inexistante dans ce domaine et que le Code civil est relativement silencieux, il convient d'aborder seulement des questions qui, quoique générales, présagent les problèmes qui attendent les futurs copropriétaires. Il s'agit de la nature des charges qui font l'objet de l'obligation du copropriétaire, de la répartition des charges, de la responsabilité des charges, de la modification des charges et, finalement, du paiement des charges.

### A. Les charges auxquelles le copropriétaire est tenu de contribuer

Plusieurs articles de la loi traitent spécifiquement de l'obligation de contribuer au paiement des charges.<sup>73</sup> Plus particulièrement, l'arti-

---

<sup>69</sup> En France, la doctrine et la jurisprudence ont décidé que les obligations découlant du règlement de copropriété sont des obligations contractuelles: Civ., 22 fév. 1965, A.J.P.I. 1965.778; D.1966.37 (note Esinein); Civ., 13 oct. 1965, Gaz.Pal. 1966.1.41 (note Cabanac); Givord et Giverdon, *supra*, note 2, nos 207 et 270.

<sup>70</sup> Voir l'art.441h C.c.

<sup>71</sup> Voir l'art.441i C.c.

<sup>72</sup> Voir l'art.441y C.c.

<sup>73</sup> Voir les arts.441k, 442f, 442j et 442k C.c. Ce problème est considéré en France comme l'un des plus complexes et des plus importants de la copropriété comme en témoigne une abondante littérature; Givord, *Les travaux d'amélioration et les charges de copropriété*, Gaz.Pal. 1967.2.94; Morand et Peynet, *Tantièmes de copropriété et tantièmes de charges*, Gaz.Pal. 1969.2.2; Morand, *La qualification des équipements en copropriété et la répartition*

cle 441k C.c. crée spécifiquement une obligation de contribuer aux charges de l'immeuble découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et spécialement aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes ainsi qu'aux dépenses entraînées par le fonctionnement des services communs. D'autre part, l'article 441k C.c. ne mentionne pas les charges afférentes aux parties exclusives. Il va sans dire que ces charges sont acquittées par le propriétaire concerné qui en a seul la responsabilité sans qu'il ne soit désirable de prévoir leur répartition qui est fonction du droit de propriété. Cependant, dans le cas où certaines dépenses d'entretien des parties exclusives ont des répercussions sur l'ensemble de la copropriété, il peut être avantageux que la déclaration prévoit leur répartition collective entre les différents copropriétaires.<sup>74</sup>

### 1. *La distinction entre les charges générales et les charges spéciales*

Bien que le Code civil ne distingue pas de façon expresse et systématique entre les différentes espèces de charges afférentes aux parties communes, il résulte de la lecture de l'article 441k C.c. qu'il existe deux sortes de charges: celles qui sont véritablement des charges de la propriété (ce sont les charges de conservation, de réparation, de réfection et d'administration des parties communes<sup>75</sup>) et celles qui sont des charges spéciales entraînées par le fonctionnement des services communs (e.g. chauffage, salaire du concierge, ascenseur, antennes collectives). Bien qu'il ne soit pas essentiel, dans le régime de copropriété du Québec, de classer une dépense, soit parmi les charges générales, soit parmi les charges spéciales, puisque la loi les soumet au même régime légal, une telle classification s'avère utile pour le cas où la déclaration de copropriété les répartirait selon des modes différents.

D'une part, les charges de la conservation des parties communes comprennent les dépenses de réparation, de réfection ou de rempla-

---

*des charges*, A.J.P.I. 1969.106; Cabanac, *Les charges de copropriété et l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965*, A.J.P.I. 1966.7; Arnaud, *La répartition des charges de copropriété*, A.J.P.I. 1966.682; Cabanac, *Le nouveau régime des charges communes de copropriété d'après la loi du 10 juillet 1965*, Gaz.Pal. 1965.2.80.

<sup>74</sup> A défaut, des travaux tels que la peinture des balcons extérieurs ou des portes extérieures exclusives peuvent susciter des problèmes quasi insolubles si un copropriétaire décidait de s'y opposer.

<sup>75</sup> L'art.521 C.c., seul article du Code civil traitant de la copropriété avant l'adoption de la loi de 1969, réglait avant tout la répartition des charges de réparation et de construction.

cement des parties communes (toiture, terrasse, escaliers); ces charges comprennent donc toutes les dépenses occasionnées par l'usure ou par l'usage.<sup>76</sup> En France, on inclut également parmi ces dépenses les frais d'éclairage des parties communes.<sup>77</sup> Les charges relatives à l'entretien des parties communes comprennent les dépenses occasionnées par l'achat de produits de nettoyage, les frais de balayage et de nettoyage des parties communes, ainsi que les salaires du personnel d'entretien. Ces charges comprennent donc toutes les dépenses nécessaires pour maintenir les parties communes en bon état de propreté.<sup>78</sup> Les charges d'administration des parties communes comprennent, notamment, les honoraires des administrateurs, les frais entraînés par toute réunion de l'assemblée générale et, en général, toutes les dépenses reliées au fonctionnement de l'assemblée générale.<sup>79</sup>

D'autre part, les dépenses entraînées par le fonctionnement des services communs recouvrent un grand nombre de dépenses, l'expression "services communs" étant elle-même très large. Ces services communs comprennent, notamment, l'enlèvement des ordures ménagères, l'entretien des espaces verts, l'enlèvement de la neige, les dépenses nécessaires pour assurer le fonctionnement du chauffage central, de la climatisation de l'air, de l'ascenseur, des vide-ordures, des monte-charges, de la distribution d'eau chaude et froide, des antennes collectives de télévision et de la piscine.<sup>80</sup> On peut compter aussi parmi ces dépenses, celles qui sont nécessaires pour assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le salaire du portier ou du con-

<sup>76</sup> Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 216; Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 126; Bouyeure, *supra*, note 38, à la p.501; Sizaire, *supra*, note 11, no 69; Givord, *Les travaux d'amélioration et les charges de copropriété*, Gaz.Pal. 1967.2.94.

<sup>77</sup> Civ.3e, 14 mai 1970, D.1971.J.95; on pourrait aussi considérer que l'éclairage de l'escalier constitue une charge entraînée par le fonctionnement des services communs.

<sup>78</sup> Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 216; Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 127; Bouyeure, *supra*, note 38, à la p.501; Sizaire, *supra*, note 11, no 69.

<sup>79</sup> Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 216; Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 128; Bouyeure, *supra*, note 38, à la p.501; Sizaire, *supra*, note 11, no 69.

<sup>80</sup> Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 215. Ces auteurs considèrent que les dépenses de gardiennage, les frais d'entretien des espaces verts et voies intérieures, les frais d'entretien et de réfection des vide-ordures et les frais d'enlèvement des ordures ménagères sont des dépenses relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes; Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, nos 131 et 132; Bouyeure, *supra*, note 38, à la p.500; Sizaire, *supra*, note 11, no 70.

cierge.<sup>81</sup> En France, cette expression "dépenses entraînées par le fonctionnement des services communs" a reçu une interprétation très large. Elle recouvre toutes les dépenses qui, directement ou indirectement, sont afférentes à l'élément considéré; qu'il s'agisse des frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation et même de remplacement. On élimine ainsi en France la distinction entre les charges d'entretien et les travaux de réfection ou de remplacement quand il s'agit du fonctionnement des services communs.<sup>82</sup>

## 2. *Le caractère facultatif de l'obligation*

Les charges étant des dépenses collectives faites dans l'intérêt commun, on peut se demander si la déclaration peut dispenser une fraction de l'immeuble de l'obligation de participer aux charges de la copropriété. En France, ni le règlement, ni une décision de l'assemblée générale ne peuvent dispenser un lot (fraction) du paiement des charges;<sup>83</sup> cette obligation a donc un caractère impératif.<sup>84</sup> Le droit québécois ne semble pas avoir adopté cette voie. L'article 441k C.c. prévoit que "[c]hacun des copropriétaires est tenu de contribuer conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété. . ." Le promoteur pourrait donc se réserver une portion moins lourde des charges tant qu'il demeure propriétaire d'au moins une fraction et ce jusqu'à ce qu'il ait vendu toutes les autres fractions. Il ne semble pas exister de principes généraux en matière de copropriété qui prohiberaient une telle disposition, laquelle serait même conforme à l'article 441k C.c. qui n'est que supplétif de volonté.<sup>85</sup>

## B. La répartition des charges

A défaut de disposition contraire dans la déclaration de copropriété, les charges sont réparties au *pro rata* des droits de propriété, c'est-à-dire selon la valeur relative de la fraction.<sup>86</sup> Les charges sont donc réparties entre les copropriétaires dans la même proportion

<sup>81</sup> Le salaire du concierge peut également être considéré comme une dépense relative à l'entretien des parties communes; voir Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 127.

<sup>82</sup> Bouyeure, *supra*, note 38, à la p.501; Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 215-1; Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 135.

<sup>83</sup> Civ.3e, 10 oct. 1972, Bull.Civ., III, 371; Trib.gr.inst.Paris, 11 mai 1973, Gaz. Pal. 1973.1.733 (note Morand).

<sup>84</sup> Le caractère impératif est donné par l'art.43 de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>85</sup> Cette solution n'est pas des plus heureuses; une modification à la loi serait nécessaire pour empêcher des abus dans ce domaine.

<sup>86</sup> Art.441k C.c.



que leurs droits réels de propriété.<sup>87</sup> Comment détermine-t-on cette valeur?

La valeur de la fraction est établie dans la déclaration de copropriété et conformément à l'article 4411 C.c., qui est impératif, elle est déterminée en fonction de la nature, de la superficie et de la situation de la partie exclusive qu'elle comprend, mais sans tenir compte de son utilisation. Il s'agit par conséquent de définir ces termes.

La valeur d'une partie exclusive est d'abord déterminée en fonction de sa nature,<sup>88</sup> concept qui ne nous semble pas facile à préciser, sinon par son état matériel. La nature d'une partie est ainsi différente selon qu'il s'agit d'un local d'habitation, d'un vestiaire ou d'un garage: s'agit-il d'un grand espace vide sans aucune division, ni armoire, ni vestiaire, ni salle de bain, ni sans aucun élément d'équipement tel que cuisinière ou lave-vaisselle, ou s'agit-il plutôt d'un local prêt à l'habitation contenant toutes les commodités nécessaires et même certains éléments décoratifs comme les appareils d'éclairage. On doit sans doute attribuer une valeur supérieure à l'appartement possédant toutes les commodités dès qu'on élimine tous les autres facteurs; de même, une terrasse non chauffée ou un garage devrait se voir attribuer une valeur inférieure de ce seul fait.

La superficie est le deuxième critère de détermination de la valeur d'une partie exclusive et est sans doute le plus important puisqu'il tient compte de la surface occupée par la partie exclusive.<sup>89</sup>

Enfin, la situation de la partie exclusive doit être prise en considération. Le rédacteur de la déclaration doit alors se demander si la partie est située dans un angle de l'immeuble, si la vue donne sur une montagne, sur un autre immeuble ou sur une rue achalandée, si le local est sombre ou ensoleillé, ou encore si l'appartement est située à un étage supérieur.<sup>90</sup>

<sup>87</sup> La valeur de la partie exclusive est déterminée par rapport à l'ensemble des valeurs des parties exclusives; la quote-part dans les parties communes est égale à la valeur de la partie exclusive de la fraction par rapport à l'ensemble des valeurs des parties exclusives.

<sup>88</sup> L'art.5 de la loi française du 10 juillet 1965 emploie la notion de "consistance" par opposition à celle de "nature" retenue par le législateur québécois.

<sup>89</sup> En France, on a utilisé trois méthodes: la surface hors d'oeuvre qui comprend l'épaisseur des murs extérieurs; la surface privative qui comprend l'épaisseur des cloisons; et la surface réelle laquelle est obtenue en mesurant la surface entre les murs. Cette dernière serait la plus équitable puisqu'elle correspond à la surface utile; voir Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 117.

<sup>90</sup> Voir, notamment, sur cette question très technique, Seguin et Peynet, *L'estimation des lots en copropriété*, *Gaz.Pal.* 1967.2.71.

Quant à l'utilisation de la partie exclusive dans la détermination de sa valeur, l'article 441l C.c. défend d'en tenir compte de telle sorte qu'un local destiné à un usage commercial ne peut, de ce seul fait, se voir attribuer une valeur relative supérieure à celle attribuée au local destiné à l'habitation. Cependant, puisque la nature et la situation de la partie exclusive fait partie des critères de détermination, la valeur d'un local réservé au commerce situé au rez-de-chaussée est supérieure à celle d'un local commercial situé au deuxième étage tout comme un local d'habitation ensoleillé avec vue sur une montagne se voit attribuer une valeur supérieure à celle accordée au local d'habitation situé sur une rue passante et privée de lumière.

Conformément à l'article 441k C.c., le rédacteur de la déclaration a le choix entre établir la contribution aux charges selon une formule qu'il aura choisie ou fixer la contribution des copropriétaires en proportion de la valeur relative de la fraction, cette valeur étant déterminée selon les critères que nous venons d'énumérer. Cette option accordée par le législateur donne une grande latitude aux parties qui comporte à la fois des avantages et des inconvénients.

En premier lieu, il faut reconnaître au nombre des avantages que l'absence de distinction entre les différentes catégories de charges et le fait que le législateur n'impose pas un mode différent de répartition selon que les charges constituent des charges découlant de la propriété par opposition à des charges entraînées par le fonctionnement des services communs, évitent de grandes difficultés de qualification. En effet, l'entretien du tapis recouvrant un escalier commun peut aussi bien être considéré comme une charge relative à l'entretien d'une partie commune qu'une dépense entraînée par un service commun. En second lieu, on peut s'attendre à ce qu'un système aussi souple que celui proposé par l'article 441k C.c. permette aux parties de concevoir la formule idéale de répartition des charges dans les cas où l'immeuble présente des caractéristiques non usuelles.

La latitude permise par l'article 441k C.c. présente, cependant, de graves inconvénients. En premier lieu, le fait qu'il n'existe aucune corrélation obligatoire entre la répartition des charges et la répartition des droits de propriété (ces droits étant établis selon la formule proposée à l'article 441l C.c.) peut entraîner qu'un copropriétaire soit tenu de contribuer au paiement de certaines charges (*e.g.* réparation du toit), dans une proportion supérieure à celle correspondant à ses droits de copropriété. Du fait que le nombre de votes dont dispose un copropriétaire est proportionnel à la valeur relative de sa fraction, les copropriétaires peuvent être tentés de procéder à certaines réparations dont le coût ultime sera supporté en grande partie par

un copropriétaire qui ne dispose pas d'un nombre de voix proportionnel à sa part de contribution aux charges. Cet inconvénient pourrait être aboli par l'instauration d'une corrélation existante entre les droits de copropriété d'un copropriétaire et sa part de contribution aux charges découlant de la copropriété.

En deuxième lieu, même s'il est prévu que la contribution aux charges, de quelque nature qu'elles soient, est établie proportionnellement à la valeur relative de la fraction, certains copropriétaires souffrent un préjudice du fait qu'ils doivent contribuer à des dépenses entraînées par le fonctionnement de services communs dont ils ne profitent pas. Ainsi, un copropriétaire sans voiture, pourrait être tenu de contribuer au paiement du salaire du préposé au garage chargé du stationnement et de l'entretien des voitures; un copropriétaire, même sans enfants, serait tenu de contribuer au service de garderie établi dans l'immeuble; un paraplégique serait tenu de contribuer à l'entretien du tennis.

En France, la répartition des charges générales de copropriété, c'est-à-dire des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, est nécessairement proportionnelle à la valeur relative du lot telle qu'elle résulte de sa consistance, de sa superficie et de sa situation et sans égard à son utilisation. Cette règle, impérative en France, alors qu'elle n'est que supplétive de volonté au Québec, est ainsi justifiée:

La répartition de ces charges qui sont supposées profiter à tous, au *pro rata* des droits de propriété de chaque copropriétaire, est assez satisfaisante. Tous les frais engagés dans l'intérêt commun pour le maintien de l'immeuble doivent être supportés par l'ensemble des propriétaires. La participation aux dépenses au *pro rata* des droits de propriété de chacun constitue un critère d'une utilisation facile, aux conséquences équitables. Il est normal que le propriétaire de lots d'une plus grande valeur supporte une partie importante des dépenses entraînées par la conservation de l'immeuble.<sup>91</sup>

Les mêmes raisons peuvent servir à justifier au Québec un mode de répartition des charges générales de la copropriété qui serait, nécessairement, et non pas seulement à titre facultatif, fonction de la valeur relative des fractions. Cependant, ces raisons n'ont que peu de poids lorsqu'elles ont trait aux charges entraînées par le fonctionnement des services communs. En effet, les services communs ne profitent pas nécessairement aux copropriétaires dans une proportion équivalente à leurs droits de propriété. C'est pourquoi l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi française du 10 juillet 1965 prévoit que les

---

<sup>91</sup> Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 129.

copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Cet article entérine une pratique qui s'était établie en France au moment où l'article 6 de la loi du 28 juin 1938 (lequel s'appliquait en l'absence de dispositions contraires du règlement de copropriété) prévoyait que les charges étaient réparties "proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divisées de l'immeuble eu égard à leur étendue et à leur situation." Les Français avaient mal accueilli l'article 6 qui obligeait un copropriétaire à contribuer à l'entretien de services collectifs ou d'éléments d'équipement commun qui n'avaient pour lui aucune utilité.<sup>92</sup> Ils ont par conséquent utilisé largement le pouvoir, que leur donnait l'article 6, de prévoir un mode de répartition autre qu'un mode basé sur la valeur relative de la fraction en ce qui concerne les dépenses relatives aux services communs. Ils préféreraient répartir ces dépenses selon l'utilité que leur apportaient ces éléments.<sup>93</sup> L'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, bien qu'innovateur en principe, n'a donc fait que codifier une pratique établie.

Au contraire, le législateur québécois n'a pas cru bon de faire la distinction entre les diverses catégories de dépenses; il a néanmoins laissé aux rédacteurs de la déclaration de copropriété la liberté de prévoir un mode différent. Eut-il été préférable de suivre la voie tracée par l'article 10 de la loi française? Cet article présente, il est vrai, de nombreuses difficultés étant donné sa rédaction actuelle. En premier lieu, il oblige à faire la distinction entre les charges générales de la copropriété et les charges spéciales entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun. Cette distinction, comme en témoigne une abondante littérature française, peut devenir source de conflits.<sup>94</sup> En deuxième lieu, il oblige à rechercher l'utilité que peut présenter, pour un lot donné, un élément d'équipement collectif.<sup>95</sup> Pour ne donner qu'un exemple, il peut devenir extrêmement difficile de mesurer l'utilité que présente, pour un

---

<sup>92</sup> Ainsi, les copropriétaires du rez-de-chaussée qui n'utilisent jamais l'ascenseur devaient contribuer aux dépenses entraînées par son fonctionnement.

<sup>93</sup> Voir Givord et Giverdon, *supra*, note 2, nos 209 et ss.; Kischinewsky-Broquisse, *supra*, note 2, no 122.

<sup>94</sup> Voir, *supra*, note 73.

<sup>95</sup> La loi du 10 juillet 1965 évite au moins d'avoir à prendre en considération la situation familiale du copropriétaire en utilisant le critère "de l'utilité à l'égard de chaque lot" au lieu du critère de l'utilité pour le copropriétaire.

lot particulier, l'enlèvement des ordures ménagères. Enfin, l'article 10 ne précise pas si les charges de fonctionnement des services communs comprennent aussi les charges de remplacement de ces équipements. Étant donné que le mode de répartition de ces différentes catégories de charges n'est pas le même, il faut pouvoir classer ces charges, soit parmi les charges générales, soit parmi les charges spéciales. Ces problèmes ne se posent pas au Québec quand il s'agit d'appliquer le régime proposé par l'article 441k C.c. et les rédacteurs d'une déclaration devront donc prendre en considération les quelques difficultés que nous avons soulevées au cas où ils seraient tentés de prévoir un mode de répartition des charges des services communs qui serait fonction de l'utilité qu'ils procurent.

### C. La responsabilité des charges

Conformément à l'article 441k C.c., l'obligation aux charges incombe au copropriétaire: "Chacun des copropriétaires est tenu de contribuer . . . à toutes les charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble". Cependant, si la fraction pour laquelle les charges sont dues a été donnée en location, est dans l'indivision, ou est soumise à un usufruit, il faut tenir compte, entre les parties concernées, des règles particulières à ces contrats ou situations juridiques. Ainsi, le locataire est tenu des menues réparations d'entretien (article 1627 C.c.); l'usufruitier est tenu des réparations d'entretien alors que le nu-propriétaire est responsable des grosses réparations (article 468 C.c.). Entre le copropriétaire et le locataire ou l'usufruitier, il s'effectue donc une répartition des charges conforme aux règles applicables au louage ou au droit d'usufruit.<sup>96</sup>

En cas de transfert de la propriété d'une fraction, il est également important de savoir qui est responsable du paiement des charges à l'égard des administrateurs. L'article 441n C.c. énonce que la déclaration de copropriété lie les ayants droit à titre particulier des copropriétaires à compter de l'enregistrement de leur droit. Si le copropriétaire vend sa fraction, le vendeur n'est plus propriétaire à comp-

---

<sup>96</sup> La présente loi sur le louage ne permet pas l'insertion d'une clause qui aurait pour effet, dans un bail à durée fixe de douze mois ou moins, de faire varier directement ou indirectement le loyer en cours de bail. Dans un bail de plus de douze mois, le loyer peut être réajusté mais seulement en fonction d'une variation des taxes municipales ou scolaires affectant l'immeuble, du coût unitaire du combustible ou de l'électricité lorsque ces frais sont acquittés par le locateur, et enfin de certaines primes d'assurance: art.1664f C.c. D'autre part, l'art.1657 C.c. oblige le locataire à user du local en bon père de famille et à le maintenir en bon état de propreté.

ter du transfert de propriété et ce, malgré le fait que l'acquéreur n'ait pas encore enregistré son titre. D'autre part, l'acquéreur dont le titre n'est pas enregistré ne sera pas lié par la déclaration de copropriété tant que son droit n'aura pas été enregistré. La déclaration demeure-t-elle dans ce cas opposable au vendeur? Certains sont d'avis que la déclaration demeure opposable au vendeur tant que l'acquéreur n'a pas enregistré son titre.<sup>97</sup> Nous avons déjà émis l'opinion que ni l'article 441n C.c., ni les règles générales de l'enregistrement ne permettraient de soutenir cette thèse et qu'une modification à la loi serait souhaitable.<sup>98</sup> En France, la situation est réglée par l'article 6 du décret du 17 mars 1967 qui impose aux parties l'obligation d'aviser le syndic de tout transfert de droit affectant un lot. Le transfert d'un lot n'est donc opposable au syndicat qu'à compter de sa notification au syndic.<sup>99</sup> Comme il est essentiel de connaître le moment précis à compter duquel un copropriétaire cesse d'être débiteur des charges à l'égard des administrateurs, une solution analogue à celle retenue en France pourrait avantageusement être introduite au Québec.<sup>100</sup>

#### D. La modification des charges

Cette question est d'abord régie par l'article 442f, alinéa 2 C.c., aux termes duquel l'assemblée général peut, à la double majorité qui y est prévue, décider d'une modification à la déclaration de copropriété. Ainsi, la déclaration qui contient une disposition expresse fixant la répartition des charges, ou qui renvoie au mode de répartition des articles 441k et 441l C.c., peut être modifiée sur la question des charges conformément à l'article 442f, alinéa 2 C.c.<sup>101</sup> D'autre part, s'il

---

<sup>97</sup> Beaudoin et Morin, *supra*, note 6, à la p.23.

<sup>98</sup> Voir, *supra*, aux pp.360 et ss.

<sup>99</sup> Civ.3e, 3 oct. 1972, J.C.P. 1972.II.17259 (note Guillot); A.J.P.I. 1973.894 (note Bouyeure).

<sup>100</sup> Les copropriétaires successifs d'une même fraction procéderont entre eux à une ventilation *pro rata temporis* des charges afférentes à la fraction pour la période au cours de laquelle la mutation a eu lieu.

<sup>101</sup> En France, cette question est fort complexe. L'art.11 al.1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Cependant, dans le cas des arts.11 als.1 et 2, et 25f de cette loi, l'assemblée ou le cas échéant, le tribunal, pourra modifier la répartition des charges sans que l'unanimité ne soit nécessaire. De plus, un copropriétaire qui se sent lésé par une répartition injuste des charges pourra en demander la révision au tribunal: voir l'art.12 de la loi du 10 juillet 1965 et les arts.52, 53 et 54 du décret du 17 mars 1967. Enfin l'art.43 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'art.10, lequel détermine les règles de répartition, est d'ordre public. Toute disposition d'un règlement de copropriété contraire à une disposition d'ordre public est frappée de nullité.

n'existe aucune disposition de la déclaration fixant le mode de répartition des charges, chaque copropriétaire est tenu de contribuer en proportion de la valeur relative de sa fraction et dans ce cas, la modification des charges a nécessairement lieu à la suite d'une décision de l'assemblée de modifier la valeur relative d'une fraction.<sup>102</sup> Il est possible également qu'une modification de la déclaration adoptée à la majorité de l'article 442f C.c. ait aussi pour effet de modifier une répartition des charges originalement basée sur l'article 441k C.c. puisqu'il s'agit d'une modification de la déclaration. Ainsi, une clause de la déclaration prévoyant que le mode de répartition des charges n'a plus lieu en proportion de la valeur relative des fractions, mais selon une autre formule constitue une modification de la déclaration et la majorité prévue à l'article 442f, alinéa 2 C.c. est alors suffisante pour opérer une modification de la répartition des charges.

### E. Le paiement des charges

Deux autres dispositions de la loi sur la copropriété concernent directement la question des charges. Il s'agit des articles 442j et 442k C.c. compris dans la section V du chapitre de la copropriété intitulée "De la participation aux charges." Pour que la copropriété puisse rencontrer ses paiements à échéance, les copropriétaires doivent s'acquitter avec diligence du paiement de leurs charges. Le Code ne peut évidemment solutionner le problème des débiteurs tardifs, mais prévoit cependant un certain nombre de mécanismes relevant de la fixation du montant à payer et de l'exécution de cette obligation. D'abord, l'article 442j C.c. énonce que le montant et la date d'exigibilité des sommes nécessaires pour faire place aux charges d'entretien de l'immeuble, ainsi qu'aux dépenses de toute nature, sont fixés par les administrateurs après consultation de l'assemblée des copropriétaires. Les copropriétaires réunis en assemblée générale approuvent donc par un vote le budget préparé par des administrateurs qui couvre les dépenses courantes et les dépenses exceptionnelles occasionnées par des travaux d'amélioration ou de reconstruction. Les administrateurs peuvent alors, sur consultation de l'assemblée, fixer le montant et la date d'exigibilité des sommes né-

---

<sup>102</sup> Cette décision doit être prise, soit à l'unanimité (voir notamment Comtois, "La loi concernant la copropriété des immeubles" dans *Lois nouvelles II*, par Crépeau (1970), à la p.80; Beaudoin et Morin, *supra*, note 6, à la p.23), soit à la majorité de l'art.442f C.c., mais sous réserve du consentement des copropriétaires concernés selon l'interprétation de l'art.442g C.c. qui est retenue.

cessaires pour faire face à ces dépenses.<sup>103</sup> Bien qu'il soit essentiel que les administrateurs consultent l'assemblée, la décision prise par cette dernière ne les lie pas. A mesure que les charges régulièrement votées deviennent exigibles, les copropriétaires en sont les débiteurs.<sup>104</sup>

De plus, afin de garantir le paiement des sommes que le copropriétaire doit aux administrateurs, le législateur a créé à leur profit un privilège sur la fraction du copropriétaire (article 442k C.c.). Ce privilège couvre toutes les sommes dues, et semble s'étendre au-delà du simple paiement des charges pour comprendre, notamment, les montants que les propriétaires auraient à payer aux administrateurs par suite d'une condamnation à des dommages-intérêts. Si le privilège comporte l'avantage de naître du seul fait de la loi, il comporte certaines conditions d'exercice sans lesquelles il ne peut être conservé. La loi a prévu des délais très courts, semblables aux délais applicables en matière de privilèges de construction, à l'intérieur desquels les administrateurs doivent agir s'ils veulent conserver leur droit. Les administrateurs doivent enregistrer un avis ou bordereau sous forme d'affidavit, indiquant le montant de la réclamation et la désignation de la fraction qui fait l'objet du privilège dans les soixante jours qui suivent la date d'échéance de la dette; l'approbation préalable de l'assemblée n'est pas requise pour procéder à l'enregistrement du privilège qui prend rang immédiatement après la créance du vendeur. En cas de non-paiement, les administrateurs peuvent, en plus de recourir aux voies d'exécution de droit commun, faire vendre la fraction en justice pour être préférés sur le prix, et même se porter acquéreurs de la fraction s'ils y sont régulièrement autorisés (articles 441x et 441y C.c.).

---

<sup>103</sup> Il est préférable que les montants soient exigibles au début de chaque exercice afin que les administrateurs constituent un fond de roulement suffisant pour acquitter les dépenses prévues pour l'exercice. La loi ne prévoit aucune disposition réglementant le placement de ces fonds; il n'existe aucune obligation de verser les sommes reçues à un compte bancaire. La seule obligation imposée aux administrateurs est celle d'agir en bon père de famille et de rendre compte annuellement.

<sup>104</sup> Sur la nature juridique de l'obligation d'acquitter les charges, voir Givord et Giverdon, *supra*, note 2, no 252. Certains sont d'avis qu'il s'agit d'une obligation réelle: Hébraud, *A propos d'une forme particulière de copropriété; la copropriété par appartements* [1938] *Rev.trim.dr.civ.* 23, à la p.60; Aberkane, *L'obligation "propter rem" en droit positif français*, (1957), aux pp.198 et ss.; Comtois, *supra*, note 102, à la p.77; d'autres sont d'opinion qu'il s'agit d'une obligation personnelle: Chevalier D.1939.81.



## VI. CONCLUSION

Que pouvons-nous tirer de cette analyse sommaire des droits et obligations du copropriétaire. Droit de jouissance sur la partie exclusive, droit de jouissance sur la partie commune, droit de disposition de la fraction nous portent à conclure que nous sommes ici en présence d'un droit de propriété.

Le droit de propriété est traditionnellement exclusif, individualiste et absolu. Le droit du copropriétaire sur sa fraction rencontre-t-il ces caractères? Il est vrai que le droit de propriété implique l'exclusivité d'usage et il est également vrai que deux personnes ne peuvent, en même temps, être propriétaires de la totalité d'une seule et même chose. Mais il faut se rendre compte que l'individualisme extrême a fait place, en ce domaine, à une collectivisation du droit de propriété réalisée, en grande partie, par les limites légales apportées aux droits du propriétaire dans l'intérêt collectif.<sup>105</sup> D'autre part, l'adoption de nombreuses lois que visent véritablement à donner au droit de propriété une vocation sociale a restreint l'absolutisme du droit de propriété individuel.<sup>106</sup>

Ainsi, aujourd'hui, le droit de propriété apparaît<sup>107</sup> comme un droit amputé d'une partie de son aire,<sup>108</sup> conditionné par l'obtention

<sup>105</sup> C'est dans ce sens qu'il faut comprendre le contrôle actuel exercé par la Commission des loyers: voir la *Loi concernant la régie des loyers*, S.Q. 1950-51, c.20, amendée par la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, S.Q. 1976, c.51, telle que modifiée; la doctrine de l'abus de droit fait aussi partie du courant visant à conférer au droit de propriété une utilisation sociale: voir Baudouin, *Aspects modernes de la propriété privée en droit québécois* (1964) 1 Rev.dr.comp.123, à la p.130; voir, entre autres, la *Loi des monuments historiques*, S.R.Q. 1964, c.62.

<sup>106</sup> Voir, notamment, la *Loi sur l'expropriation*, S.R.C. 1970, c.16 (1er Supp.); la *Loi sur la radiodiffusion*, S.R.C. 1970, c.B-11, art.42; *Loi sur la Société canadienne des télécommunications transmarines*, S.R.C. 1970, c.C-11; *Loi sur les Commissions de port*, S.R.C. 1970, c.H-1, art.19; *Loi sur l'Administration de la voie maritime du Saint-Laurent*, S.R.C. 1970, c.S-1; *Loi sur les télégraphes*, S.R.C. 1970, c.T-3; *Loi de l'expropriation*, L.Q. 1973, c.38; *Loi de l'instruction publique*, S.R.Q. 1964, c.235; *Loi des compagnies de flottage*, S.R.Q. 1964, c.96; *Loi de l'acquisition de certaines terres pour fins de colonisation*, S.R.Q. 1964, c.103; *Loi de la voirie*, S.R.Q. 1964, c.133; *Loi des travaux publics*, S.R.Q. 1964, c.138, art.14; *Loi du ministère du tourisme, de la chasse et de la pêche*, S.R.Q. 1964, c.199; *Loi des compagnies de gaz, d'eau et d'électricité*, S.R.Q. 1964, c.285; *Loi des cités et villes*, S.R.Q. 1964, c.193.

<sup>107</sup> Du moins il s'agit de l'analyse que présente Gilli, *Redéfinir le droit de propriété* (1975), aux pp.123 et ss., dans sa conclusion, "Un droit de propriété nouveau."

<sup>108</sup> Voir la *Loi des compagnies de gaz, d'eau et d'électricité*, supra, note 106.

de permis,<sup>109</sup> et parfois même menacé par une appropriation croissante au bénéfice de la collectivité.<sup>110</sup> Dans cette perspective, la notion de la propriété d'une fraction, qui suppose des limites inhérentes au droit de propriété en raison de ce que l'exercice du droit est conditionné par le cadre collectif dans lequel il est confiné, ne peut donc plus surprendre. D'autre part, ce droit apparaît comme étant celui qui est le plus susceptible d'expliquer le droit des copropriétaires sur leur fraction. En effet, la copropriété a été définie comme "[l]a combinaison des droits réels conférant pratiquement à son titulaire les avantages économiques de la propriété".<sup>111</sup> Si l'objet de la copropriété est, comme nous l'avons vu, de conférer à son titulaire la jouissance exclusive, perpétuelle, cessible et transmissible d'une fraction d'un immeuble,<sup>112</sup> le droit de propriété d'une fraction devient, certes, le moyen par excellence de réaliser cette forme d'appropriation.

Le droit de propriété d'une fraction comporte cependant certaines particularités par rapport au droit de propriété traditionnel. C'est un droit à la fois individuel et collectif. Droit individuel parce qu'il confère à son titulaire en tant qu'individu des droits sur un objet, étant la fraction. Ces droits sont tantôt exclusifs, tantôt communs. Ils sont exclusifs en ce sens que les droits conférés sur une partie de la fraction (la partie exclusive) n'appartiennent qu'à une seule personne. La détermination de ces droits en tant que droits exclusifs est donc fonction du mode d'exercice du droit. C'est ainsi que les droits sur la partie de la fraction qui ne sont exercés que par une seule personne sont exclusifs et portent sur les parties exclusives. D'autre part, les droits exercés sur d'autres parties de la fraction (les parties communes) peuvent être communs. Dans ce cas, ils sont exercés par plusieurs personnes. Ces droits sont appelés communs parce qu'ils sont propres à plusieurs, ou parce qu'ils appartiennent à plusieurs personnes. Ces personnes sont considérées, néanmoins, individuellement et non en tant que collectivité. Ainsi, les droits exclusifs et communs ne comportent aucune différence de nature, mais seulement une différence d'intensité qui est fonction de leur mode d'exercice. Les droits communs ne doivent pas être considérés comme étant divisés entre leurs différents titulaires, mais plutôt comme limités en raison des rapports étroits de voisinage liant les différents propriétaires de fractions.

---

<sup>109</sup> Voir la *Loi des cités et villes*, S.R.Q. 1964, c.193.

<sup>110</sup> Voir *supra*, note 106.

<sup>111</sup> Flattet, *La propriété par étages* (1956), à la p.596a.

<sup>112</sup> Voir arts.441b et ss. C.c.

Ce droit du propriétaire d'une fraction est un droit collectif aussi parce qu'il confère à la collectivité, dont le titulaire est membre, des droits sur un objet — l'immeuble — dont la fraction fait partie; ces droits qui sont conférés à la collectivité sont les mêmes qui sont retirés au propriétaire de fraction en tant qu'individu.<sup>113</sup> Ce droit est aussi appelé collectif, parce que les droits individuels du copropriétaire sont, eux-mêmes, exercés au sein d'une collectivité. Symbiose d'individuel et de collectif, le droit de propriété sur la fraction n'en demeure pas moins un droit unique. Il ne doit donc pas être vu comme la somme d'un droit de propriété et d'un droit de copropriété, bien que ces deux notions décrivent sans doute la nature et l'étendue d'un droit qui comporte tantôt les prérogatives de la propriété et tantôt celles de la copropriété. Il s'agit quand même d'un droit unique, à la fois individuel et collectif.

\* \* \*

## I N D E X

### Première partie

#### I. Introduction

- A. La copropriété en tant que mode d'appropriation
- B. Quelques notions sur la nature juridique du droit de copropriété

#### II. Le droit de jouissance sur la partie exclusive

- A. Droit de propriété exclusif
  - 1. La déclaration peut-elle imposer à un copropriétaire une modification à l'usage de sa partie exclusive?
  - 2. La majorité requise pour l'adoption d'une résolution modifiant l'usage d'une partie exclusive
- B. Les restrictions au droit du copropriétaire
  - 1. Le droit concurrent des autres copropriétaires
  - 2. La déclaration de copropriété
    - a) La destination de l'immeuble.
    - b) La destination de la partie exclusive
    - c) Les conditions d'utilisation de la partie exclusive
  - 3. L'assemblée des copropriétaires
    - a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble
    - b) Les travaux ayant une répercussion sur les parties communes

---

<sup>113</sup> Voir *ibid.*; Supervielle, *La notion de copropriété* (1948) Bull.lég.comparée 1025, aux pp. 1029 et ss. considère qu'il y a un premier rapport entre l'ensemble des copropriétaires et la chose, et un deuxième rapport entre le copropriétaire individuel et la chose.

**III. Le droit de jouissance sur les parties communes**

- A. Droit de propriété indivis:
- B. Les restrictions au droit du copropriétaire
  - 1. Le droit concurrent des autres copropriétaires sur les parties communes
  - 2. La déclaration de copropriété
    - a) La destination de l'immeuble et des parties communes
    - b) Les conditions de jouissance des parties communes
  - 3. L'assemblée des copropriétaires
  - 4. Les administrateurs

**Deuxième partie****IV. Les droits sur la fraction**

- A. La cession de la fraction
  - 1. Le principe
  - 2. Les restrictions au droit de disposer découlant de la loi
    - a) Cession d'une partie exclusive
    - b) Cession partielle de la fraction
    - c) Cession d'une partie commune
  - 3. Les restrictions conventionnelles au droit de disposer
    - a) Clauses d'inaliénabilité
    - b) Clauses d'agrément et de préemption
    - c) Clauses prohibant la réunion

- B. La location de la fraction
  - 1. Le principe
  - 2. L'opposabilité de la déclaration au locataire
  - 3. Trouble causé par le locataire
  - 4. Trouble causé au locataire

**V. Les obligations des copropriétaires: l'obligation aux charges**

- A. Les charges auxquelles le copropriétaire est tenu de contribuer
  - 1. La distinction entre les charges générales et les charges spéciales
  - 2. Le caractère facultatif de l'obligation
- B. La répartition des charges
- C. La responsabilité des charges
- D. La modification des charges
- E. Le paiement des charges

**VI. Conclusion**

---