

**LA COPROPRIETE DIVISE ETABLIE
PAR DECLARATION et LA CONVERSION
DES IMMEUBLES LOCATIFS EN
COPROPRIETE DIVISE -
BIBLIOGRAPHIE SELECTIVE**

par Serge ALLARD*

Le droit civil régissant la copropriété divise établie par déclaration a, tout comme la Revue de droit de l'Université de Sherbrooke, 20 ans cette année. Nous avons jugé opportun de souligner cet anniversaire par l'édition de la présente bibliographie dans l'espoir qu'il puisse s'agir d'une contribution pertinente au développement déjà exceptionnel de ce nouveau droit.

LEGISLATION

Code civil du Bas-Canada, art. 441b à 442q, 2103, 2175.

Loi concernant la copropriété des immeubles, L.Q. 1969, c. 76.

Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives, L.Q. 1979, c. 48.

Loi modifiant la loi sur la Régie du logement et le Code civil, L.Q. 1987, c. 77.

Loi modifiant le Code civil en matière de copropriété et d'emphytéose, L.Q. 1988, c. 16.

Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes, des successions et des biens, L.Q. 1987, c. 18, art. 1077 à 1149 (non en vigueur).

*. Notaire et professeur au Département des sciences juridiques de l'Université du Québec à Montréal. L'auteur remercie le professeur Pierre-Claude Lafond pour sa contribution à la préparation et à l'édition de cette bibliographie. La recherche est à jour au 1er novembre 1989.

Loi prolongeant et modifiant la loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, L.Q. 1975, c. 84.

Loi sur la Régie du logement, L.R.Q., c. R-8.1.

ARTICLES

ALLARD, S., «Les quote-parts particulières de charges en copropriété», [1989] R.D.I. 451.

ALLARD, S., «Aspects juridiques spécifiques aux petites copropriétés», (1988) XII Actualité immobilière 3 : 26.

ARCHAMBAULT, N. et J.-Y. CRETE, «Conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise; droits et obligations des propriétaires et des locataires», [1988] 4 C.P. du N. 227.

BALANGERO-BIRTZ, L., «Les lois du futur: copropriété», (1975) 35 R. du B. 669.

BEAUDOIN, P., «La déclaration de copropriété», (1974-1975) 9 F.P.B.Q. 40.

BEAUDOIN, P. et B. MORIN, «La copropriété des immeubles au Québec», (1970) 30 R. du B. 4.

BEGIS, G., «Le point de vue de l'arpenteur-géomètre», [1988] 4 C.P. du N. 123.

BELAIR, J., «Le créancier hypothécaire et la copropriété», (1972) 32 R. du B. 401.

BINETTE, S., «De la copropriété indivise et divise et de la propriété superficière», [1988] 4 C.P. du N. 107.

COMTOIS, R., «La copropriété des immeubles bâtis», [1969] C.P. du N. 77.

COMTOIS, R., «La loi concernant la copropriété des immeubles», dans Lois Nouvelles II, Montréal, P.U.M., 1970, p. 65.

COMTOIS, R., «La copropriété des immeubles», (1970-1972) 2 Manuel du notaire 59.

COMTOIS, R., «L'hypothèque et la copropriété», (1972-1973) 75 R. du N. 150.

COMTOIS, R., «L'article 51 de la Loi instituant la Régie du logement (enregistrement d'une déclaration de copropriété) ne s'applique pas à un immeuble "vacant"», (1981-1982) 84 R. du N. 97.

COMTOIS, R., «Copropriété: le mandat d'aliéner les parties communes, quoique général, est jugé suffisant quand la convocation précise l'ordre du jour de façon complète et détaillée», (1985-1986) 88 R. du N. 354.

COMTOIS, R., «Le vendeur d'une copropriété peut-il exiger que l'acquéreur lui rembourse ses contributions au fonds de réserve?», (1986-1987) 89 R. du N. 238.

COMTOIS, R., «La copropriété, quinze ans après», (1987-1988) 55 Assurances 24.

COMTOIS, R., «L'immutabilité de la déclaration de copropriété», [1987] R.D.I. 339.

COMTOIS, R., «Copropriété: l'assemblée des copropriétaires ne peut imposer des frais de non-résident aux copropriétaires qui n'habitent pas les appartements - Immutabilité de la déclaration de copropriété», (1988) 91 R. du N. 82.

COMTOIS, R., «Le droit de la copropriété des immeubles en droit québécois», R.D.-Biens, Doctrine, doc. 2.

CRETE, J.Y., «La conversion d'immeubles locatifs», (1988) 11 Les Cahiers de la Direction de la recherche et de l'information 1 : 327.

DUCHARME, G., «Trois copropriétés: un centre communautaire», [1988] 4 C.P. du N. 3.

DUCHARME, G., «Copropriété horizontale: un terrain nu peut-il être une partie exclusive?», [1988] 4 C.P. du N. 131.

DUCHARME, G., «Représenter l'acheteur d'un condominium», [1988] 4 C.P. du N. 173.

DUVAL, A., «Trois questions sur le fonctionnement juridique d'un condominium», (1980-1981) 83 R. du N. 349.

FRENETTE, F., «Emphytéose et copropriété par déclaration: la démystification d'une coexistence», (1987-1988) 90 R. du N. 145.

FRENETTE, F., «Note sur la copropriété par phase», (1988) 91 R. du N. 200.

FRENETTE, F., «Intervention récente du législateur en matière d'emphytéose et de copropriété», [1988] 5 C.P. du N. 469.

GOULET, M., «La copropriété», (1975) 35 R. du B. 675.

GOULET, M.-M., «Copropriété née d'emphytéote», (1972) 32 R. du B. 491.

GOULET, M.-M., «Les aspects généraux du condominium», (1974-1975) 9 F.P.B.Q. 95.

GRENIER, R. et D. LACROIX, «Alternatives à la copropriété par déclaration», (1983-1984) 86 R. du N. 132, 295.

HELEINE, F., «Nouvelle contribution dans le domaine de la copropriété», (1972) 32 R. du B. 413.

JOBIN, F., «Les formules d'habitation du futur: copropriétés et coopératives», (1975) 35 R. du B. 632.

KATZ, T.-T., «Opérations cadastrales et copropriété divise», (1989) 91 R. du N. 532.

LAFLAMME, G., «Acquisition d'un immeuble par une copropriété et partie commune à usage exclusif vs partie exclusive», [1988] 4 C.P. du N. 157.

LAFLAMME, G., «Trois copropriétés associées», [1988] 4 C.P. du N. 71.

LAFLAMME, S., «La Loi instituant la Régie du logement», [1984] C.P. du N. 97.

LANDRY, B.-J., «Comment réaliser une seule copropriété en plusieurs phases», [1988] 4 C.P. du N. 33.

LANDRY, B.-J., «Copropriété horizontale. Les immeubles non bâtis peuvent faire l'objet de la répartition prévue à l'article 441b du Code civil - et - Le droit à l'usage exclusif d'une partie commune peut-il faire l'objet d'un acte de vente?», [1988] 4 C.P. du N. 139.

LANDRY, B.-J., «La vente d'un appartement dans un immeuble qui a fait l'objet d'une déclaration de copropriété», R.D.-Vente, Doctrine, doc. 3.

LEGAULT, R., «La copropriété (Bill 29), première partie: la déclaration de copropriété», [1970] C.P. du N. 7.

MANSEAU, D., «La copropriété, troisième partie: l'assemblée des copropriétaires», [1970] C.P. du N. 37.

MILLOWITZ, S., «La copropriété», (1975) 35 R. du B. 664.

MOREAU, R., «Les assurances relatives aux immeubles en copropriété: caractéristiques et distinctions», (1982-1983) 50 Assurances 162.

PINEAU, J., «Copropriété par appartement et copropriété horizontale», (1970) 5 R.J.T. 265.

RAINVILLE, F., «La copropriété (Bill 29), deuxième partie: la déclaration de copropriété», [1970] C.P. du N. 21.

ROBITAILLE, C., «La copropriété des immeubles», (1975) 16 C. de D. 509.

SIAG, A., «La copropriété, les droits de superficie, d'usufruit et la coopérative d'habitation», (1984) 87-89 F.P.B.Q. 259.

SIAG, A., «La copropriété et son financement», (1982) 67-71 F.P.B.Q. 259.

THIBAUT-ROBERT, L., «Les contraintes imposées par le législateur à la libre utilisation et disposition d'un immeuble en location: le rôle de la Régie du logement», [1980] C.P. du N. 293.

VALLEE-OUELLET, F., «Les droits et obligations des copropriétaires», (1978) 24 McGill L.J. 196, 359.

FORMULAIRES

ALLARD, S., S. BINETTE et B.-J. LANDRY, «Déclaration de copropriété à destination mixte (clauses particulières relatives aux parties commerciales dans une copropriété à destination mixte)», R.D.-Biens, Formulaire, doc. 1.4.

ALLARD, S., S. BINETTE et B.-J. LANDRY, «Déclaration de copropriété à l'horizontale (clauses particulières relatives à un immeuble composé de trente unités (maisons) en rangée)», R.D.-Biens, Formulaire, doc. 1.5.

ALLARD, S., S. BINETTE et B.-J. LANDRY, «Déclaration de copropriété avec unités de garage (clauses particulières relatives à un immeuble dont les unités (intérieures) de garage sont à usage exclusif)», R.D.-Biens, Formulaire, doc. 1.6.

ALLARD, S., S. BINETTE et B.-J. LANDRY, «Enregistrement de la nomination des administrateurs», R.D.-Biens, Formulaire, doc. 1.7.

ALLARD, S., S. BINETTE et B.-J. LANDRY, «Déclaration de copropriété sur des terrains non construits», R.D.-Biens, Formulaire, doc. 1.8.

BINETTE, S., «Déclaration de copropriété annotée (formule longue pour copropriété de cinquante unités ou plus)», R.D.-Biens, Formulaire, doc. 1.

BINETTE, S., «Votes en assemblée des copropriétaires (tableau des différents consentements requis)», R.D.-Biens, Formulaire, doc. 1.1.

BINETTE, S. et S. ALLARD, «Déclaration de copropriété (formule courte pour copropriété de huit unités ou moins)», R.D.-Biens, Formulaire, doc. 1.3.

CONFERENCES, COLLOQUES

ALLARD, S., «Notions élémentaires de droit civil relativement à la vente d'un immeuble détenu en copropriété divisée», Collection l'Essentiel immobilier, (Association de l'Immeuble du Québec, 1989), 71 p.

BOTTOMLEY, J. «Avoiding the Pitfalls of Condominium Financing: a Business Perspective» (Acte du colloque Marketing et développement de condominium et d'habitation en copropriété, Canadian Institute, mars 1989), p. H-1.

BOUCHARD, L., «Financement hypothécaire de la copropriété divisée» (Association du Barreau Canadien, nov. 1988), 35 p.

BOUCHER, S., «Les modes de copropriété dans le contexte québécois» (Acte du colloque Marketing et développement de condominium et d'habitation en copropriété, Canadian Institute, mars 1989), p. F-1.

BRIERLY, J.E.C., «Droit nouveau, étude et commentaires sur le projet de Loi 20» (Association du Barreau Canadien, déc. 1988), 7 p.

CLARE, R., «Co-ownership Development of Emphyteotic Lands» (Acte du colloque Marketing et développement de condominium et d'habitation en copropriété, Canadian Institute, mars 1989), p. C-1.

CRETE, J.-Y., «Développement des immeubles en copropriété» (Actes du colloque Développement des immeubles en copropriété, Canadian Institute, sept. 1987), p. A-1.

CROCHETIERE, S., «Le contentieux concernant la copropriété» (Association du Barreau Canadien, fév. 1989), 14 p.

DRAPEAU, C., «Conversion d'un immeuble déjà bâti en copropriété divisée» (Association du Barreau Canadien, nov. 1988), 37 p.

GODIN, R.-P., «Emphytéose et copropriété» (Association du Barreau Canadien, nov. 1988), 29 p.

GRATTON, L., «Copropriété par phases» (Association du Barreau Canadien, oct. 1988), 19 p.

HARDY, J.-P., «Déclaration de copropriété divisée» (Association du Barreau Canadien, oct. 1988), 36 p.

JOLICOEUR, L., «Investissement immobilier: aspects civils» (Colloque sur l'investissement immobilier, A.Q.P.F.S., 1986), 157 p.

LANGLAIS, R., «La levée du moratoire aux calendes grecques?» (Actes du colloque Développement des immeubles en copropriété, Canadian Institute, sept. 1987), p. B-1.

MARSOLAIS, P., «Copropriété par phases» (Association du Barreau Canadien, oct. 1988), 14 p.

O'BRIEN, P., «"Co-operative" Conversion of Apartment Building» (Acte du colloque Marketing et développement de condominium et d'habitation en copropriété, Canadian Institute, mars 1989), p. E-1.

RIENDEAU, D.-A., «Le projet de Loi 20: un nouveau régime pour la copropriété divise ou indivise» (Actes du colloque Développement des immeubles en copropriété, Canadian Institute, sept. 1987), p. F-1.

RIENDEAU, D.-A., «L'emphytéose et la copropriété: juxtaposition de deux concepts juridiques complexes» (Congrès 1989, Barreau du Québec, mai 1989), 24 p.

SCHUBERT, R., «Avoiding a Pitfall Peculiar to Condominium Financing: a Legal Perspective» (Acte du colloque Marketing et développement de condominium et d'habitation en copropriété, Canadian Institute, mars 1989), p. G-1.

SIAG, A.-J., «Documents et enregistrements» (Actes du colloque Développement des immeubles en copropriété, Canadian Institute, sept. 1987), p. E-1.

SZMIGIELSKI, L., «Copropriété à vocation multiple» (Congrès 1989, Barreau du Québec, mai 1989), 31 p.

THEMENS, P.-A., «Questions résultant de la propriété multiple de projets» (Actes du colloque L'aménagement foncier, Canadian Institute, sept. 1988), p. B-1.

YELIN, L., «Finding condominium development» (Actes du colloque Développement des immeubles en copropriété, Canadian Institute, sept. 1987), p. C-1.

JURISPRUDENCE

Administrators of Briar Cliffe Condominium Reg. c. Chanteclerc Developments Inc., C.S. Montréal, no 500-05-016654-814, 12 février 1982 (administrateur - capacité).

Alain c. 2163-1379 (Québec) Inc., J.E. 85-217 (C.S.) (majorité - vote des administrateurs).

Albanna c. 2423-9782 Québec Inc., [1988] R.D.I. 642 (C.S.) (parties exclusives - parties communes).

Aménagements R.F.I. Inc. c. Zubatoff, J.E. 80-653 (C.S.) (privilèges - formalités).

Ascenseurs RE-NO Ltée c. Domaine du Barrage Laval Inc., J.E. 84-1051 (C.S.) (privilèges - formalités - divisibilité).

Banque de Montréal c. Bolle, [1986] R.D.I. 778 (C.P.) (privilèges - radiation, exigibilité des charges).

Beaufort Realities (1964) Inc. c. Tessier, [1976] D.C.L. 41 (conversion).

Carmel c. Bouthillier, [1988] R.J.Q. 1168 (C.A.) (modification à la déclaration de copropriété - contribution aux charges).

Chaim c. Clément, [1986] R.J.Q. 2282 (C.S.) (privilèges - formalités).

Chanteclerc Developments Inc. c. Lerner, [1987] R.J.Q. 551 (C.S.) (modification à la déclaration - restriction au pouvoir de location - destination).

Construction Encore Ltée c. Les Constructions Générales L.D.R.D. Inc., [1985] C.S. 845 (privilège - enregistrement sur les parties exclusives seulement).

Copropriété Le Garnier c. Boutet, C.P. Québec, no 200-32-001014-800, 5 septembre 1980 (statut juridique de l'assemblée des copropriétaires).

Corporation Municipale de la Ville de Beaupré c. Paré, [1988] R.D.I. 647 (C.P.) (location - taxe d'affaires).

Creatchman c. Belcourt Construction Co., [1976] C.S. 614 (responsabilité des administrateurs).

Delaney c. Mounet, [1988] R.D.I. 701 (C.Q.) (parties communes à usage exclusif, modifications, contribution aux charges, privilège).

Entreprises Intégrées du Polyèdre Inc. c. Gelly, [1979] C.A. 288 (privilèges - possession tardive).

Fournier c. Lesiège, [1986] R.D.I. 789 (C.S.) (destination, usage d'une partie exclusive, abus de droit).

Gadanyi c. Booth, [1983] R.J.Q. 151 (C.P.) (charges communes - dation en paiement - effet rétroactif).

Gariepy c. P.G. du Québec, [1982] C.S. 255 (conversion).

Gauthier c. P.G. du Québec, C.S. Montréal, no 500-05-008722-835, 26 juillet 1983 (conversion).

Gestion Raymond Moriset Inc. c. Ville de Cap-Rouge, J.E. 89-12 (C.A.) (copropriété - zonage).

Girard c. 2171-6840 Québec Inc., [1988] R.D.I. 178 (C.S.) (promesse de vente, saisie avant jugement, dépôt de la subdivision cadastrale).

Glazer c. Smiley, C.S. Montréal, no 500-05-010811-832, 14 janvier 1985 (administrateur - capacité).

Immeubles Francana Ltée c. P.G. du Québec, [1981] D.R.L. 120 (conversion).

Klein c. La Corporation Immobilière le Callière Inc., [1987] R.J.Q. 626 (C.S.) (offre d'achat - livraison tardive - privilèges).

Krebs c. Paquin, [1986] R.J.Q. 1139 (C.S.) (utilisation d'une partie exclusive - destination).

Lambert c. Compagnie de Construction Belcourt Ltée, [1981] C.S. 949 (déclaration de copropriété - vote - formalité plus lourde que celle prévue par la loi).

Lamtech Inc. c. Domaine du Barrage Laval Inc., J.E. 86-964 (C.A.) (privilèges - formalités - divisibilité).

Lavigne c. Fitzwilliam, [1986] R.J.Q. 2482 (C.P.) (contribution aux charges).

Longpré c. Guérard, [1988] R.J.Q. 1075 (C.S.) (agrandissement d'une partie exclusive - action en bornage contre les administrateurs).

Nault c. Grenat, [1987] R.D.I. 575 (C.S.) (enregistrement sur ancienne désignation - contre-lettre).

Opticum Inc. c. Construction Méthot Inc., [1985] C.S. 817 (copropriété par phases - fin des travaux).

Parenteau c. P.G. du Québec, [1982] C.S. 832 (conversion).

Placements Nouvelle-Vie Ltée c. Ryan, [1987] R.D.I. 277 (C.S.) (détermination des parties communes - responsabilité des administrateurs).

Pottel c. Stone Electrique Inc., [1983] C.S. 255 (privilège - formalités - divisibilité).

Presidential Towers (Montreal) Inc. c. Lackman, [1975] D.C.L. 16 (conversion).

Renda c. Investissements Contempra Ltée, J.E. 82-928 (C.P.) (usage des parties communes - réglementation).

Robert Thibault et Associés Communications Inc. c. Habitations M.S.A. Inc., [1988] R.D.I. 596 (C.S.) (mission et pouvoirs de l'administrateur).

Robinson c. Barclay, [1974] C.S. 202 (vote - formalités).

Roy c. Benoît, J.E. 85-1098 (C.S.) (conditions d'utilisation des parties exclusives - abus de droit - infraction).

Roy c. Société Immobilière du Cour le Royer Inc., [1987] R.J.Q. 1539 (C.S.) (copropriété établie sur un immeuble sujet à emphytéose).

Rubinger c. Belcourt Construction Co., [1986] R.D.I. 737 (C.S.) (pouvoirs des administrateurs).

Talladira c. Manoir Montpellier Ltée, [1987] R.J.Q. 440 (C.S.) (vente - vice caché - responsabilité des administrateurs).

Therrien c. Gilbert, [1989] R.D.I. 113 (C.S.) (assemblée des copropriétaires - convocation - formalités - destitution des administrateurs).

91984 Canada Ltée c. P.G. du Québec, [1982] C.S. 534 (conversion).

103869 Canada Ltée c. P.G. du Québec, [1982] C.S. 839 (conversion).

146132 Canada Inc. c. Lesage, J.E. 87-579 (C.S.), (privilèges - formalités - divisibilité).

DROIT EUROPEEN

MONOGRAPHIES

AEBY, F., La propriété des appartements, Bruxelles, Emyle Bruylant, 1983, 788 p.

ATIAS, C., La copropriété des immeubles bâtis dans la jurisprudence, Paris, Editions techniques, 1989, 353 p.

GIVORD, F. et C. GIVERDON, La copropriété, Paris, Dalloz, 1987, 644 p.

HECK, D., La copropriété en France et à l'étranger, Vosges, Heck et Laurent, 1977, 109 p.

KISCHINEWSKY-BROQUISSE, E., La copropriété des immeubles bâtis, Paris, Litec, 1989, 873 p.

WEISMANN, M., Copropriété, coll. «Encyclopédie Delmas pour la vie des affaires», Paris, J. Delmas et Cie, 1989, 243 p.

ZURFLUH, A., P. LEBATTEUX, et J. BARNIER-SZTABOWICZ, Droit et pratique de la copropriété, Paris, Editions du Moniteur, 1988, 2 tomes, 539 p.