INFO-CAPSULE CONTINUUM

Conversion en copropriété divise versus indivise

Source : Me Ginette Allard, condolegal.com

Quelle est la différence entre une copropriété divise et une copropriété indivise ?

Bien que ces deux types de copropriété soient des concepts liés à la détention par plusieurs personnes d'un immeuble, il faut les différencier, notamment en raison du cadre juridique particulier de ces régimes de propriété.

La copropriété divise (condo)

La copropriété divise, communément appelée condominium, est un mode de propriété recherchant à désolidariser juridiquement et financièrement les propriétaires les uns des autres. Elle est obligatoirement assujettie à une déclaration de copropriété. Cette convention notariée régit les rapports entre les copropriétaires et les administrateurs, en regard de l'immeuble. Il s'agit d'un document juridique capital pour la vie de la copropriété. D'ailleurs, c'est par sa publication au registre foncier que le syndicat prend naissance.

Pour mettre en place une copropriété divise, l'immeuble est divisé en parties privatives et en parties communes, lesquelles comportent leur propre numéro de lot qui est attribué lors de l'opération cadastrale. Chacun des lots privatifs de copropriété ainsi constitués est un bien immobilier unique. Les copropriétaires détiennent en propre leur partie privative (l'appartement, et parfois une case de stationnement ou une case de rangement) et en commun les parties communes de l'immeuble (exemple: gros équipements de l'immeuble, hall d'entrée, piscine, stationnement, ascenseurs, salles communautaires, etc.) selon un pourcentage établi aux termes de la déclaration de copropriété. Ces parties communes sont gérées par le syndicat de copropriété, lequel a pour mission d'en assurer leur entretien et leur conservation.

Le régime juridique de la copropriété divise assure aux copropriétaires une totale liberté pour disposer de leur bien. Ils peuvent louer ou vendre leur partie privative sans avoir à obtenir l'autorisation préalable de quiconque. De plus, ils peuvent souscrire un prêt hypothécaire pour leur appartement dont les autres copropriétaires ne sont aucunement responsables.

La copropriété indivise

Un immeuble est détenu en copropriété indivise lorsqu'il appartient à un ensemble de personnes, sans qu'il soit divisé matériellement en lots distincts (parties privatives et parties communes). Ils sont ainsi propriétaires concurremment d'un immeuble en fonction de l'importance de la part qu'ils ont acquise.

À l'opposé de la copropriété divise (condo), aucune opération cadastrale n'est nécessaire. Chaque copropriétaire détient un droit de propriété indivis sur l'ensemble de l'immeuble et un droit d'occupation sur son appartement. Il est ainsi partiellement propriétaire de l'appartement qu'il habite ainsi que des appartements occupés par ses voisins.

La convention d'indivision

Si les copropriétés divises sont obligatoirement assujetties à un contrat notarié (déclaration de copropriété), les copropriétés indivises ne sont pas soumises à cette exigence. L'existence de cette convention fait souvent toute la différence. En effet, si aucune convention n'est intervenue entre les copropriétaires, aucun d'eux ne pourra revendiquer un droit exclusif à occuper, en particulier, une partie de l'immeuble. De plus, le Code civil du Québec encadrant peu les droits et obligations des indivisaires, ces derniers sont ainsi exposés à des situations conflictuelles.

La solution: une convention d'indivision signée par tous les copropriétaires, afin de créer ce que les praticiens appellent la copropriété indivise organisée.

Une convention d'indivision a plusieurs utilités, notamment le fait de décrire les parties réservées à l'usage exclusif des copropriétaires, tels que les appartements ou les aires de stationnement. Elle peut également déterminer les règles concernant le fonctionnement et l'administration de la copropriété et harmoniser les relations entre les indivisaires. Bien qu'elle puisse en tout temps être renouvelée, la convention d'indivision ne peut excéder trente (30) ans.

Enfin, il est à noter que pour que la convention d'indivision soit opposable à tout nouveau copropriétaire, elle doit être publiée au registre foncier, à moins que les droits dans cette convention lui aient été transférés et qu'il en ait assumé les obligations.

Les obligations solidaires des copropriétaires

De par la nature de ce type de propriété, les copropriétaires sont confrontés à de nombreuses obligations solidaires. Tel est le cas des comptes de taxes municipales et scolaires, pour lesquels les copropriétaires sont solidairement responsables de la créance.

Dans une copropriété indivise, les institutions financières requerront généralement l'intervention de tous les copropriétaires pour accorder un financement hypothécaire. Dès lors, les copropriétaires seront mutuellement responsables de l'emprunt hypothécaire contracté par chacun d'eux.

Sans la mise en place d'une convention d'indivision prévoyant des mesures de protection, pour garantir entre eux le paiement de leurs diverses obligations, ce mode de propriété peut devenir hasardeux pour les copropriétaires lors de la déconfiture financière d'un de leurs voisins.

Cependant, il est aussi opportun de savoir que la Banque Nationale du Canada et les Caisses Desjardins offrent actuellement des prêts dits « à responsabilité limitée », lesquels sont garantis de façon distincte sur les quotes-parts indivises et les droits d'occupation respectifs de chacun des copropriétaires. Dans cette situation, l'intervention des autres copropriétaires ne sera pas requise et le créancier ne pourra exercer ses recours contre les quotes-parts et droits y afférents des autres copropriétaires. Ces prêts sont accordés sous certaines conditions, dont la publication au registre foncier d'une convention d'indivision contenant les clauses de garanties appropriées.