



Déclaration de copropriété divise

Direction générale du registre foncier

Référence légale

L'article 1038 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« La copropriété divise d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes. »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui (art. 1060 C.c.Q.)

Forme légale : La déclaration de copropriété doit être notariée en minute. Il en est de même des modifications qui sont apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions (art. 1059 C.c.Q.). La déclaration de copropriété doit être présentée exclusivement en français (art. 1060 al. 1 C.c.Q. tel que modifié par la Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français [L.Q. 2022]).

Mentions prescrites : Oui (art. 3008 C.c.Q.)

Identification des titulaires ou des constituants (art. 2981 C.c.Q.) : L'article 1059 al. 2 C.c.Q. mentionne ce qui suit :

« La déclaration doit être signée par tous les propriétaires de l'immeuble (...); les modifications sont signées par le syndicat. »

Autres mentions : L'article 1052 C.c.Q. précise ce qui suit :

« La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions. »

Désignation de l'immeuble : Oui (art. 2981 C.c.Q. 2981.1 [circonscription foncière], art. 3030 al. 2 C.c.Q.). L'article 3030 al. 2^e C.c.Q. édicte ce qui suit :

« Aucune déclaration de copropriété ou de coemphytéose ne peut être inscrite, à moins que l'immeuble n'ait fait l'objet d'un plan cadastral qui pourvoit à l'immatriculation des parties privatives et communes.¹ »

1. Serge ALLARD, *La copropriété divise*, R. de D., n.s. Doctrine, Biens, 1^{er} mai 2006

1.1 « L'article 3030 al. 2 du Code civil du Québec édicte l'obligation de procéder à une division cadastrale formelle avant l'inscription au bureau de la publicité foncière d'une déclaration de copropriété ou de coemphytéose. »

Par ailleurs, l'article 155 par. 1° L.A.R.C.C. ne suspend pas l'application de cet article en territoire non rénové².

Mentions relatives aux lois suivantes (s'il y a lieu) : D-15.1, D-17, A-4.1, B-9

Mentions sur les mutations immobilières (RLRQ, c. D-15.1) : Non. Cependant, si à l'intérieur de la déclaration de copropriété divise, il y a un partage mettant fin à l'indivision, les mentions requises par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières ne sont pas requises à moins que l'un des indivisaires ne devienne propriétaire d'une part divise différente de la quote-part dont il avait droit du temps de l'indivision. À défaut d'une mention explicite du fait que la portion divise d'un indivisaire est différente de celle de sa quote-part indivise, l'acte sera alors considéré comme déclaratif de propriété et non assujéti aux exigences de la loi.

Mentions relatives à la mise à jour des rôles d'évaluation municipaux (RLRQ, c. B-9 art. 12) : Compte tenu de l'obligation faite à l'Officier de la publicité foncière de transmettre à l'organisme municipal certains documents - notamment les déclarations de copropriété divise d'un immeuble - les modifications à ces déclarations et les décisions par lesquelles il est mis fin à ce type de copropriété et l'indication (pour le rédacteur) de la nature exacte de la réquisition au registre foncier revêtent une grande importance.

Attestations : Oui, celle de l'article 2988 C.c.Q.

Documents à produire : Aucun, sauf si l'autorisation du Tribunal administratif du logement doit être produite.

L'autorisation du Tribunal administratif du logement est requise si l'on désire convertir un immeuble locatif en copropriété (art. 54.4 Loi sur le Tribunal administratif du logement). Toutefois, l'officier exigera cette autorisation uniquement s'il y a une mention à cet effet dans la déclaration de copropriété.

Autres

Déclaration de copropriété

- ♦ L'article 1060 al. 1 C.c.Q. précise ce qui suit : « La déclaration ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions sont présentées au Bureau de la publicité foncière. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, elles doivent l'être de manière expresse, dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires, et il suffit qu'elles soient déposées au registre tenu par le syndicat conformément à l'article 1070. 1991, c. 64, a. 1060.³ »

2. Article 155. « Tant que le territoire dans lequel un immeuble est situé n'a pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale, les dispositions du livre neuvième du nouveau code doivent être considérées avec les réserves exprimées ci-après relativement à l'immeuble :

1° le second alinéa de l'article 2996, le premier alinéa de l'article 3030, le dernier alinéa de l'article 3043 et l'article 3054 ne reçoivent pas application; (...) ».

3. Voir également la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise (...) L.Q. 2019, c. 28, a. 31 entrée en vigueur le 10 janvier 2020 et qui a modifié cet article *in fine*.

- ♦ Aucune disposition légale ne prévoit la publicité au registre foncier d'une modification de la déclaration de copropriété relative au règlement (art. 1059 C.c.Q.).
- ♦ Aucune disposition légale ne prévoit la publicité au registre foncier de la nomination, du remplacement ou de la démission des administrateurs d'un syndicat des copropriétaires.
- ♦ Aux termes de l'article 306 C.c.Q., il est loisible au syndicat des copropriétaires, personne morale, d'exercer une activité ou de s'identifier sous un nom autre que le sien. À cet effet, le syndicat doit requérir l'inscription d'un tel avis sur le registre foncier.
- ♦ À la suite de la présentation d'un avis de clôture à des fins de radiation, les seuls actes que l'officier radie sont les suivants :
 - avis de dissolution (art. 358);
 - avis de nomination (art. 359);
 - avis du syndicat des copropriétaires (art. 306).

L'officier ne radie donc pas d'autres actes telle la déclaration de copropriété (le cas échéant, c'est la décision de mettre fin à la copropriété [art. 1108 C.c.Q.] qui avertira les tiers que la déclaration de copropriété n'a plus d'objet), une vente, etc.

Réquisition d'inscription relative à une partie privative⁴

- ♦ L'officier accepte à la publicité la réquisition d'inscription qui mentionne les parties privatives sans décrire les parties communes.
- ♦ La réquisition d'inscription qui concerne une partie privative est inscrite sur la partie privative et non sur les parties communes décrites à la réquisition (art. 1061 C.c.Q.). Toutefois, si les parties communes sont décrites à la réquisition, elles doivent l'être conformément à la loi.

Radiation : La déclaration de copropriété ne peut être radiée que judiciairement. Jugement ordonnant la radiation (art. 3063 C.c.Q.), accompagné du certificat de non-appel (art. 3073 C.c.Q.).

Service en ligne de réquisition d'inscription

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : Déclaration de copropriété
3. *Partie requise* : Nom du requérant

Chacun des lots doit être identifié dans la demande avec sa qualification respective (privative et commune).

Immeuble : Un maximum de 20 immeubles peut être indiqué dans la demande. Toutefois, tous les immeubles additionnels seront considérés lors du traitement par un officier afin que toutes les inscriptions nécessaires à la publication de l'acte soient effectuées. **Vous n'avez pas à remplir plusieurs demandes.**

Lorsqu'elle est requise, la décision du Tribunal administratif du logement peut être numérisée et convertie en format PDF/A pour ensuite être transmise en ligne en document additionnel.

Toutes les natures inscrites dans l'acte doivent être indiquées dans la demande d'inscription. Il est possible de le faire à l'étape du « Résumé » en cliquant sur « Ajouter une nature ». Les champs de la demande d'inscription liés à cette nouvelle nature doivent être remplis avec toutes les informations propres à cette nature (parties, immeubles, etc.).

4. Ex. : la vente, l'échange, l'hypothèque d'une partie privative.

Le document doit être présenté sur support technologique. Pour plus de détails, veuillez consulter le site Web du Registre foncier du Québec en ligne à la section « Service en ligne de réquisition d'inscription ».

Date : 2008-02-04

Modifiée le : 2011-12-01, 2014-09-16, 2020-01-30, 2020-08-31, 2021-11-08 et 2022-05-31

Ce document vous est fourni à titre d'aide-mémoire. Son contenu n'a aucune valeur légale et reflète la situation à la date de sa rédaction. Le cas échéant, il faut se reporter aux textes officiels de loi.