



Modification d'une déclaration de copropriété

Direction générale du registre foncier

Mise en garde : Notez que la présente fiche s'applique également à la correction d'une déclaration de copropriété lorsqu'elle vise l'acte constitutif et l'état descriptif des fractions.

Référence légale

L'article 1059 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« La déclaration de copropriété doit être notariée et 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.

La déclaration doit être signée par tous les propriétaires de l'immeuble, par l'emphytéote ou le superficiaire, le cas échéant, ainsi que par les créanciers qui détiennent une hypothèque sur l'immeuble ; les modifications sont signées par le syndicat.

1991, c. 64, a. 1059. »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui, selon l'article 1060 C.c.Q.

Forme légale et mode de présentation du document : Acte notarié en minute (art. 1059 C.c.Q.).

- *Acte lui-même* : Mentions prescrites par la loi (art. 2981 C.c.Q.). Copie authentique (art. 37 Règlement sur la publicité foncière [R.P.F.]).
- *Extrait* : Éléments énoncés à l'article 2817 C.c.Q. Extrait authentique (art. 37 R.P.F.).
- *Sommaire*¹ : Le sommaire doit comporter les mentions prescrites par la loi (notamment celles des articles 2981 al. 1 C.c.Q. et 40 R.P.F.) et être accompagné du document résumé (art. 39 R.P.F.). Une copie authentique de l'acte résumé l'accompagne (art. 37 R.P.F.). Le requérant au sommaire peut être toute personne.

Les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions doivent être présentées 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]).

1. Article 3005 C.c.Q.

Identification des titulaires ou constituants : Oui (art. 2981 C.c.Q.). La modification de la déclaration de copropriété doit être signée par le syndicat (art. 1059 C.c.Q.). De plus, si elle comprend également une modification des servitudes affectant les parties privatives, les propriétaires doivent être identifiés et signer ladite modification.

Mentions prescrites : Le numéro d'inscription de la réquisition modifiée n'est pas requis, mais il est recommandé de le mentionner.

Désignation de l'immeuble : Oui, articles 2981, 2981.1, 3032 et suivants C.c.Q.

Mentions en vertu de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières² : Non, il ne s'agit pas d'un transfert au sens de la loi.

Attestations : Oui

- ♦ *Notarié :* Article 2988 C.c.Q.
- ♦ *Sommaire :* L'attestation de l'article 2992 C.c.Q. est requise. Si le sommaire est notarié, la signature du notaire tient lieu de cette attestation (art. 2992 al. 2 C.c.Q.).
- ♦ L'article 54 R.P.F. précise les règles au regard de l'attestation.

Documents à produire : Aucun

Autres

- ♦ Compte tenu de l'obligation faite à l'Officier de la publicité foncière de transmettre à l'organisme municipal certains documents³, notamment les déclarations de copropriété divisée d'un immeuble et les modifications à ces déclarations, l'indication de la nature exacte de la réquisition au registre foncier revêt une grande importance.
- ♦ La modification de la déclaration de copropriété doit porter sur l'acte constitutif de copropriété et sur l'état descriptif des fractions. Elle est inscrite sur tous les lots qui y sont décrits (parties communes et privatives), et la référence à la réquisition modifiée y est indiquée s'il y a lieu. En effet, aucune disposition légale ne prévoit le report des réquisitions (et par conséquent des références aux avis d'adresse s'il y en avait) qui font l'objet de la modification. Quant à la modification apportée uniquement au règlement, elle est déposée au registre tenu par le syndicat et n'est pas admise à la publicité foncière (art. 1060 C.c.Q.).

2. RLRQ, c. D-15.1.

3. Art. 12 Loi sur les bureaux de la publicité des droits (RLRQ, c. B-9) concernant les mentions relatives à la mise à jour des rôles d'évaluation municipaux.

Radiation : La modification d'une déclaration de copropriété ne peut être radiée que judiciairement. Le jugement ordonnant la radiation (art. 3063 C.c.Q.) doit être accompagné du certificat de non-appel (art. 3073 C.c.Q.).

Service en ligne de réquisition d'inscription

- ♦ Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
- ♦ *Nature* : Modification d'une déclaration de copropriété.
- ♦ *Partie requise* : Nom du syndicat.

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.**

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 liée à cette nouvelle nature doivent être remplis avec toutes les informations propres à cette nature (parties, immeubles, etc.).

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 : 2019-01-16

Modifiée : 2020-01-30, 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.