

Copropriété et cohabitat : quand propriété rime avec communauté

Sophie Croisetière and Gaële Gidrol-Mistral

Volume 54, Number 1, 2025

Crise(s) de l'habitation : enjeux juridiques et propositions

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1117969ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1117969ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Revue de Droit de l'Université de Sherbrooke

ISSN

0317-9656 (print)

2561-7087 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Croisetière, S. & Gidrol-Mistral, G. (2025). Copropriété et cohabitat : quand propriété rime avec communauté. *Revue de droit de l'Université de Sherbrooke*, 54(1), 143–186. <https://doi.org/10.7202/1117969ar>

Article abstract

How to combine divided co-ownership, a pluralistic form of individual ownership, and cohousing, a communal form of housing? Divided co-ownership is mainly invested in by private real estate developers whose private interests may be far from the collective interest of the co-ownership. In contrast, the cohousing model, which from the start involves future residents into the project, reconciles divided co-ownership with its function as a place to live. Through the study of two projects in Québec, Cohabitat Québec and Cohabitat Neuville, this article reveals the existence of a hybrid model of participatory housing which, by combining cooperatives and divided co-ownership, establishes a collective structure for divided co-ownership. With a broad range of restrictive rules and strong community values, this legal model creates living environments at the service of a community of inhabitants... unless there are signs that the community of inhabitants is actually at the service of the living environments.

Copropriété et cohabitat: quand propriété rime avec communauté

par Sophie CROISETIÈRE* et
Gaële GIDROL-MISTRAL†

Comment associer la copropriété divise, une modalité plurale de la propriété individuelle, et le cohabitat, une modalité communautaire d'habitation? Le modèle de la copropriété divise est principalement investi par des promoteurs immobiliers privés dont les intérêts financiers sont éloignés de l'intérêt collectif de la copropriété, représenté par son syndicat, et des intérêts individuels des futurs copropriétaires. Le modèle du cohabitat, en associant au projet communautaire les futurs habitants, permettrait-il de réconcilier la copropriété divise avec sa fonction d'habiter un lieu? À travers l'étude de deux projets implantés au Québec, Cohabitat Québec et Cohabitat Neuville, cet article dévoile l'existence d'un modèle hybride d'habitat participatif qui, combinant coopérative et copropriété divise, met en place une structure collective de propriété. Doté d'un arsenal de règles contraignantes et de valeurs communautaires fortes, ce modèle juridique crée des (mi)lieux de vie au service d'une communauté d'habitants... à moins que la réalité ne soit plutôt une communauté d'habitants au service des lieux.

* Notaire, doctorante en droit à l'Université du Québec à Montréal (UQAM), titulaire d'une bourse d'études supérieures de la Chambre des notaires du Québec et d'une maîtrise en urbanisme.

† Professeuse et directrice du Groupe de réflexion en droit privé du Département des sciences juridiques de la Faculté de science politique et de droit de l'Université du Québec à Montréal (UQAM). Les autrices remercient la Chambre des notaires du Québec pour son soutien financier.

How to combine divided co-ownership, a pluralistic form of individual ownership, and cohousing, a communal form of housing? Divided co-ownership is mainly invested in by private real estate developers whose private interests may be far from the collective interest of the co-ownership. In contrast, the cohousing model, which from the start involves future residents into the project, reconciles divided co-ownership with its function as a place to live. Through the study of two projects in Québec, Cohabitat Québec and Cohabitat Neuville, this article reveals the existence of a hybrid model of participatory housing which, by combining cooperatives and divided co-ownership, establishes a collective structure for divided co-ownership. With a broad range of restrictive rules and strong community values, this legal model creates living environments at the service of a community of inhabitants... unless there are signs that the community of inhabitants is actually at the service of the living environments.

¿Cómo se puede asociar la copropiedad dividida, una forma plural de propiedad individual, y la covivienda, una forma comunitaria de vivienda? El modelo de copropiedad dividida es adoptado principalmente por promotores inmobiliarios privados, cuyos intereses financieros están muy alejados del interés colectivo de la copropiedad, representado por su sindicato, y de los intereses individuales de los futuros copropietarios. El modelo de covivienda, al implicar a los futuros residentes en el proyecto comunitario, ¿permitiría conciliar la copropiedad dividida con su función de lugar para habitar? A través del estudio de dos proyectos implementados en Quebec, Covivienda Québec y Covivienda Neuville, este artículo revela la existencia de un modelo híbrido de vivienda participativa que, al combinar cooperativa y copropiedad dividida, establece una estructura colectiva de propiedad. Equipado con un arsenal de normas restrictivas y fuertes valores comunitarios, este modelo jurídico crea espacios de vida al servicio de una comunidad de habitantes... a menos que la realidad sea más bien una comunidad de habitantes al servicio de los lugares.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	147
I. Copropriété et collectif: un équilibre complexe.....	151
A) La coexistence des intérêts individuels et de l'intérêt collectif	152
1. La copropriété et l'intérêt patrimonial individuel	153
2. La copropriété divise: un milieu collectif.....	154
B) Un intérêt collectif diffus	157
1. Une fonction d'habiter éclipse.....	158
2. Un collectif empreint d'intérêts diffus.....	160
a) Une myriade d'acteurs externes et temporaires.....	160
b) Un collectif détaché de sa communauté d'habitants.....	162
II. Copropriété et cohabitat: une propriété en communauté.....	164
A) La vision communautaire du projet	165
1. Une copropriété à vocation communautaire.....	165
2. Portrait de deux cohabitats québécois	169
B) Une contractualisation encadrée de l'intérêt collectif	171
1. Une destination communautaire strictement encadrée.....	172
2. Du statut de membre au statut d'habitant.....	174
a) Les statuts des membres	175
b) Un statut de propriétaire précaire sous surveillance	179
i. Un droit de propriété sous condition.....	180
ii. Un droit de propriété sous contrôle.....	180
iii. Un droit de propriété précaire	182
Conclusion	186

Introduction

L’habitat collectif a le vent en poupe. Les autorités publiques y recourent pour construire des milieux de vie denses qui réduiront l’empreinte écologique de la croissance urbaine, tout en s’attaquant à la crise du logement qui sévit au Québec. Le besoin d’intensifier l’offre de logements est tellement prégnant que le gouvernement provincial a récemment adopté des dispositions législatives octroyant aux municipalités, sous réserve de certaines conditions, le pouvoir d’autoriser des projets immobiliers dérogatoires à leur réglementation en matière d’urbanisme, afin d’accélérer la construction résidentielle d’immeubles de trois logements et plus¹. La copropriété divise, qui allie des droits de propriété individuels à une gestion collective de l’immeuble, semble être un outil idoine pour réaliser un aménagement privé urbain compact et raisonné de l’habitat collectif². Cependant, les copropriétés résidentielles peinent à faire passer l’intérêt collectif de l’immeuble avant les intérêts individuels des copropriétaires et des promoteurs³.

Au cours des dernières années, le gouvernement provincial a développé un nouvel arsenal de règles juridiques visant à renforcer les obligations financières des copropriétaires. Celui-ci a ainsi adopté plusieurs lois et a dernièrement publié un projet de règlement⁴ s’attaquant principalement aux règles d’assurances⁵ et aux difficultés financières et d’entretien des bâtiments

¹ *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d’habitation*, L.Q. 2024, c. 2, art. 93.

² Aurore CHAIGNEAU, Gaël CHANTEPIE, Lucie ELIE, Camille FRANÇOIS, Marie-Pierre LEFEUVRE, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN, *Réponse à la consultation : « La copropriété, vers une transition juridique? »*. *Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété »*, Rapport final, Plan Urbanisme Construction Architecture, décembre 2019, en ligne : <perma.cc/CHY6-8C5Y>, p. 7.

³ Gaële GIDROL-MISTRAL, « Les copropriétés résidentielles dans le Code civil du Québec : diviser pour mieux régner? », *A.J.D.I.* 2020.87.

⁴ *Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise*, (2024) 37 G.O. II, 5716.

⁵ L’article 1071.1 du *Code civil du Québec*, RLRQ, c. CCQ-1991 (ci-après « C.c.Q. »), impose la création d’un fonds d’auto-assurance.

détenus en copropriété divisée⁶, modifiant considérablement les règles d'administration et de gestion qui encadrent la copropriété divisée⁷.

Il n'est pourtant pas certain que la multiplication des règles, qui imposent de lourdes obligations financières et administratives aux copropriétaires, parvienne à susciter le sentiment d'appartenance⁸ nécessaire à une meilleure adhésion des copropriétaires aux décisions collectives et au cadre de vie imposé par la déclaration de copropriété⁹. Les principes directeurs du *Plan de mise en œuvre 2023-2027 de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire* visent d'ailleurs à « susciter une expérience positive et [à] procurer un sentiment de bien-être en favorisant l'attachement envers le lieu et son appropriation par toutes et tous¹⁰ ». En effet, si les copropriétaires vivent une expérience positive, ils seront en mesure

⁶ L'article 1070.2 C.c.Q. et l'article 39 de la *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, L.Q. 2019, c. 28 (ci-après «*Loi découlant du Projet de loi 16*»), modifiant l'article 1071 C.c.Q., imposent l'établissement et la tenue d'un carnet d'entretien de même que la réalisation d'une étude du fonds de prévoyance.

⁷ La *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, L.Q. 2018, c. 23 et la *Loi découlant du Projet de loi 16* sont les deux lois ayant apporté le plus de modifications aux règles de la copropriété divisée au cours des dernières années.

⁸ Sur le sentiment d'appartenance comme élément fédérateur de la collectivité, voir notamment : Mélanie CLÉMENT-FONTAINE et Gaële GIDROL-MISTRAL, « Introduction générale au projet », (2022) 50-1-2-3 *RDUS* 3, 15.

⁹ Denys-Claude Lamontagne explique que « [l']absence de sentiment d'appartenance rend parfois difficile cette forme de vie communautaire » : Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 8^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2018, n^o 381, p 278.

¹⁰ Il s'agit de l'un des principes directeurs pour atteindre le deuxième objectif – « Moderniser le cadre en architecture » – du *Plan de mise en œuvre 2023-2027 de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire*; voir : MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION ET MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DES COMMUNICATIONS, « Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire. Plan de mise en œuvre 2023-2027 », *Gouvernement du Québec*, 2023, en ligne : <perma.cc/YV8K-T4FZ>, p. 18 et 19.

de s'approprier leur milieu de vie et de développer un sentiment d'appartenance à une communauté dans laquelle tous veillent au bien commun, en acceptant la coexistence harmonieuse de leurs intérêts individuels et de l'intérêt collectif.

Existe-t-il des modèles de copropriété qui permettent de créer de tels lieux de vie? Comment s'assurer que la collectivité des copropriétaires transcende les intérêts individuels et dépasse la fiction juridique de la personne morale établie par la loi, lorsque la copropriété est divisée¹¹? La convention d'indivision ou la déclaration de copropriété, outils contractuels modulables, peuvent servir de socle à un engagement participatif et solidaire des copropriétaires qui dépasserait la simple conservation du bien commun et proposerait un véritable mode de vie communautaire.

Des expériences d'habitats participatifs (appelés «cohabitats») émergent depuis quelques années sur le territoire québécois. Le cohabitat s'inscrit dans le mouvement des communs qui se développe tant dans l'espace privé que dans l'espace public¹². Cet habitat participatif est le fruit du regroupement de plusieurs personnes qui réfléchissent ensemble à un habitat collectif pour lequel elles mutualisent leurs ressources en vue de concevoir, réaliser, financer et gérer collectivement ce lieu de vie. Le cohabitat permet donc de concevoir des projets uniques imprégnés d'une identité propre, comme la préservation de l'environnement ou l'équilibre intergénérationnel¹³, créant l'essence même de la communauté d'habitants. Les futurs habitants vont

¹¹ Pour une analyse de la théorie de la fiction des personnes morales, voir : Madeleine CANTIN-CUMYN, «Les personnes morales dans le droit privé du Québec», (1990) 31-4 *C. de D.* 1021.

¹² Yaëll EMERICH et François Peter-Edmond RIVARD, «La résurgence des communs en droit des biens contemporain : étude sur les cohabitats écologiques et les ruelles vertes», (2020) 50-1 *R.G.D.* 245, 250.

¹³ Yaëll EMERICH, «Le modèle de la copropriété québécoise : une forme de propriété collective vecteur de durabilité?», dans Béatrice BALIVET, Yaëll EMERICH et Imane OUALJI (dir.), *Les copropriétés à l'aune des transitions urbaine, environnementale et digitale : perspectives comparatives*, coll. «Thèses & actes», Lyon, Éditions Edilaix, 2023, p. 35, au n° 2, à la p. 36 : «Au-delà de son aspect juridique, la copropriété comporte un aspect social. Il arrive de plus en plus fréquemment que des personnes qui choisissent de vivre en copropriété ne le fassent pas uniquement pour des raisons d'accès à la propriété, mais également afin de vivre ensemble autour de valeurs

chercher à «aménager, par voie contractuelle, les contours des droits réels créés, en raffinant le régime juridique qui leur est applicable, à la condition de ne pas porter atteinte aux règles d'ordre public du droit des biens¹⁴». Le cohabitat n'est donc pas uniquement un lieu de vie : il est également un mode de vie en cohabitation¹⁵.

Certains cohabitats souhaitent octroyer non seulement des droits d'usage, mais aussi des droits de propriété sur les logements réalisés et utilisent, à cette fin, la structure de la copropriété divise comme outil juridique de mobilisation des futurs habitants dans le développement du projet d'habitat participatif. Le jumelage de la copropriété divise à la coopérative¹⁶ permet d'organiser les règles de fonctionnement du cohabitat en promouvant l'adhésion et la participation des habitants au projet. Cette mise au service d'une communauté de biens à une communauté de vie est soutenue par des valeurs solidaires et sociales clairement énoncées dans les statuts de la coopérative et dans la déclaration de la copropriété.

Le recours inattendu au modèle de la copropriété divise dans l'habitat participatif peut-il réussir le pari d'intégrer à la propriété individuelle une dimension réellement collective dans laquelle le collectif prime sur les intérêts

partagées, notamment environnementales, ou pour promouvoir un projet de vie collectif participatif ou multigénérationnel.»

¹⁴ Y. EMERICH et F. P.-E. RIVARD, préc., note 12, 264.

¹⁵ «Ce mode de vie en cohabitation se matérialise selon les contraintes des lieux, les personnes qui lui donnent vie, il est donc adaptable selon les besoins de l'espace et des habitant.es»: Mathieu PERCHAT, «La cohabitation, une solution pour la crise du logement», *Le mouton noir*, avril 2023, en ligne: <perma.cc/7SCD-TZRJ>. Voir aussi: Sébastien TANGUAY, «Le cohabitat fait des petits au Québec malgré les obstacles», *Le Devoir*, 3 avril 2023, en ligne: <perma.cc/WFP5-U69J>.

¹⁶ Yaëll Emerich réfère aux documents du projet de Cohabitat Québec qui dispose d'une structure juridique combinant la copropriété divise et la coopérative de solidarité: Y. EMERICH, préc., note 13, au n° 57, à la p. 58. M^e Serge Allard nomme ce type de structure «copropriété sociocratique»: Serge ALLARD, «Copropriété par phases et tendances nouvelles: des exemples à suivre», dans Béatrice KAN-BALIVET, Yaëll EMERICH et Imane OUALJI (dir.), *Les copropriétés à l'aune des transitions urbaine, environnementale et digitale: perspectives comparatives*, coll. «Thèses & actes», Lyon, Éditions Edilaix, 2023, p. 178, aux n°s 27 et suiv., aux p. 182 et suiv.

individuels, sans les anéantir¹⁷? Cette question n'a rien d'évident lorsque l'on sait que la copropriété divise entretient des relations complexes avec le collectif, qui peine parfois à s'affirmer face aux droits individuels des copropriétaires et aux intérêts diffus des divers acteurs du projet résidentiel (partie I). Pourtant, son utilisation dans certains cohabitats, en inversant la perspective individualiste de la copropriété, a permis d'imaginer une copropriété divise au service d'une modalité communautaire de l'appropriation privée. Doté d'un arsenal de règles contraignantes et de valeurs communautaires fortes, ce modèle juridique crée des (mi)lieux de vie au service d'une communauté d'habitants... à moins que ce ne soit la communauté d'habitants qui soit au service des lieux (partie II).

I. Copropriété et collectif: un équilibre complexe

La doctrine présente souvent la copropriété comme un modèle hybride de propriété individuelle et collective¹⁸, la copropriété indivise étant envisagée comme le parangon de la propriété collective du *Code civil du Québec*¹⁹.

¹⁷ Y. EMERICH et F. P.-E. RIVARD, préc., note 12, 249.

¹⁸ Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, n° 1359, p. 584, lequel fait référence à Pierre BEAUDOIN et Benoît MORIN, «La copropriété des immeubles au Québec», (1970) 30 *R. du B.* 4, 5; et à Francine VALLÉE-OUELLET, «Les droits et obligations des copropriétaires. Première partie», (1978) 24 *R.D. McGill* 196, 199. Au sujet du caractère collectif du régime de la copropriété divise, voir: Y. EMERICH, préc., note 13, aux n°s 22 et suiv., aux p. 45 et suiv.

¹⁹ Ainsi, Pierre-Claude Lafond relève que dans l'indivision «la propriété s'y exprime sous une forme collective»: P.-C. LAFOND, préc., note 18, n° 1230, p. 517. La majorité des autrices et auteurs envisagent l'indivision comme une cotitularité d'un droit exercé de manière collective: Madeleine CANTIN CUMYN, «L'indivision», dans Ernest CAPARROS (dir.), *Mélanges Germain Brière*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1993, p. 325; Yaëll EMERICH, *Droit commun des biens: perspective transsystémique*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, p. 313; François FRENETTE, «Bilan décennal de la réforme du droit des biens», (2003) 105-2 *R. du N.* 309; D.-C. LAMONTAGNE, préc., note 9, n° 346, p. 253; Lucie LAFLAMME, *Le partage consécutif à l'indivision*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1999, p. 8; P.-C. LAFOND, préc., note 18; Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 176; William DE MONTMOLLIN MARLER, *The Law of Real Property: Quebec*, Toronto, Burroughs and Company Eastern Limited, 1932, p. 46. D'autres envisagent

Pourtant, ce caractère collectif reste plus marqué dans la copropriété divise, notamment par le truchement de son syndicat, collectif unifié qui possède la personnalité juridique et le représente. Les copropriétés doivent ainsi composer avec une pluralité d'intérêts : les intérêts individuels des copropriétaires et l'intérêt collectif de la copropriété (partie A). Il n'est pas rare que d'autres intérêts s'ajoutent en amont aux projets de copropriétés résidentielles, en raison de la myriade d'acteurs externes qui gravitent autour de la conception du projet²⁰. Cette multiplicité d'acteurs internes et externes crée une forme de distorsion de l'intérêt collectif qui devient plus diffus et s'éloigne des intérêts individuels des futurs habitants (partie B).

A) La coexistence des intérêts individuels et de l'intérêt collectif

L'article 1010 C.c.Q. définit la copropriété comme une modalité de la propriété où coexistent « ensemble et concurremment » les intérêts individuels des copropriétaires devant s'accommoder des intérêts des autres copropriétaires et de l'intérêt collectif de la copropriété²¹. La patrimonialisation de la quote-part du droit de chaque copropriétaire met en exergue l'intérêt individuel des copropriétaires (partie 1). Pour autant, l'intérêt collectif, qui s'incarne dans la destination de l'immeuble, joue un rôle central. Cet intérêt collectif se

l'indivision comme une forme plurale de la propriété individuelle – voir : Gaële GIDROL-MISTRAL, *Entre communauté et indivision. Relire la clause d'accroissement*, t. 122, coll. « Bibliothèque de l'IRJS – André Tunc », Paris, Éditions IRJS, 2023 ; Gaële GIDROL-MISTRAL, « Ensemble mais concurremment : l'indivision dans le *Code civil du Québec*. Variation sur le pluriel et le collectif », dans Gabriel-Arnaud BERTHOLD et Brigitte LEFEBVRE (dir.), *Mélanges en l'honneur du professeur Pierre-Claude Lafond*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2023, p. 581.

²⁰ Il importe de souligner que d'autres types de projets immobiliers sont également confrontés à une telle réalité : les promoteurs et les autorités publiques sont, en effet, des acteurs de premier plan dans le développement du parc immobilier québécois.

²¹ Pour une distinction de la somme des intérêts individuels et de l'intérêt collectif, voir notamment : Gaële GIDROL-MISTRAL, « L'affectation à un but durable, vers une nouvelle forme d'appropriation des biens communs ? Réflexions autour de l'article 1030 du *Code civil du Québec* », (2016) 46-1 *R.G.D.* 95 ; Y. EMERICH, préc., note 13.

trouve exacerbé dans le modèle de la copropriété divise mise au service d'un aménagement concerté du territoire²² (partie 2).

1. La copropriété et l'intérêt patrimonial individuel

Selon l'alinéa 1 de l'article 1010 C.c.Q., la copropriété est une modalité de la « propriété que plusieurs personnes ont, ensemble et concurremment, sur un même bien, chacune d'elles étant investie, privativement, d'une quote-part du droit ». La définition patrimoniale de la copropriété, matérialisée dans la quote-part du droit, ancre la copropriété dans le modèle individuel de la propriété de l'article 947 C.c.Q. En effet, la copropriété est une modalité plurale de la propriété²³ et met en place une structure juridique qui, pour refléter cet « ensemble et concurremment », doit concilier les intérêts individuels des copropriétaires qui s'incarnent dans un droit patrimonial dénommé quote-part indivise²⁴ ou fraction²⁵ et l'intérêt collectif qui s'identifie au bien commun.

La copropriété divise matérialise cette quote-part dans un objet unique, dénommé « fraction », envisagé par le législateur comme une « entité distincte²⁶ ». Ce droit patrimonial assure l'individualisation de l'objet du droit de propriété, permettant à la copropriété divise de se fondre dans le modèle économique de la propriété individuelle. En effet, la partition individualisée du bien collectif a, pour conséquence, que chaque copropriétaire détient un droit de propriété hybride qu'il exerce de manière exclusive sur sa partie privative et indivise sur les parties communes. La fraction est ainsi un droit patrimonial

²² Pour une analyse de la notion d'*intérêt collectif*, voir notamment : Judith ROCHFELD, « Penser autrement la propriété : la propriété s'oppose-t-elle aux "communs" ? », (2014) 28 *R.I.D.E.* 351. Voir également : G. GIDROL-MISTRAL, préc., note 21; G. GIDROL-MISTRAL, *Entre communauté et indivision. Relire la clause d'accroissement*, préc., note 19, p. 262-264. Voir aussi : Y. EMERICH, préc., note 13, au n° 27, à la p. 47 : « De plus, l'intérêt collectif n'est pas équivalent à l'accumulation des intérêts individuels des copropriétaires, mais désigne plutôt un intérêt indépendant qui bénéficie à l'ensemble des copropriétaires. »

²³ Y. EMERICH, préc., note 19, p. 321; G. GIDROL-MISTRAL, préc., note 3; G. GIDROL-MISTRAL, *Entre communauté et indivision. Relire la clause d'accroissement*, préc., note 19, p. 241 et suiv.

²⁴ Art. 1010 al. 2 C.c.Q.

²⁵ Art. 1010 al. 3 C.c.Q.

²⁶ Art. 1047 C.c.Q.

représentant la valeur économique sur laquelle chaque copropriétaire exerce son droit de propriété dans son propre intérêt²⁷.

La copropriété indivise, au contraire, ne matérialise aucune division du bien commun. L'immeuble appartient *in totum* à chaque indivisaire. L'indivision est une situation juridique de concurrence de droits de propriété individuels que les indivisaires exercent ensemble puisque tous sont propriétaires du bien commun *in totum*²⁸. Mais comme dans la copropriété divise, le droit de propriété de chaque indivisaire s'exerce sur un objet unique, dénommé «quote-part», qui représente la valeur économique du droit indivis sur le bien commun. Chaque indivisaire exerce sur ce droit patrimonial les droits d'un propriétaire exclusif. Cette individualisation de la quote-part permet ici d'ancrer d'avantage l'indivision dans le modèle de la propriété individuelle²⁹.

Ce n'est cependant pas ce modèle collectif de copropriété que nous avons décidé d'étudier pour réfléchir à la possibilité de concilier intérêt collectif et intérêts individuels, mais celui de la copropriété divise, fortement mobilisé par les autorités publiques dans le but d'assurer la densification du territoire.

2. La copropriété divise : un milieu collectif

Tout comme la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*³⁰ avait eu pour effet de «conduire à l'essor de la copropriété comme mode de densification de premier plan des centres urbains³¹», nous pouvons présumer que les orientations actuelles de planification territoriale

²⁷ Gaële GIDROL-MISTRAL, «Les biens immatériels en quête d'identité», (2016) 46-1 *RDUS* 67.

²⁸ G. GIDROL-MISTRAL, «Ensemble *mais* concurremment: l'indivision dans le *Code civil du Québec*. Variation sur le pluriel et le collectif», préc., note 19.

²⁹ L'article 1030 *in fine* C.c.Q., par exception au régime de droit commun, permet à un intérêt collectif de s'imposer aux intérêts individuels des indivisaires et d'empêcher le partage sans autre limite de temps que celle de l'affectation du bien, ancrant cette copropriété affectée dans un modèle communautaire. Voir: G. GIDROL-MISTRAL, préc., note 21.

³⁰ RLRQ, c. P-41.1.

³¹ Yves JOLI-COEUR, «Le développement durable et le droit de la copropriété québécois», (2011) 72-2 *Droit et Ville* 31, 34.

du Québec, qui promeuvent la densification des villes, participeront à la croissance des structures de copropriétés divises. En effet, la *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire* rendue publique au cours de l'année 2022 prévoit de «bâtir des milieux de vie complets, conviviaux et durables³²». Elle souligne l'importance d'«[a]dopter des formes d'aménagement qui permettent de consolider et de diversifier les territoires, notamment en augmentant la densité d'occupation du sol et en favorisant des formes compactes d'aménagement, et ce, à l'échelle des milieux.³³»

La densification des territoires à l'échelle du milieu, objectif clairement établi par les autorités publiques, se poursuivra au cours des prochaines années³⁴. Or, la copropriété divise est une structure juridique qui se prête particulièrement bien à cette forme de développement économique du territoire, notamment car elle permet l'acquisition individuelle de la propriété. Cependant, les copropriétés divises constituent des milieux de vie complexe où s'entrecroisent divers intérêts mettant en tension l'individuel et le collectif, le privé et le public, l'économique et le social, le patrimonial et l'extrapatrimonial. Dès lors, comment arrimer cette volonté publique de développer un aménagement collectif du territoire au modèle individualiste de la copropriété divise³⁵?

Une étude comparée de la jurisprudence québécoise entre 2000 et 2018 a mis en lumière la présence de conflits opposant, dans la plupart des cas, le syndicat, organe représentant le collectif de la copropriété, aux copropriétaires³⁶. L'existence d'un syndicat personnalisant le collectif cristallise

³² GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, «Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire», *Politiques et orientations*, 26 juin 2023, en ligne : <perma.cc/PV3J-SUR5>.

³³ MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION et MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DES COMMUNICATIONS, «Mieux habiter et bâtir notre territoire. Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire. Vision stratégique», *Gouvernement du Québec*, 2022, en ligne : <perma.cc/V2EG-Z26U>, p. 21.

³⁴ *Id.*

³⁵ Yaëll Emerich envisage le régime de la copropriété divise comme un modèle collectif de propriété : Y. EMERICH, préc., note 13, aux n^{os} 22 et suiv., aux p. 45 et suiv.

³⁶ L'origine de ces tensions est variée. La composition du conseil d'administration, dont le profil des membres détermine le niveau de gestion de l'immeuble, ne serait

les tensions entre droits individuels et intérêt collectif³⁷. En effet, le syndicat a pour mission de protéger, à travers la destination de l'immeuble, l'intérêt collectif de la copropriété non seulement contre les tiers, mais aussi contre les copropriétaires eux-mêmes³⁸. La volonté publique ou privée d'aménager le territoire par le truchement de la copropriété divise soulève donc l'enjeu de l'engagement des copropriétaires dans le collectif³⁹. Susciter un sentiment d'appartenance nécessite de renouer avec le bien commun, un milieu de vie fédérateur d'une communauté d'habitants. Pour réenchanter la fonction sociale de la copropriété, il faut l'imaginer comme permettant d'habiter un lieu, d'abriter un milieu de vie et de cohabiter ensemble et non concurremment⁴⁰.

Comment faire émerger cette fonction d'habiter alors que les divers acteurs qui interviennent en amont des projets immobiliers ont des intérêts divergents, parfois même déconnectés ou non centrés sur la communauté des futurs habitants⁴¹ et dictent en imposant *ab initio* les règles de gouvernance et parfois les valeurs de la collectivité, dans l'intérêt de la future communauté? Comment appréhender un intérêt collectif si diffus?

pas étranger à ces conflits. Voir : Pierre-Etienne CAZA, « À la source des chicanes de condos », *Actualités UQAM*, 9 janvier 2024, en ligne : <perma.cc/FE7C-C2JN>.

³⁷ G. GIDROL-MISTRAL, préc., note 3, 93.

³⁸ Séverine DUSOLLIER, « Propriétés inclusives », (2024) 29-2 *Lex Electronica* 81; Y. EMERICH, préc., note 13, au n° 10, aux p. 39 et 40.

³⁹ A. CHAIGNEAU *et al.*, préc., note 2.

⁴⁰ Cette conception sociale de la copropriété divise nécessite la remise en cause de la vision purement économique et spéculative des acquisitions immobilières qui s'incarne dans la fraction divise et la quote-part indivise, des objets individualisés soumis à l'exclusivité de leur propriétaire, autant qu'à la défense d'une fonction sociale des choses. Voir notamment : Gaële GIDROL-MISTRAL, « Les gamètes : libre propos sur la valeur des biens », dans Arnaud TELLIER-MARCIL, Shana CHAFFAI-PARENT, Marc-Antoine PICOTTE et Kevin LAFRENIÈRE (dir.), *Les prochains défis de la pensée civiliste : les conceptions classiques soumises à l'épreuve du temps*, Montréal, Éditions Thémis, 2020, p. 163.

⁴¹ Par « habitant », nous entendons toute personne qui réside habituellement dans un immeuble sans considération de son statut (propriétaire, locataire, personne hébergée à titre régulier).

B) Un intérêt collectif diffus

Si la personnalisation de la figure du syndicat peut être l'une des explications de la difficulté de concilier intérêts collectif et individuels dans les copropriétés résidentielles, une autre hypothèse peut également offrir une explication au nombre important de litiges en copropriété divise, qu'ils soient judiciairisés ou non : l'oubli de l'habitant dans le processus d'élaboration du projet de copropriété divise. Créer un lieu de vie ne se limite pas à construire un logement. Pour le dire autrement, habiter ne se limite pas à se loger⁴². Le développement de projets immobiliers, en oubliant la dimension sociale et collective de la copropriété⁴³, met dans l'ombre sa fonction essentielle, celle d'habiter un lieu (partie 1). Imaginée et développée par des acteurs qui ne sont pas les futurs habitants⁴⁴, la copropriété résidentielle peine à remplir sa fonction sociale⁴⁵. En effet, l'intérêt collectif de la communauté d'habitants ne représente, au moment de l'élaboration du projet, qu'un des multiples intérêts

⁴² Barbara ALLEN, Alexandre PIETTRE, Marion PIERRE, Michel BONETTI, Jean Didier LAFORGUE et Patrice SECHET, *Habitat et vie urbaine. « Modes d'habiter, spatialisation des relations sociales et enjeux identitaires » dans des quartiers d'habitat social*, Rapport de recherche, Plan Urbanisme Construction Architecture, 2004, en ligne : <perma.cc/NS86-52MC>, p. 23.

⁴³ Il semble essentiel d'appréhender le développement immobilier dans une perspective « sociale et collective » plutôt que « purement entrepreneuriale » : Y. EMERICH et F. P.-E. RIVARD, préc., note 12, 248.

⁴⁴ Le droit participe à une forme d'exclusion des habitants. Comme Yaëll Emerich et François Peter-Edmond Rivard l'expliquent, « le droit des biens est fréquemment imaginé de façon technique et détaché de sa fonction sociale » (*id.*, 247). Ce constat les amène à poser la question suivante : « Que se passe-t-il si l'on recentre le droit civil des biens sur les personnes, souvent oubliées par un droit traditionnellement axé sur les objets matériels ? » (*id.*, 247).

⁴⁵ Sur la fonction sociale de la propriété, voir notamment : Léon DUGUIT, *Les transformations générales du droit privé depuis le code Napoléon*, Paris, Librairie Félix Alcan, 1912; Yaëll EMERICH, « La fonction sociale de la propriété et le mythe de la propriété absolue », dans Arnaud TELLIER-MARCIL, Shana CHAFFAI-PARENT, Marc-Antoine PICOTTE et Kevin LAFRENIÈRE (dir.), *Les prochains défis de la pensée civiliste : les conceptions classiques soumises à l'épreuve du temps*, Montréal, Éditions Thémis, 2020, p. 77.

en jeu, créant une dissonance *ab initio* entre des intérêts diffus⁴⁶ et des intérêts individuels concurrents (partie 2).

1. Une fonction d’habiter éclipse

Les projets de copropriété n’offrent pas seulement un logement aux futurs habitants, mais sont aussi l’occasion de mettre en place des structures complexes qui s’apparentent à de « petites cités ». Cette métaphore permet de saisir les deux fonctions de la ville relevées par Richard Sennett :

Dans les premiers temps du christianisme, la « ville » signifiait deux choses différentes : la cité de Dieu et la cité des hommes. [...] Malgré la disparition de la métaphore chrétienne, l’idée de la « ville » correspondant à deux réalités différentes – un lieu physique d’une part, une représentation mentale, faite de perceptions, de comportements et de croyances d’autre part – s’est maintenue. La langue française fut la première à prendre acte de cette distinction en recourant à deux termes différents : *ville* et *cité*.

À l’origine, c’était une question d’échelle : la *ville* désignait l’agglomération dans son ensemble, tandis que la *cité* renvoyait à un lieu particulier. Au cours du XVI^e siècle, la *cité* est devenue synonyme de style de vie propre à un quartier, des sentiments que les habitants éprouvaient pour leurs voisins ou pour les étrangers, de leur attachement au lieu. Cette antinomie ancienne s’est estompée, en tout cas en France, puisqu’une *cité* désigne le plus souvent ces localités tristes dans les banlieues des villes où l’on entrepose littéralement les pauvres. L’usage plus ancien mérite pourtant d’être ressuscité, car il rend compte d’une division fondamentale : l’environnement construit est une chose, la manière dont les gens l’habitent en est une autre⁴⁷.

⁴⁶ Les intérêts diffus sont compris comme les intérêts « d’un groupe dont les membres ne peuvent pas être déterminés » : Judith ROCHFELD, Marie CORNU et Gilles J. MARTIN (dir.), *Échelle de communalité. Propositions de réforme pour intégrer les biens communs en droit*, Rapport de recherche, n° 17-34, Institution de Recherche Juridique de la Sorbonne, 2021, en ligne : <perma.cc/4KNW-WWBF>, p. 244 ; Judith ROCHFELD, *Les grandes notions de droit privé*, 3^e éd. mise à jour, coll. « Thémis », Paris, Presses universitaires de France, 2022.

⁴⁷ Richard SENNETT, *Bâtir et habiter : pour une éthique de la ville*, coll. « Bibliothèque Albin Michel des idées », Montréal, Albin Michel, 2019, p. 9 et 10.

Les acteurs de la conception de projets immobiliers résidentiels construisent des logements bien plus qu'un lieu de vie collective détachant ainsi l'environnement physique de sa fonction d'habiter. Or, habiter est une condition essentielle pour exister de façon accomplie⁴⁸. En s'inspirant de l'extrait cité de Richard Sennett, la fonction d'habiter implique la dimension du «non-bâti» dans un projet immobilier, la «représentation mentale [des lieux], faite de perceptions, de comportements et de croyances⁴⁹», celle des interactions et des liens entre les habitants et leur voisinage et de l'attachement à leur milieu. L'aspect humain est au cœur de l'habiter. Comme le souligne Thierry Paquot «[m]ais ce monde n'est pas seulement physique, avec une Nature modifiée par les assauts répétés de la Technique, il est aussi humain. Ce sont les humains qui en dernière instance façonnent le monde *commun* et le monde de *chacun*.⁵⁰» Il a été souligné que la fonction d'habiter semblait avoir été mise de côté par les pratiques urbanistiques de la fin du XIX^e siècle, au profit de l'habitat, ayant pour conséquence de refouler une partie importante de la réalité urbaine représentée par la fonction d'habiter, dont notamment les façons de vivre et les valeurs de la vie quotidienne⁵¹. Ainsi, construire des logements dans une logique purement fonctionnaliste détache la copropriété de sa fonction d'habiter et met plutôt l'accent sur sa fonction économique et même spéculative. Dans la majorité des projets réalisés, il ne s'agit pas d'habiter pour ou avec la copropriété, mais dans la copropriété, chaque habitant restant étranger à l'autre⁵². Un tel environnement dépouillé d'attachement au milieu

⁴⁸ Raphaëlle CAZAL, «Habiter», (2014) 4207 *Études* 53, 62.

⁴⁹ R. SENNETT, préc., note 47, p. 9 et 10.

⁵⁰ Thierry PAQUOT, «Introduction. "Habitat", "habitation", "habiter", précisions sur trois termes parents», dans Thierry PAQUOT, Michel LUSSAULT et Chris YOUNÈS (dir.), *Habiter, le propre de l'humain. Villes, territoires et philosophie*, Paris, La Découverte, 2007, p. 7, à la p. 15.

⁵¹ Maïté CLAVEL, «Éléments pour une nouvelle réflexion sur l'habiter», (1982) 72 *Cahiers internationaux de sociologie* 17, 26 : «Vers la fin du XIX^e siècle, une pensée (si l'on peut dire) urbanistique, aussi fortement qu'inconsciemment réductrice, a mis de côté, et littéralement entre parenthèses, l'*habiter*; elle a conçu l'*habitat*, fonction simplifiée, restreignant "l'être humain" à quelques actes élémentaires : manger, dormir, se reproduire. ».

⁵² Raphaëlle Cazal, se référant à Henri Lefebvre, indique qu'«[h]abiter un lieu, ce n'est pas occuper un emplacement à la manière d'un objet, tel un contenu dans un contenant.

de vie engendre une désincarnation des «lieux physiques». L'absence de prise en compte de l'élément immatériel dans les projets immobiliers crée un collectif orphelin de sa manière d'habiter un lieu, pourtant essentielle à la fonction d'habiter. En occultant l'usage social des cités, les copropriétés résidentielles s'apparentent à de *petites villes* incomplètes, construites par une multiplicité d'acteurs étrangers au futur milieu de vie, dans une logique plutôt fonctionnaliste et économique, imprégnant d'artificialité un collectif empreint d'intérêts diffus.

2. Un collectif empreint d'intérêts diffus

En amont du projet de copropriété divise, plusieurs acteurs, publics comme privés, chercheront à imprimer leur marque au projet (partie a). Ces intérêts provenant d'acteurs externes comme la municipalité locale, ou temporaires comme le promoteur, se retrouveront dans la déclaration de la copropriété. Ils risquent ainsi d'opérer une distorsion entre la destination de l'immeuble imposée *a priori* par des étrangers et la future communauté d'habitants qui pourrait développer sa propre manière d'habiter (partie b).

a) Une myriade d'acteurs externes et temporaires

Les projets immobiliers imposent un parcours long et complexe qui implique une myriade d'acteurs publics et privés. Ces acteurs participent non seulement au développement de projets sous forme de copropriété divise, mais également à tout autre type de projet s'insérant dans le parc immobilier québécois. Parmi les acteurs publics, la municipalité locale⁵³

Ce n'est pas être dans l'espace mais s'ouvrir à l'espace, ou plus précisément ouvrir *de* l'espace. » : R. CAZAL, préc., note 48, 54.

⁵³ Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation qualifie la municipalité locale comme suit :

Palier décisionnel le plus près de la population, la municipalité locale dispose de certains pouvoirs qui lui confèrent une autonomie politique et administrative. Elle est administrée par un conseil municipal.

Elle contribue à la mise en place et au maintien de milieux de vie adaptés aux besoins des citoyens. La municipalité locale favorise également le déploiement de conditions propices à l'activité économique sur leur territoire et sur l'ensemble de leur région d'appartenance.

est vraisemblablement l'actrice la plus impliquée. Étant l'instance compétente en matière d'aménagement du territoire, elle peut, entre autres, « contrôler l'usage résidentiel, commercial ou institutionnel des terrains et des bâtiments du territoire. La municipalité locale exerce ce contrôle selon des critères environnementaux, fonctionnels, esthétiques ou socio-économiques qui influenceront la qualité de vie de sa population⁵⁴ ». Agissant par l'entremise de ses fonctionnaires, elle s'assure de la conformité d'un projet immobilier à l'ensemble de la réglementation, notamment en matière d'urbanisme. Elle peut également procéder à des négociations avec le promoteur sur des éléments du projet qui ne sont pas approuvés de plein droit par la réglementation en vigueur.

Les élus municipaux peuvent aussi être impliqués dans les projets, surtout lorsque ceux-ci font l'objet de contestation par des citoyens ou lorsqu'une modification réglementaire est requise pour les autoriser. Les élus municipaux sont aussi appelés à se prononcer sur le volet discrétionnaire ou dérogatoire des projets.

Le comité consultatif d'urbanisme, présent dans bien des municipalités au Québec, et composé d'au moins un membre du conseil municipal et d'un nombre (déterminé par règlement) de résidents du territoire de la municipalité⁵⁵, formule des recommandations au conseil municipal quant à l'acceptation ou non d'un projet ou de certains de ses éléments requérant des approbations de nature discrétionnaire, en vertu de la réglementation en vigueur. Ce comité n'a pas de pouvoir décisionnel, mais son pouvoir a, dans les faits, un poids très important puisque le conseil municipal suit souvent son avis. Il est également possible que des habitants vivant à proximité du lieu choisi se montrent récalcitrants à accepter un projet collectif dont ils ne font pas partie.

Les municipalités locales n'ont pas toutes la même désignation; le terme désigne aussi bien [une ville, une municipalité, un village, une paroisse, un canton ou un canton uni].

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, RÉGIME MUNICIPAL, « Pallier local du régime municipal », *Gouvernement du Québec*, 14 juin 2024, en ligne : <perma.cc/SC9E-RL7J>.

⁵⁴

Id.

⁵⁵

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, c. A-19.1, art. 146.

Enfin, les différents ministères du gouvernement du Québec ont également leur mot à dire, notamment lorsque le projet se situe dans un secteur classé patrimonial. Quant aux plans cadastraux nécessaires à la création de la copropriété divise, ils devront toujours être approuvés ministériellement.

Parmi les acteurs privés, le promoteur est, sans conteste, l'acteur clé impliqué tant dans la création que dans la conceptualisation du projet de copropriété résidentielle. Entouré d'une équipe de professionnels, il entre en dialogue avec les acteurs publics, obtient le financement nécessaire et effectue une analyse des marchés afin de s'assurer de la rentabilité d'un projet, dont l'objectif premier reste la réalisation de profits financiers.

L'institution financière s'assure, quant à elle, de la faisabilité économique du projet, offre diverses possibilités de financement et impose certaines conditions au projet, tel un nombre minimal de préventes avant de pouvoir débiter la construction.

Enfin, les professionnels embauchés par le promoteur, dont le notaire⁵⁶, l'arpenteur-géomètre et l'architecte, le guident dans la réalisation du projet et l'élaboration de sa structure, tant juridique que cadastrale.

Ces acteurs multiples marquent ainsi de leur empreinte un collectif qui se trouve détaché de sa communauté d'habitants.

b) Un collectif détaché de sa communauté d'habitants

Les différents intervenants, publics ou privés, internes ou externes, sont des témoins temporaires privilégiés de la naissance d'un projet immobilier et y impriment, chacun à leur manière, plus ou moins directement, plus ou moins consciemment, leurs propres intérêts, oubliant qu'à terme, la copropriété accueillera une communauté d'habitants composée de propriétaires, de locataires et d'occupants. Si les copropriétaires, par le truchement du syndicat et de ses instances, prendront en charge la gestion collective de ce (mi)lieu de vie, tous les habitants, peu importe leur statut, devront se conformer aux règles

⁵⁶ La déclaration de copropriété est un acte obligatoirement notarié en minute : art. 1059 C.c.Q.

collectives établies par la copropriété. Or, rien ou presque n'est mis en place pour impliquer concrètement les futurs habitants dans la phase d'élaboration du projet, privant ainsi le collectif d'une opportunité de créer un sentiment d'appartenance chez ces futurs habitants, pourtant essentiel⁵⁷. Force est de constater que le projet de copropriété divise naît d'une volonté privée étrangère à l'intérêt collectif censé incarner la fonction d'habiter de la copropriété. La volonté reproduite dans la déclaration de copropriété est principalement celle d'un promoteur immobilier, lequel, dans une logique libérale de profit financier, crée artificiellement une communauté de vie dont les principaux intéressés sont écartés. L'acte rédigé par un notaire reproduit les directives du promoteur⁵⁸ et constitue, pour les habitants, un contrat d'adhésion⁵⁹ dont ils ne peuvent, à tout le moins facilement, amender les conditions préétablies⁶⁰.

La déclaration de copropriété est pourtant l'outil juridique idoine pour créer les règles et usages qui encadrent la vie collective. La destination de la copropriété déterminant l'essence de la copropriété, ne devrait donc pas être dissociée de la fonction d'habiter : bien au contraire, elle permet de l'encadrer et de lui donner une dimension concrète. Or, la volonté privée du promoteur, traduite sous la forme d'un contrat privé, et la volonté publique, représentée notamment par la réglementation municipale, les documents de planification (plans d'urbanisme ou schémas d'aménagement par exemple), ainsi que

⁵⁷ Voir : D.-C. LAMONTAGNE, préc., note 9. Voir également : M. CLÉMENT-FONTAINE et G. GIDROL-MISTRAL, préc., note 8, 15.

⁵⁸ S. NORMAND, préc., note 19, p. 205 :

La destination de l'immeuble est un élément plus complexe que la situation ou le caractère. Certains y voient simplement la vocation assignée à l'immeuble, soit le genre d'activités qui pourront s'y dérouler. D'autres attribuent à la notion un contenu plus fuyant, elle serait le reflet de ce qui constitue la singularité de l'immeuble compte tenu de plusieurs facteurs.

Suivant la première acception, la destination de l'immeuble découle d'une affectation établie par les copropriétaires quoiqu'il faille reconnaître qu'il revient à peu près toujours au seul promoteur d'un projet de copropriété de la définir.

⁵⁹ Art. 1379 C.c.Q.; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 5^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, n° 78, p. 75 et 76.

⁶⁰ Art. 1096-1098 et 1102 C.c.Q.

les politiques publiques constituent autant de contraintes externes. Ces intérêts hétéroclites⁶¹ diluent l'intérêt collectif des futurs habitants⁶².

Les acteurs étrangers à la communauté des habitants définissent en amont les caractères d'un projet immobilier dans une destination de l'immeuble le plus souvent abstraite, désincarnant ainsi l'intérêt collectif. Or, selon l'article 1056 C.c.Q., la destination de l'immeuble impose des restrictions aux droits individuels des copropriétaires. Les organes du syndicat, le conseil d'administration et ses administrateurs, le gestionnaire (le cas échéant) et l'assemblée des copropriétaires sont amenés à gérer les conflits entre les intérêts individuels et cette destination désincarnée. C'est pourquoi un grand nombre de litiges a trait à l'interprétation de la destination «élément clé du collectif de la copropriété⁶³». L'imposition d'une identité collective évanescence participe à cette difficulté de générer l'adhésion des copropriétaires à ces (mi)lieux de vie.

L'intérêt d'un modèle de cohabitat consiste à offrir une alternative qui intègre les futurs habitants dès la phase initiale du projet. En associant la copropriété divise au cohabitat, la vision communautaire du projet peut être intégrée *ab initio*. Cette volonté de remettre au cœur du projet la fonction d'habiter tout en assurant l'accès à la propriété s'est traduite, ces dernières années au Québec, par une alliance originale de la copropriété divise et de la coopérative, révélant ainsi un modèle propriétaire hybride.

II. Copropriété et cohabitat : une propriété en communauté

Les modèles de cohabitat sont en plein essor. Au Québec, quelques projets recourent à la copropriété divise, dérogeant ainsi au modèle classique du projet de développement immobilier porté par des promoteurs⁶⁴. L'intégration des habitants se fait dès l'élaboration d'un projet par le truchement d'une

⁶¹ La réglementation municipale et les documents d'urbanisme représentent l'intérêt général, voire un intérêt collectif distinct de celui des habitants.

⁶² Il est toutefois possible d'envisager que les intérêts des futurs habitants peuvent s'allier à ceux du promoteur immobilier et/ou de la municipalité.

⁶³ G. GIDROL-MISTRAL, préc., note 3, 92.

⁶⁴ À titre d'exemples, voir les sites de présentation de ces projets : Cohabitat Québec (en ligne : <perma.cc/Q7P6-FDNU>); Cohabitat Neuville (en ligne : <perma.cc/Z2MS-RHGB>); et Village Urbain à Lachine (en ligne : <perma.cc/LV4V-L8YB>). Notons

coopérative qui assoit la vocation communautaire du projet et délimite la destination de l'immeuble divis en cohérence avec cette vocation communautaire. Dans ce modèle hybride, le syndicat de copropriété et la collectivité des habitants ne font qu'un.

Cette pratique dévoile un modèle singulier associant une forme de « communauté intentionnelle⁶⁵ » à l'appropriation privée (partie A), qui s'appuie sur une contractualisation forte du collectif (partie B).

A) La vision communautaire du projet

S'appuyant sur des valeurs communautaires et une participation active des futurs habitants, le modèle de cohabitat étudié met en place une copropriété originale à vocation communautaire (partie 1). Les quelques projets implantés sur le territoire québécois, bien qu'assez récents, montrent que ce type de cohabitat a un bel avenir⁶⁶ (partie 2).

1. Une copropriété à vocation communautaire

Le cohabitat, bien qu'empruntant plusieurs figures juridiques, repose toujours sur la volonté de concilier habitat collectif et logements individuels :

Il ne s'agit pas uniquement de « vivre ensemble » et de renouer un lien social à l'échelle de l'habitat, mais aussi de souligner que ce mode d'habitat collectif ne met pas en danger la dimension individuelle de l'expérience de l'habiter. Ainsi, ces formes émergentes d'habitat alternatif se veulent respectueuses des espaces privés de chaque ménage tout en imaginant une articulation entre les appartements particuliers et un nombre variable d'espaces, de ressources et de services communs

que Village Urbain à Lachine est porté par un promoteur qui revêt la structure d'un organisme à but non lucratif.

⁶⁵ La communauté intentionnelle est envisagée comme un « groupe de gens partageant un but commun, ayant choisi de vivre ensemble et de coopérer pour créer un style de vie reflétant leurs valeurs fondamentales qu'ils partagent » : Diana LEAFE CHRISTIAN, *Vivre autrement : Écovillages, communautés et cohabitats*, coll. « Guides pratiques », Montréal, Écosociété, 2006, p. 23, cité par Geneviève PROULX-MASSON, *Comment faire du commun avec des Individus? Le cas de la communauté intentionnelle à revenu partagé Le Manoir*, mémoire de maîtrise, Montréal, HEC Montréal, 2018, p. 29.

⁶⁶ Voir le projet récent Village Urbain à Lachine, préc., note 64.

(salle de réunions, chambre d'amis, buanderie, atelier de bricolage, crèche, jardin, potager, voiture partagée, etc.)⁶⁷.

De manière générique, le cohabitat évoque l'idée d'un projet immobilier résidentiel et participatif. C'est un milieu de vie pensé par et pour ses habitants, dans lequel des unités de logement individuelles, plus souvent sans droits de propriété conférés aux habitants, sont aménagées autour d'espaces partagés et autogérés. En recherchant un équilibre entre les espaces individuels et collectifs, il s'agit de développer des liens d'entraide et de collaboration entre les habitants, participant ainsi à l'amélioration du milieu de vie et donc à la qualité de vie des cohabitants. Ce modèle d'habitat participatif⁶⁸ est présent notamment en France⁶⁹, en Italie⁷⁰ et au Québec⁷¹. Il s'ancre sur la « participation active et volontaire des habitants tout au long du processus de conception, de réalisation et de gestion du projet⁷² ».

Si l'esprit communautaire est au cœur du cohabitat, l'exemple que nous avons choisi d'étudier, en associant à une coopérative la structure juridique de la copropriété divise, ouvre la voie à un modèle qui concilie l'accès à la propriété individuelle et la vocation communautaire du projet⁷³.

La mise en œuvre de tels projets est confrontée à divers enjeux notamment de financement et de participation. En effet, dans le modèle étudié, ce sont les membres de la coopérative qui prennent en charge l'intégralité des phases du développement de la copropriété résidentielle. Or, comme

⁶⁷ Annalisa IORIO, « Espace pensé, espace rêvé », (2013) 134-135 *Journal des anthropologues* 129, 131.

⁶⁸ *Id.*, 130-132; Y. EMERICH et F. P.-E. RIVARD, préc., note 12, 253.

⁶⁹ Voir le site Habitat Participatif France, en ligne : <perma.cc/97NS-E9ST>.

⁷⁰ Annalisa IORIO, « Le *cohousing* : un nouveau mode d'habiter? Réflexions à partir des projets émergents de cohabitats italiens », (2015) 32 *Socio-anthropologie* 87.

⁷¹ *Supra*, note 64.

⁷² A. IORIO, préc., note 67, 132.

⁷³ Yaëll Emerich et François Peter-Edmond Rivard expliquent que « [p]lusieurs structures juridiques peuvent être utilisées au Québec pour constituer un cohabitat, certaines permettant un accès indirect (coopérative ou société) ou direct (copropriété) à la propriété, d'autres ne permettant aucun accès à la propriété (fiducie ou organisme à but non lucratif) » : Y. EMERICH et F. P.-E. RIVARD, préc., note 12, 256.

le relève Maxime Bilodeau, «il est difficile d’obtenir des subventions pour concrétiser les projets, lesquels doivent surmonter d’innombrables obstacles, comme de rassembler des candidats sérieux au statut de futurs voisins, de dénicher un endroit où construire et d’établir les bases de fonctionnement de la future communauté⁷⁴». Néanmoins, la démocratisation du modèle permet une densification intelligente⁷⁵ et la création d’un collectif incarné qui, en imposant la participation active de ses membres au développement du projet et aux valeurs communautaires, place la fonction d’habiter au cœur de la destination de la copropriété : « Contrairement à la copropriété traditionnelle, le cohabitat encourage la collectivisation des biens et des tâches dans le but de créer des voisinages solidaires, unis autour d’un environnement auquel toute la communauté contribue de plein gré.⁷⁶ »

C’est à partir de cette vision communautaire et de l’adhésion aux valeurs partagées que se tisse un sentiment d’appartenance à la communauté⁷⁷. Ce dernier, qui selon nous, fait le plus souvent défaut dans les copropriétés traditionnelles, fédère les habitants derrière un collectif concret, et leur permet de définir leur propre manière d’habiter, atténuant ainsi les tensions habituelles entre intérêts individuels et collectif.

Au Québec, ces cohabitats dont la structure juridique permet aux habitants de devenir copropriétaires, se développent. Nous retrouvons cette forme juridique notamment chez Cohabitat Québec et Cohabitat Neuville,

⁷⁴ Maxime BILODEAU, «Cohabiter pour sauver la planète», *Le Devoir*, 21 mai 2022, en ligne : <perma.cc/S97E-5VJD>.

⁷⁵ *Id.*

⁷⁶ S. TANGUAY, préc., note 15.

⁷⁷ Yaëll Emerich indique d’ailleurs que :

La présence d’un intérêt commun ou collectif au moment de la création de la copropriété pourrait toutefois être considérée comme l’indice d’une véritable propriété collective. Par exemple, des personnes peuvent décider de vivre ensemble dans le but de créer une copropriété verte, ou une copropriété intergénérationnelle. [...] De plus, le fait que le collectif, par l’entremise de ce projet commun, l’emporte pendant la durée de vie du projet constitue un autre indice de la présence d’une véritable propriété collective.

Y. EMERICH, préc., note 13, au n° 13, à la p. 42.

ou encore dans le projet en cours de Village Urbain à Lachine⁷⁸. L'étude des statuts et des règles de fonctionnement disponibles en ligne de Cohabitat Québec et de Cohabitat Neuville nous ont permis d'appréhender la substance de la vocation communautaire inscrite au cœur des projets. Le montage juridique qui combine une copropriété divise à la coopérative permet, contrairement aux modèles coopératifs solidaires ou aux fiducies communautaires, un accès des habitants à la propriété individuelle. La destination de la copropriété sert, en effet, de miroir aux valeurs communautaires de la coopérative. Intégrée dans la déclaration de copropriété, elle assoit la volonté collective en l'arrimant concrètement aux valeurs communautaires du projet.

Cohabitat Québec et Cohabitat Neuville ont été conçus par de futurs habitants, regroupés au sein d'une coopérative, afin de développer une parcelle du territoire, non seulement pour construire des logements, mais encore pour créer un véritable (mi)lieu de vie. En amont du projet, habitants, coopératives ou organismes à but non lucratif sont propriétaires de la parcelle. Aucun de ces projets ne saurait aboutir sans un investissement extrêmement important de ses membres qui mutualisent temps, argent et compétences pour mener à terme la structure qu'ils ont imaginée ensemble. En cumulant les rôles de promoteurs, d'investisseurs et de membres de la coopérative, ces acteurs privés maîtrisent les diverses étapes du projet et évitent ainsi le piège d'un intérêt collectif diffus qui semble éloigner les futurs habitants du collectif.

Dans la mesure où les futurs habitants sont à l'origine de la constitution de la copropriété divise, ils maîtrisent le contenu de la déclaration de copropriété. Regroupés au sein d'une coopérative, ils lui donnent une place privilégiée dans le montage juridique du projet puisque, contrairement au promoteur immobilier, la coopérative est une actrice active et pérenne qui intervient, tant en amont durant sa phase de développement, qu'en aval durant sa phase de vie. Ainsi, la coopérative se voit déléguer certaines compétences du syndicat⁷⁹, joue le rôle de gardienne des valeurs communautaires⁸⁰ et exerce

⁷⁸ Voir les sites de présentation des projets : *supra*, note 64.

⁷⁹ À ce sujet, voir : *Déclaration de copropriété de Cohabitat Québec*, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, sous le numéro 19 991 957, art. 35 (ci-après « *Déclaration Cohabitat Québec* »).

⁸⁰ *Id.*

un contrôle sur la mise en œuvre du projet : sélection et évolution du statut des membres de la coopérative, choix des futurs propriétaires individuels⁸¹ ou détermination de la valeur marchande des fractions de la copropriété⁸².

À travers l'étude des statuts de Cohabitat Québec et Cohabitat Neuville se dessinent les valeurs qui prévalent dans ce type de cohabitat et son mode de fonctionnement.

2. Portrait de deux cohabitats québécois

La première communauté d'habitants à avoir emprunté cette figure juridique sur le territoire québécois est le projet Cohabitat Québec. Dix ans ont été nécessaires à sa réalisation. Il compte quarante-deux parties privatives d'habitation⁸³, parmi lesquelles se trouvent des unités d'une à trois chambres et des maisons de ville. À côté de ces lots privatifs, la « maison commune » contient une grande cuisine, une salle à manger, un salon, une salle de réunion, une salle d'amusement, une buanderie et un atelier permettant aux habitants de se rassembler et de vivre en communauté⁸⁴. Une cour extérieure, composée d'un potager, d'arbres fruitiers, de modules de jeu, d'un espace pour accueillir un feu, d'une grande terrasse et d'un barbecue, est accessible à l'ensemble des habitants⁸⁵. Pionnier de ce modèle au Québec, Cohabitat Québec définit les cohabitats comme étant des « communautés intentionnelles, de voisinage participatif qui offrent dans une atmosphère sécuritaire et enrichissante, à la fois les avantages de la propriété privée et ceux de généreux aménagements

⁸¹ *Id.*

⁸² Voir : *Déclaration de copropriété de Cohabitat Neuville* publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Portneuf, sous le numéro 26 765 005, art. 74.1 al. 4 (ci-après « *Déclaration Cohabitat Neuville* »), lequel prévoit dans le cadre de la vente de sa fraction que « le prix proposé par le copropriétaire devra impérativement tenir compte des barèmes de prix fixés de temps à autre par la Coopérative. Ces barèmes de prix pourront tenir compte de la valeur marchande des unités. »

⁸³ *Déclaration Cohabitat Québec*, préc., note 79, art. 5.

⁸⁴ COHABITAT QUÉBEC, « Je veux vivre à Cohabitat Québec. Les bâtiments et le terrain », *Cohabitat Québec*, 2025, en ligne : <perma.cc/3VSZ-ZUW7>.

⁸⁵ COHABITAT QUÉBEC, « Les nombreux avantages », *Cohabitat Québec*, 2025, en ligne : <perma.cc/Y49M-7HWW>.

communs. Ce sont des réponses novatrices et durables aux défis sociaux et environnementaux actuels.⁸⁶»

Cohabitat Neuville est un projet plus récent. Créé en 2021, sa déclaration de copropriété est calquée sur celle de Cohabitat Québec⁸⁷. Il s'agit d'un cohabitat en milieu agricole, situé sur un vaste terrain naturel en bordure du fleuve Saint-Laurent. Un verger, une érablière, une forêt nourricière, un espace dédié au jardinage, ainsi qu'une grande parcelle pouvant être dédiée à l'agriculture constituent des espaces communs. Ceux-ci contribuent à diffuser les valeurs communautaires véhiculées par un cohabitat qui vise à se nourrir sainement et prône l'autonomie alimentaire⁸⁸. Le cadre bâti est caractérisé par une grande maison centenaire abritant, notamment, les espaces communautaires et des maisons de type bi-familial⁸⁹. Ce cohabitat, qui repose sur une forme de solidarité communautaire⁹⁰, permet à des projets alternatifs ambitieux de prendre vie⁹¹.

Cohabitat Québec et Cohabitat Neuville font l'objet d'un montage juridique qui conjugue copropriété divise et coopérative. Village Urbain à Lachine, situé dans l'arrondissement de Lachine à Montréal, est un projet de cohabitat urbain en cours de création qui devrait suivre ce même modèle juridique hybride⁹². Cependant, à la différence des deux premiers projets, ce dernier est porté par un promoteur immobilier, Village Urbain, un organisme à but non lucratif ayant pour mission de «développer et promouvoir des milieux de vie participatifs et générateurs de liens sociaux⁹³». Si les expériences

⁸⁶ COHABITAT QUÉBEC, «Qu'est-ce qu'un cohabitat?», *Cohabitat Québec*, 2025, en ligne : <perma.cc/A5AJ-RPX8>.

⁸⁷ *Déclaration Cohabitat Neuville*, préc., note 82.

⁸⁸ COHABITAT NEUVILLE, «Le milieu de vie», *Cohabitat Neuville*, 2024, en ligne : <perma.cc/3QF6-QNQV>.

⁸⁹ *Id.*

⁹⁰ Voir notamment : G. GIDROL-MISTRAL, *Entre communauté et indivision. Relire la clause d'accroissement*, préc., note 19, p. 262 et suiv. Voir également : M. CLÉMENT-FONTAINE et G. GIDROL-MISTRAL, préc., note 8.

⁹¹ S. TANGUAY, préc., note 15.

⁹² Voir le site de présentation du projet Village Urbain à Lachine, préc., note 64.

⁹³ VILLAGE URBAIN, «Le cohabitat, ça prend tout un village», *Village Urbain*, 2024, en ligne : <perma.cc/3JMT-7EU6>. Ce promoteur «travaille à professionnaliser

précédentes ont montré que plusieurs années sont nécessaires pour développer de tels projets en raison de difficultés liées au financement et à la recherche de cohabitants, l'engouement récent de promoteurs pour le modèle du cohabitat, si contraignant soit-il, pourrait faciliter et accélérer son développement dans le paysage urbain québécois.

De plus, le modèle du cohabitat répond au besoin de renouer avec le collectif. Fédérant des habitants autour de valeurs communautaires, telles que la protection de l'environnement, l'esprit communautaire, la communication non violente ou encore la sociocratie, le modèle du cohabitat accorde au collectif une place prépondérante. Cette dernière est renforcée par le fait que, pour y résider, le cohabitant doit impérativement être membre de la coopérative et donc adhérer aux valeurs et principes enchâssés dans les documents juridiques mettant en place les règles de gouvernance de la communauté d'habitants.

B) Une contractualisation encadrée de l'intérêt collectif

La volonté collective, présente dans les statuts de la coopérative et la déclaration de copropriété, imprègne la destination de l'immeuble⁹⁴ d'une forme de « droit émotionnel⁹⁵ » duquel émerge un collectif accepté par la communauté des habitants. C'est dans cette affection communautaire que se niche le sentiment d'appartenance à la communauté. Prendre en compte la nécessité de mettre en place un tel sentiment d'appartenance dès le début du projet et de l'inclure dans les statuts présente un double avantage :

le développement de cohabitats avec l'implication des futur·es cohabitant·es. De l'acquisition du terrain, à la construction du cohabitat, tout en trouvant des solutions aux enjeux financiers et légaux, Village Urbain développe des cohabitats clés en main et à prix coûtant avec des partenaires et professionnel·les investi·es. » : VILLAGE URBAIN, « À propos. Notre mission », *Village Urbain*, 2024, en ligne : <perma.cc/R8XW-BA3G>.

⁹⁴ La destination de l'immeuble permet d'établir la « personnalité » d'un projet immobilier teintant les droits, les obligations et les valeurs collectives de la copropriété. Comme le souligne M^e Yves Joli-Cœur, « [u]ne fois le “vert” dans le fruit de la copropriété, il peut irriguer l'ensemble de la déclaration elle-même et permettre de fixer aux copropriétaires des objectifs en corrélation avec cette matrice. » : Y. JOLI-CŒUR, préc., note 31, 35.

⁹⁵ Voir : *Droit et émotion*, Cycle de séminaires, Paris, Institut de Recherche Juridique de la Sorbonne, 2020-2021, en ligne : <perma.cc/4SF4-NRT3>.

une meilleure implication des habitants dans les tâches collectives et une meilleure adhésion aux décisions collectives, atténuant les risques de tensions entre copropriétaires, membres résidents et non-résidents de la coopérative et la vision communautaire partagée. Par ailleurs, la création d'une communauté de biens qui s'ancre dans une communauté de vie devrait favoriser un meilleur « vivre-ensemble ».

La gestion du cohabitat s'appuie sur des règles contraignantes qui, du fait de la vision communautaire au cœur du projet, requièrent un haut degré d'implication des membres et une adhésion aux valeurs partagées (partie 1). Le droit d'habiter est conditionnel à l'obtention du statut de membre permanent, lequel peut se perdre en cas de manquement du copropriétaire (partie 2). L'intrusion de la communauté dans le modèle propriétaire module les droits des copropriétaires et précarise le socle de la propriété individuelle (partie 3).

1. Une destination communautaire strictement encadrée

Véritable pilier du projet, la vocation communautaire du cohabitat s'impose juridiquement aux copropriétaires dans la destination de l'immeuble. Les deux déclarations de copropriété étudiées mettent en avant la nécessité de partager cette vocation dans la mission, les valeurs et les principes établis par la coopérative. Elles prévoient explicitement que tant les intérêts individuels des copropriétaires que l'intérêt collectif de la copropriété sont assujettis à la vision communautaire du projet⁹⁶. La destination de l'immeuble est ainsi soumise au contrôle de l'affectation sociale de la coopérative. Cette immixtion de l'affectation communautaire dans la destination de l'immeuble est d'autant plus contraignante que cette dernière, en vertu des règles du C.c.Q.⁹⁷, est difficilement modifiable. Par ailleurs, la destination collective de l'immeuble est complétée par un arsenal d'obligations positives, telle la participation à des corvées, qui démontrent la forte prégnance de la vocation communautaire.

Cohabitat Neuville donne davantage de lignes de conduite aux habitants dans la manière d'habiter les lieux et de se comporter au sein de la communauté. Ainsi, la destination insérée dans la déclaration de copropriété ajoute à la vision

⁹⁶ *Infra*, note 103.

⁹⁷ Art. 1098 et 1102 C.c.Q.

communautaire une mission sociale spécifique, en obligeant à la création d'une communauté multigénérationnelle⁹⁸. Par ailleurs, elle embrasse un large éventail de valeurs diverses censées renforcer la vision communautaire dont le respect de la nature, la simplicité volontaire, la santé globale ou encore les créations collectives⁹⁹.

La destination de l'immeuble, affectée au collectif, édicte des principes et des valeurs qui encadrent l'existence de la communauté. Elle impose des contraintes, sous la forme d'obligations de faire, à ses membres. À rebours de ce qui se passe traditionnellement dans le modèle classique de la copropriété divise, qui se heurte souvent à l'absence de volonté des habitants de s'investir dans l'administration et l'entretien de l'immeuble, les habitants des cohabitats s'engagent contractuellement à respecter les valeurs communautaires et à participer au fonctionnement de ce lieu de vie, notamment par le truchement d'obligations personnelles. Ainsi, la destination de l'immeuble impose aux copropriétaires de participer à des corvées¹⁰⁰. Non seulement ces obligations sont équitablement partagées entre les membres de la coopérative, mais elles doivent nécessairement être exécutées en nature. À défaut, des clauses

⁹⁸ *Déclaration Cohabitat Neuville*, préc., note 82, art. 15 al. 2 :

La Mission de la Coopérative est de créer une communauté multigénérationnelle qui favorise un meilleur équilibre humain/nature et corps/esprit. La Coopérative privilégie un mode de vie sain et durable. À travers des liens de partage et d'entraide, la Coopérative vise la simplicité et tend vers une plus grande autonomie alimentaire et énergétique. Dans un esprit d'ouverture sur le monde, la Coopérative aspire à devenir un agent dynamisant de la communauté locale.

⁹⁹ *Id.*, art. 15 al. 3 et 4.

¹⁰⁰ *Déclaration Cohabitat Québec*, préc., note 79, art. 15 al. 3; *id.*, art. 15 al. 6 : « Il appartient à la destination de l'immeuble et de ses parties communes que l'administration courante du syndicat et la participation aux comités de la COOPÉRATIVE ainsi que l'entretien des bâtiments et de la copropriété soit faits par les copropriétaires membres de la COOPÉRATIVE, en application de la méthode de la corvée. »

pénales¹⁰¹, prévues dans les déclarations de copropriété, sanctionnent leur non-respect¹⁰².

Adhérer aux valeurs et accepter les obligations et contraintes imposées par la déclaration de copropriété du cohabitat ne sont toutefois pas suffisants pour habiter un logement à titre de propriétaire, de locataire ou d'occupant.

2. Du statut de membre au statut d'habitant

Le lien entre la coopérative et la copropriété se manifeste dans la nécessité d'être membre de la coopérative pour habiter dans le cohabitat. Les parties privatives et communes sont destinées à l'habitation des seuls membres de la coopérative¹⁰³. Ce modèle hybride lie irrémédiablement les statuts de membres, d'habitants et de copropriétaires. Les futurs copropriétaires doivent donc non seulement se soumettre aux règles collectives de la copropriété,

¹⁰¹ Y. JOLI-COEUR, préc., note 31, 35 : « Là encore, le droit québécois de la copropriété autorise l'insertion de clauses pénales dans les déclarations de copropriété, assurant ainsi un caractère comminatoire aux obligations qu'elle contient. »

¹⁰² *Déclaration Cohabitat Québec*, préc., note 79, art. 15 al. 4; *Déclaration Cohabitat Neuville*, préc., note 82, art. 15 al. 7 : « Tous les copropriétaires doivent donc y participer et les clauses pénales stipulées aux présentes pourront servir à sanctionner un copropriétaire de mauvaise foi, en défaut, de manière récurrente, de participer, selon sa juste part, aux tâches et travaux à réaliser décidés par le syndicat et par la COOPÉRATIVE. » Une clause pénale spécifique est d'ailleurs prévue au septième alinéa de l'article 93 de la *Déclaration Cohabitat Québec*, témoignant de l'importance accordée à la participation des membres dans la communauté :

Un copropriétaire qui est régulièrement en défaut de participer aux tâches et travaux à réaliser au sein de la COOPÉRATIVE et décidé par le syndicat peut, après avoir reçu un avis raisonnable, être tenu de rembourser le coût des dépenses générées par son absence, tel que déterminé par la COOPÉRATIVE, multiplié par deux (2), en guise de sanction additionnelle; ainsi que toutes autres amendes additionnelles résultant du présent article.

¹⁰³ *Déclaration Cohabitat Québec*, préc., note 79, art. 15 al. 1; *Déclaration Cohabitat Neuville*, préc., note 82, art. 15 al. 1, lesquels prévoient notamment que :

Les parties privatives et communes sont destinées à l'habitation des membres de la COOPÉRATIVE qui devront partager la vision communautaire, la mission et les valeurs et principes définis par la COOPÉRATIVE et exercer leurs droits individuels et collectifs en conformité avec le projet communautaire adopté, y compris dans l'exercice du pouvoir, la gouvernance et les prises de décisions.

mais aussi de la coopérative. Les valeurs communautaires de la destination de la copropriété se doublent donc des valeurs communautaires de la coopérative, superposant ainsi deux niveaux d'obligations qui varient selon le statut de membre de la coopérative (partie a) et conditionnent le droit de revendiquer un statut d'habitant propriétaire (partie b).

a) *Les statuts des membres*

Selon la *Politique d'adhésion des membres de la coopérative Cohabitat Québec*¹⁰⁴, seuls les «membres utilisateurs», peuvent résider ou aspirer à résider au sein de la copropriété. De façon globale, les membres utilisateurs sont des «personnes majeures, qui ont signé un contrat de membre avec la coopérative et qui participent à la réalisation des objectifs de la présente politique et utilisent les services offerts par la coopérative¹⁰⁵». Cette catégorie de membres comprend deux sous-catégories, les «membres à part entière» et les «membres auxiliaires», qui ont chacun leurs propres droits et obligations.

*Le membre à part entière (MPE)*¹⁰⁶. Le MPE bénéficie de plusieurs «privileges» comme celui d'appartenir à une «communauté authentique¹⁰⁷» et d'être éligible à un poste d'administrateur ou de dirigeant¹⁰⁸. Il est surtout le seul membre ayant le droit d'acquérir une unité disponible à titre d'habitant propriétaire¹⁰⁹. La contrepartie de ce statut privilégié est l'existence de nombreuses obligations comme celles de s'impliquer dans un cercle

¹⁰⁴ COHABITAT QUÉBEC, «Politique d'adhésion des membres de la coopérative Cohabitat Québec. Politique n° Version 2.3», *Cohabitat Québec*, 22 septembre 2022, en ligne : <perma.cc/B8ZA-SNAE>, p. 6 (ci-après «*Politique d'adhésion*»).

¹⁰⁵ *Id.*

¹⁰⁶ Les MPE sont composés d'un «membre utilisateur de la coopérative, résident à [Cohabitat Québec] et qui peut devenir copropriétaire d'une unité d'habitation à [Cohabitat Québec].» : *id.*, p. 5.

¹⁰⁷ *Id.*, p. 10.

¹⁰⁸ *Id.*, p. 10. Selon les statuts de Cohabitat Québec, les MPE participent au processus décisionnel de l'organisation, et dans la mesure où ils sont à jour des paiements de leurs cotisations mensuelles et des autres charges, ils peuvent siéger sur les instances de l'organisation : *id.*, p. 6.

¹⁰⁹ *Id.*, p. 10 : «Seuls les MPE peuvent habiter de façon permanente au cohabitat et devenir copropriétaire d'une unité d'habitation du Syndicat de copropriété Cohabitat Québec (voir la Déclaration de copropriété).»

de décision et une équipe de travail, de s'engager à suivre les formations payantes obligatoires inhérentes au projet ou les formations pertinentes au fonctionnement des biens communs, de participer à la promotion du concept de cohabitat, de ne pas nuire par ses paroles ou ses gestes à la réputation, aux intérêts et au bon fonctionnement de Cohabitat Québec, ou encore de s'engager à faire la connaissance des membres de Cohabitat Québec. Ces obligations s'ajoutent à celles imposées dans la déclaration de copropriété.

Les membres auxiliaires. Les membres auxiliaires n'ont pas de statut permanent. Ils ne peuvent donc pas participer à la prise de décision au sein du cohabitat, n'ont aucun droit de vote et ne peuvent occuper de fonctions administratives¹¹⁰. Ils se divisent en trois catégories : les membres auxiliaires non-résidents (MAUX), les membres auxiliaires résidents (MAR) et les membres auxiliaires résidents temporaires (MART).

Les MAUX comprennent les personnes qui aspirent à faire partie du cohabitat à titre de MPE, mais qui n'y habitent pas¹¹¹. Ce statut intermédiaire est un statut probatoire. Il est octroyé aux membres pour la durée du parcours nécessaire pour atteindre le statut de MPE, leur permettant, par des formations sur les éléments de base de la vie en communauté, sur la communication consciente responsable et sur la sociocratie, de se familiariser avec le modèle

¹¹⁰ *Id.*, p. 6.

¹¹¹ *Id.*, p. 6 et 7 :

Le membre auxiliaire non résident (MAUX) est une personne qui aspire à faire partie de [Cohabitat Québec] à titre de membre à part entière (MPE). C'est un statut probatoire qui permet au membre auxiliaire de cheminer et compléter les conditions d'admission pour devenir MPE. Cette période permet aux personnes intéressées de mieux s'approprier le concept de cohabitat et de faire connaissance avec les autres membres impliqués dans l'organisation. C'est aussi un moment de réflexion avant de s'engager à participer au fonctionnement du cohabitat et d'investir dans l'achat d'une unité d'habitation. Cette période permet aussi de s'assurer que tous les futurs cohabitants reçoivent une formation de base à la vie communautaire, à la communication consciente et responsable (d'après le concept de communication non violente de Marshall B. Rosenberg) et aux prises de décisions sociocratiques (mode de gouvernance à [Cohabitat Québec]), avant de devenir membre à part entière et de s'impliquer dans la gestion du cohabitat.

de gouvernance du cohabitat¹¹². Ce parcours permet également aux futurs habitants de bien cerner les contraintes présentes dans ce milieu de vie. Il s'agit d'un parcours permettant non seulement de rencontrer des membres du cohabitat, mais également d'évaluer si un membre désire réellement devenir un cohabitant propriétaire et participatif¹¹³. Les MAUX sont ainsi invités à remplir un document intitulé « Mes besoins de vie¹¹⁴ » afin de faire un travail personnel introspectif et d'évaluer si le cohabitat répond bien à leur mode de vie souhaité¹¹⁵. Parmi les privilèges conférés aux MAUX, le plus important est la priorité d'achat sur une unité au sein du cohabitat¹¹⁶.

Les MAR sont les membres qui résident avec un MPE sans avoir de statut permanent, mais qui souhaitent demeurer au sein du cohabitat à long terme et, ultimement, obtenir le statut de MPE¹¹⁷. Tout comme celui des MAUX, le statut des MAR est probatoire et soumis à la surveillance d'un MPE¹¹⁸. Leurs accès aux espaces communs du cohabitat se font sous la responsabilité du MPE avec qui ils habitent. Contraints par leur statut précaire, les MAR ne peuvent réserver ces espaces communs pour leur usage personnel ou celui de leurs invités¹¹⁹. Malgré l'absence de statut permanent au sein du cohabitat, les MAR doivent s'impliquer dans la vie communautaire en participant à des travaux d'équipe et en assistant comme observateur à des rencontres organisées au sein du cohabitat¹²⁰.

Les MAR bénéficient d'une période de réflexion d'une année pour confirmer leur désir de devenir MPE¹²¹. À l'issue de cette année, les MAR doivent soit entamer leur cheminement vers le statut de MPE, soit obtenir

¹¹² *Id.*

¹¹³ *Id.*

¹¹⁴ COHABITAT QUÉBEC, « Formulaire *Mes besoins de vie* », *Cohabitat Québec*, 19 mars 2016, en ligne: <perma.cc/C5ZC-J2HZ>.

¹¹⁵ *Politique d'adhésion*, préc., note 104, p. 7.

¹¹⁶ *Id.*

¹¹⁷ *Id.*

¹¹⁸ *Id.*, p. 8.

¹¹⁹ *Id.*, p. 9.

¹²⁰ *Id.*, p. 8.

¹²¹ *Id.*

une entente avec le conseil d'administration afin de prolonger leur statut¹²². Ils ne pourront toutefois conserver ce statut indéfiniment. S'ils n'obtiennent pas leur statut de MPE ou une entente pour prolonger leur statut probatoire, la *Politique d'adhésion* prévoit une rencontre avec le MPE responsable et le conseil d'administration afin de leur opposer la clause relative à la destination de l'immeuble, qui prévoit que seuls les membres de la coopérative peuvent résider au sein du cohabitat¹²³. Cette pratique qui s'apparente, selon nous, à une forme moderne de bannissement, permet au conseil d'administration d'exclure de la communauté d'habitants l'un de ses membres. Le conseil peut également recourir à des clauses pénales et injonctions, et imposer au copropriétaire MPE en défaut le paiement des frais, honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus par le syndicat pour faire respecter la déclaration de copropriété¹²⁴. Cette restriction importante aux droits des copropriétaires MPE de vivre avec les membres de leur famille constitue une intrusion importante du cohabitat dans la vie privée, qui n'est pas sans soulever quelques interrogations sur la force contraignante de ces modèles communautaires.

Les MART comprennent les membres locataires, résidant de façon temporaire dans une unité, et leur famille¹²⁵. Tout comme les MAR, les MART n'ont aucun statut permanent et demeurent sous la responsabilité d'un MPE (locateur ou un autre MPE nommé par ce dernier)¹²⁶. Bien que la location des unités soit permise au sein du cohabitat, ce droit fait l'objet d'un aménagement particulier qui impose aux locataires l'obligation d'être membres de la coopérative¹²⁷. Cette restriction au droit de louer des copropriétaires permet au cohabitat de maintenir un contrôle sur la communauté d'habitants. Les locataires et les membres de leur famille doivent obligatoirement bénéficier du statut de MART. La communauté s'assure ainsi qu'ils adhèrent aux valeurs communautaires, se conforment aux règlements, politiques et règles

¹²² *Id.*

¹²³ *Id.*

¹²⁴ *Id.*; *Déclaration Cohabitat Québec*, préc., note 79, art. 41, 93, 156 et 157.

¹²⁵ *Politique d'adhésion*, préc., note 104, p. 5.

¹²⁶ *Id.*, p. 9.

¹²⁷ *Déclaration Cohabitat Québec*, préc., note 79, art. 70; *Déclaration Cohabitat Neuville*, préc., note 82, art. 75.

de vie du cohabitat¹²⁸ et ne nuisent pas à la réputation, aux intérêts et au bon fonctionnement de leur lieu de vie¹²⁹. Par ailleurs, même si les MART peuvent résider temporairement au sein du cohabitat, leur accès aux espaces communs est limité¹³⁰.

La diversité des statuts des membres du cohabitat place les copropriétaires MPE dans une situation atypique puisqu'ils doivent répondre à de nombreuses obligations liées tant à leur statut de membres privilégiés que de copropriétaires. Derrière cette myriade de membres et d'habitants émerge la figure des copropriétaires sous surveillance dotés d'un droit de propriété enchevêtré dans un réseau complexe d'obligations pouvant leur faire perdre leur statut et leur droit.

b) Un statut de propriétaire précaire sous surveillance

Les statuts de la coopérative et la déclaration de copropriété permettent l'exercice d'un contrôle juridique sur les droits des copropriétaires. Ces derniers doivent détenir le statut de MPE pour devenir propriétaires (partie i). Ils sont soumis à un contrôle strict lors de la vente de leur fraction (partie ii). Enfin, ils peuvent perdre leur statut de membres privilégiés et, par contrecoup, leur statut de propriétaires. L'obligation pour tout copropriétaire d'être MPE soulève, en effet, la question de l'impact de la perte du statut de membre sur leur statut de propriétaire. En filigrane, ce modèle hybride de copropriété dévoile un droit de propriété fragilisé, assise d'une forme précaire de « propriété obligée¹³¹ » (partie iii).

¹²⁸ *Politique d'adhésion*, préc., note 104, p. 9.

¹²⁹ *Id.*

¹³⁰ La *Politique d'adhésion* prévoit qu'un MART peut «[a]voir accès aux espaces et biens communs en tant qu'invité et sous la responsabilité d'un MPE; mais ne peut pas faire de réservation d'espaces communs pour son usage personnel ou pour d'autres, ni utiliser les biens qui ont besoin d'une formation obligatoire (ex. : Outils dans l'atelier, appareils ménagers dans la cuisine, foyer au bois, etc...)» : *id.*

¹³¹ L'idée d'une « propriété obligationnelle » a été évoquée par Y. EMERICH et F. P.-E. RIVARD, préc., note 12, 284.

i. Un droit de propriété sous condition

Les règles d'adhésion de la coopérative permettent de contrôler les habitants qui peuvent détenir un droit de propriété dans la copropriété divise. Parmi les différents membres utilisateurs de la coopérative, seuls les MPE peuvent accéder à cette propriété¹³². Pour atteindre ce graal, l'acquisition à titre de propriétaire individuel d'une fraction de la copropriété requiert de nombreuses étapes. En premier lieu, il s'agit d'adhérer à la coopérative, à ses valeurs, à ses principes et à ses règles afin d'obtenir les statuts probatoires de MAUX et de MAR, lesquels sont soumis à l'approbation du conseil d'administration¹³³. Les MAR ou les MAUX devront ensuite compléter l'ensemble des étapes imposées par la coopérative pour obtenir le statut de MPE. Dit autrement, cette condition indispensable n'est pas suffisante. Seul un membre de la coopérative peut acquérir une fraction dans l'habitat participatif mais il ne suffit pas d'être membre de la coopérative pour avoir le droit d'être copropriétaire : encore faut-il se conformer aux diverses directives et obligations liées à la vocation communautaire du cohabitat.

ii. Un droit de propriété sous contrôle

Les restrictions au droit de propriété des MPE s'incarnent notamment dans le haut degré de contrôle exercé par le conseil d'administration lors de la vente d'une fraction. Un droit de préemption, strictement encadré, est prévu dans les déclarations de copropriété au profit de la coopérative, afin de préserver son identité communautaire¹³⁴. Ce droit permet au conseil d'administration de proposer l'unité en vente aux membres de la coopérative,

¹³² *Politique d'adhésion*, préc., note 104, p. 10. Qu'un seul type de membre de la coopérative puisse accéder à la propriété dans le projet Cohabitat Québec soulève la question de la transmission du droit de propriété par succession, legs ou donation. Qu'advient-il du droit de propriété du successible, du légataire ou du donataire non-membre de la coopérative, *de facto* en contravention de la déclaration de copropriété? Afin de respecter l'esprit du cohabitat, faudrait-il imaginer un droit de préemption en faveur de la coopérative en cas de décès d'un copropriétaire ou de donation par ce dernier?

¹³³ *Id.*, p. 7 et 9.

¹³⁴ *Déclaration Cohabitat Québec*, préc., note 79, art. 69; *Déclaration Cohabitat Neuville*, préc., note 82, art. 74.1.

tout en exerçant un contrôle sur les membres autorisés à revendiquer l'octroi de ce privilège. Par ailleurs, le prix de vente de la fraction peut être régulé¹³⁵. Le droit de préemption constitue également un outil efficace de préservation de la vocation communautaire du cohabitat.

Lorsqu'un copropriétaire souhaite vendre sa fraction, la coopérative offre, en priorité, l'unité à tous les MPE¹³⁶. Si plus d'un MPE manifeste son intérêt d'acheter l'unité, une rencontre entre les intéressés et un facilitateur permettra de décider ensemble de la meilleure solution¹³⁷. Si les parties ne parviennent pas à un accord, la décision finale appartient au conseil d'administration de la coopérative. Les années d'ancienneté, à titre de MPE dans la coopérative, peuvent notamment être prises en considération¹³⁸.

Si aucun MPE ne manifeste un intérêt pour l'achat de l'unité dans le délai prévu, cette fraction peut alors être acquise d'abord par les membres auxiliaires (en excluant toutefois les MART), puis par les non-membres, c'est-à-dire les invités résidents, les amis, les personnes référées par un membre et, finalement, toute personne externe à la communauté¹³⁹. Notons qu'un acheteur potentiel qui n'est pas un MPE devrait le devenir au même moment où il ferait une offre sur l'unité en vente¹⁴⁰. Le choix final de la personne désignée pour exercer le droit de préemption appartient toujours au conseil d'administration de la coopérative¹⁴¹.

Dans le cas où la coopérative décide de ne pas exercer son droit de préemption ou dépasse le délai prévu à cet effet¹⁴², le copropriétaire cédant est autorisé à vendre sa fraction hors de la communauté. Toutefois, l'acquéreur potentiel devrait se conformer aux règles de la coopérative et de la copropriété. Si aucune vente n'a lieu dans les six mois suivant le refus de la coopérative

¹³⁵ *Déclaration Cohabitat Neuville*, préc., note 82, art. 74.1 al. 4.

¹³⁶ *Politique d'adhésion*, préc., note 104, p. 12.

¹³⁷ *Id.*

¹³⁸ *Id.*, p. 12 et 13.

¹³⁹ *Id.*, p. 13.

¹⁴⁰ *Id.*

¹⁴¹ *Id.*

¹⁴² *Déclaration Cohabitat Québec*, préc., note 79, art. 69 al. 6.

d'exercer son droit de préemption, cette dernière pourrait à nouveau exercer son droit¹⁴³.

Les restrictions au droit de propriété des copropriétaires MPE s'accompagnent d'obligations qui le fragilisent. En effet, la perte de leur statut de MPE pour manquement à leurs obligations peut, par ricochet, entraîner la perte de leur droit de propriété.

iii. Un droit de propriété précaire

Selon les statuts de la coopérative de Cohabitat Québec, il est possible de perdre son statut de membre lors d'une démission, d'un décès, ou encore d'une radiation du conseil d'administration¹⁴⁴; ce dernier ayant le pouvoir de prononcer une suspension ou une exclusion d'un membre. L'article 15 de la *Déclaration Cohabitat Québec* prévoit que

[p]our les fins de l'application de la présente déclaration de copropriété et de la Loi, et plus spécifiquement de l'article 1080 du *Code civil du Québec*, il est par les présentes établi qu'il appartient à la destination de l'immeuble qu'un copropriétaire soit membre de la COOPÉRATIVE, qu'il assume les obligations en résultant et qu'il respecte les règlements de la COOPÉRATIVE¹⁴⁵.

Le statut de membre de la coopérative est donc une condition inhérente au statut de propriétaire. Dès lors, se pose la question de la conséquence de la perte du statut de membre sur le droit de propriété du copropriétaire déchu de son statut de membre.

La perte du statut de membre met *de facto* un copropriétaire dans l'incapacité de respecter la destination de la copropriété autant que ses obligations. En effet, le statut de propriétaire est conditionné par le statut de membre, qui lui-même dépend du respect des valeurs communautaires que la destination de copropriété imprime de manière indélébile à l'immeuble.

¹⁴³ *Id.*, art. 69 al. 7.

¹⁴⁴ *Politique d'adhésion*, préc., note 104, p. 13.

¹⁴⁵ *Déclaration Cohabitat Québec*, préc., note 79, art. 15. Voir également : *Déclaration Cohabitat Neuville*, préc., note 82, art. 15 al. 5.

La situation générée par cet enchevêtrement de statuts et d'obligations devient inextricable. En n'exécutant pas ses obligations, un copropriétaire peut perdre son statut de membre, et en perdant son statut de membre, il se trouve alors dans l'incapacité juridique d'exécuter ses obligations à titre de copropriétaire, ce qui le place *de facto* en situation de manquement à la destination de la copropriété.

Ainsi se pose la question de la sanction de la perte du statut de membre. Peut-elle entraîner la perte du statut de copropriétaire? Et par quel mécanisme cette précarisation de la propriété se manifeste-t-elle?

Les destinations étudiées dans les deux déclarations de copropriété mettent en exergue une sanction exorbitante du droit commun, prévue par le régime de la copropriété à l'article 1080 C.c.Q. Cet article permet, en cas de manquement grave d'un copropriétaire, de sanctionner son agissement contraire à l'intérêt collectif par la vente de la fraction :

Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer.

Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du *Code de procédure civile* (chapitre C-25.01) relatives à la vente du bien d'autrui.

Puisque la perte de la qualité de membre de la coopérative constitue une violation grave de la destination de la copropriété, il est possible de se demander si une telle perte pourrait, notamment lorsqu'elle est la conséquence d'une radiation qui sanctionne un manquement, être analysée comme un « refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété causant un préjudice sérieux et irréparable au syndicat », au sens de l'article 1080 C.c.Q. Or, la vente forcée entraînant la sortie définitive du bien du patrimoine du copropriétaire, elle emporte corrélativement la perte du droit de propriété.

Le non-respect des valeurs communautaires pourrait, en théorie du moins, conduire à la vente forcée de la fraction du copropriétaire fautif. La mention de cette sanction spécifique dans la déclaration de copropriété,

et plus encore sa place dans la destination de l'immeuble, démontre que cette hypothèse, qui s'apparente à un bannissement d'un membre de la communauté pour manquement aux valeurs communautaires, est au moins symboliquement envisagée comme une règle essentielle du fonctionnement du cohabitat. Cette sanction fatale du manquement à la destination communautaire dévoile l'émergence d'un droit de propriété fragilisé et précarisé.

Sans trancher avec certitude l'application de l'article 1080 C.c.Q. et l'incidence de la perte du statut de membre sur celui de propriétaire, cette sanction potentielle est un indicateur d'une fonctionnalisation sociale de la copropriété mise au service de son affectation¹⁴⁶.

La perte du droit de propriété par vente forcée, en cas de manquement grave aux obligations de propriétaire, est une sanction inusuelle de la propriété. En principe, un propriétaire peut faire, dans les limites de la loi¹⁴⁷, ce qu'il veut sur son bien, y compris en abusant de son droit. Bien sûr, l'article 7 C.c.Q. sanctionne l'abus de droit fautif ou négligent, mais la sanction ne peut jamais aller, en tout cas de manière directe, jusqu'à la perte du droit de propriété¹⁴⁸. Une telle sanction est généralement réservée aux manquements des titulaires de droits réels sur la chose d'autrui et elle s'apparente à une déchéance de droit¹⁴⁹.

L'intrusion de l'affectation communautaire dans la destination de la copropriété divise met en place une modalité collective de la propriété

¹⁴⁶ Selon Pierre-Claude Lafond, la copropriété peut être mise au service d'un but social : « Dans le quartier Milton Park, à Montréal, on trouve un exemple d'ensemble immobilier destiné à favoriser un accès à des unités d'habitation de qualité pour des gens à faible et à moyen revenu et à préserver l'unité architecturale et socio-économique du quartier et du microcosme, faisant ainsi la preuve que la copropriété peut servir de véhicule à la réalisation d'une mission sociale. » : P.-C. LAFOND, préc., note 18, n° 1385, p. 600.

¹⁴⁷ Art. 947 C.c.Q.

¹⁴⁸ Bien sûr, en plus de l'injonction visant la cessation du comportement abusif, une condamnation au paiement de dommages-intérêts élevés peut, indirectement, contraindre le propriétaire à vendre sa fraction; mais dans cette hypothèse, il demeure seul maître de la décision de vendre son bien.

¹⁴⁹ C'est notamment le cas de l'usufruit ou de l'emphytéose : art. 1162, 1168 et 1204 C.c.Q. Par ailleurs, l'alinéa 2 de l'article 1360 C.c.Q. met en place un régime général de déchéance des pouvoirs exercés dans le cadre de l'administration du bien d'autrui.

foncière qui lie une communauté de biens à une communauté d'habitants. Construite autour de rapports sociaux et juridiques marqués par un partage des jouissances du bien et une forte solidarité, cette pratique communautaire épouse les critères caractérisant la propriété collective: (1) un intérêt collectif autonome, une manifestation de la solidarité; (2) une affectation communautaire, une manifestation de la vocation sociale; et (3) une volonté de maintenir une communauté de personnes autour d'une communauté de biens, une manifestation de sa pérennité¹⁵⁰.

La poursuite d'un intérêt collectif, concret et autonome, affecte nécessairement les droits des copropriétaires: obligations de faire, restriction à la liberté de disposer et déchéance du droit de propriété fissurent le modèle propriétaire pour laisser apparaître une propriété communautaire dotée d'un régime juridique modulé par l'affectation. L'intérêt collectif force la propriété à s'ouvrir à des intérêts extérieurs et supérieurs aux intérêts des copropriétaires. Dans ce modèle communautaire, aucun propriétaire n'est réellement maître du bien qu'il détient toujours pour autrui (les autres copropriétaires, les membres de la coopérative et les habitants) dans le respect de l'affectation communautaire. Chaque fraction est, en quelque sorte, le bien d'autrui. Dès lors, il est possible d'imaginer que les règles d'administration du bien d'autrui perturbent l'assise absolutiste de la propriété, justifiant la surveillance et même la déchéance du droit affecté.

Cette forme de copropriété communautaire interpelle. Elle laisse émerger la figure d'une propriété ni absolue, ni limitée, mais obligée et précaire, soumise à la surveillance d'un tiers (le syndicat, les conseils d'administration de la coopérative et de la copropriété, les autres copropriétaires, les membres de la coopérative et les habitants) et à la déchéance.

Cette pratique communautaire teinte radicalement la propriété d'une fonction solidaire et inclusive. Assise sur un socle précaire, paradoxalement, cette modalité peut entraîner l'exclusion de ceux qui ne font plus partie de la communauté, celle-ci agissant comme une contrainte extérieure susceptible d'entraîner des conséquences fatales sur les droits des copropriétaires.

150

G. GIDROL-MISTRAL, *Entre communauté et indivision. Relire la clause d'accroissement*, préc., note 19, p. 262-272.

Conclusion

Le cohabitat se développe au Québec. Le temps nous dira si ce modèle, dans lequel les habitants sont invités à adhérer aux décisions collectives et à s'impliquer personnellement et activement dans les tâches de la collectivité, est pérenne. Le sentiment d'appartenance à une communauté, soutenu par les nombreux dispositifs en place, vise à fédérer la collectivité des habitants autour de valeurs partagées, ce qui permet l'acceptation d'un degré de restriction inhabituelle des droits individuels au bénéfice de la communauté.

En devenant copropriétaire, tout habitant adhère aux contraintes imposées dans les documents juridiques qui gouvernent son (mi)lieu de vie. Le cheminement requis pour atteindre le statut de MPE, qui seul permet l'acquisition du statut de propriétaire, est témoin de l'engagement des postulants qui, durant ces diverses étapes, ont la possibilité de vérifier l'acceptabilité de leur adhésion aux valeurs communautaires, contrairement au processus d'adhésion forcée – *a priori* dans les copropriétés classiques. Il est toutefois possible de se demander si ce sentiment d'appartenance s'estompera avec le temps, au fur et à mesure que les acheteurs de première génération quitteront la communauté et fragiliseront le socle de cette structure atypique.

La destination communautaire sur laquelle s'établit cette communauté concrète et fermée interpelle dans la mesure où la solidarité et l'inclusion à l'origine de ce mouvement d'habitat participatif peuvent, paradoxalement, servir d'assise à des lieux de sélection et d'exclusion, des îlots autonomes, des sortes de micro-sociétés déconnectées de la société¹⁵¹.

¹⁵¹ Julie VIGNET, «L'habitat participatif, espace de souveraineté commune ou communauté sélective de l'économie solidaire?», (2016) 341 *Revue internationale de l'économie sociale* 88, 101 :

Outre la dimension la plus collective, qui s'efface avec le temps, n'est-il pas possible de finalement considérer cette expérience comme une communauté sélective, dans un monde où se perpétuent des inégalités, des pollutions, des dominations? Cette expérience ne peut fonctionner que s'il existe des valeurs communes, et donc une cohésion culturelle et politique, mais elle est aussi marquée par une homogénéité sociale. Dans ce cas, davantage qu'un lieu à partir duquel pourrait se diffuser une autre manière d'habiter, l'habitat participatif devient un îlot plus humain de classes moyennes au milieu du désert.