

## Les Cahiers de droit

# Loi concernant la copropriété des immeubles

Paul Laquerre



Volume 11, numéro 3, 1970

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1004842ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1004842ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)

1918-8218 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Laquerre, P. (1970). Loi concernant la copropriété des immeubles. *Les Cahiers de droit*, 11(3), 547–554. <https://doi.org/10.7202/1004842ar>

Tous droits réservés © Université Laval, 1970

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

<https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

**Érudit**

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

<https://www.erudit.org/fr/>

## Loi concernant la copropriété des immeubles \*

Faisant suite à l'adoption de législations au même effet dans la plupart des pays du monde<sup>1</sup> et à des sollicitations de la part de certains juristes et de corps intermédiaires<sup>2</sup>, le législateur a adopté une loi qui crée une modalité nouvelle de la propriété immobilière, la copropriété des immeubles, qui consiste dans son sens nouveau en une indivision forcée, obligatoire. Lorsque les exigences de cette loi auront été réalisées, la propriété de l'immeuble sera répartie entre ses propriétaires par fractions comprenant chacune une partie exclusive et une quote-part des parties communes<sup>3</sup>.

Jusqu'à présent, peu de solutions satisfaisantes s'offraient à ceux qui voulaient réaliser cette forme de copropriété. Seul l'article 521 du *Code civil* donnait quelques indications<sup>4</sup>, mais il ne prévoyait pas d'organisme pour représenter les propriétaires indivis et arbitrer leurs conflits ; c'était un article à caractère supplétif. Les praticiens du droit avaient imaginé, il est vrai, toutes sortes de techniques juridiques pour réaliser, dans une certaine mesure une forme de copropriété d'appartements<sup>5</sup>, mais ce n'était là que des demi-mesures qui ne pouvaient réaliser la véritable copropriété.

Cette nouvelle loi instaure donc chez nous un régime mixte de propriété individuelle et de copropriété collective.

On concevra facilement que cette coexistence d'une propriété indivise et forcée et d'une propriété divise, de parties communes et de parties privatives, crée une situation juridique extrêmement complexe et que les problèmes posés par la copropriété sont nombreux.

\* L.Q., 1969, c. 76, (Bill 29), sanctionnée le 28 novembre 1969. Cette loi a été incorporée au *Code civil* et est devenue, dans le *TRRAC* consacré à la « propriété », le chapitre troisième intitulé: *De la copropriété des immeubles établie par déclaration*.

<sup>1</sup> Le mouvement de législation moderne dans ce sens prend naissance, à toutes fins pratiques, en 1924, lorsque le législateur belge prit l'initiative de moderniser radicalement son droit de la copropriété. Depuis, de nombreux autres pays dont la France, l'Allemagne, les Etats-Unis, l'Australie, etc... ont emboîté le pas. Ce n'est que tout récemment que les divers législateurs canadiens ont aussi agi de la même façon. Entre 1966 et le 1<sup>er</sup> novembre 1968, six provinces: la Colombie-Britannique, l'Alberta, la Saskatchewan, le Manitoba, l'Ontario et la Nouvelle-Ecosse ont adopté des lois dans ce domaine. Vide: Alvin B. ROSENBERG. *Condominium in Canada*, Toronto, Canada Law Book, 1969, à la page 101.

<sup>2</sup> Jean-Guy CARDINAL: « La propriété par étages », (1959) 61 *R. du N.* 471, (1960) 62 *R. du N.* 367, (1960) 63 *R. du N.* 83, (1962) 64 *R. du N.* 397. Aussi: Jean-Guy CARDINAL: « La copropriété des immeubles ». In: Jacques Boucher et André Morel (éd.). *Le droit dans la vie économique sociale*, Montréal, P.U.M., 1970, 21-32, à la page 21. A la page 29, l'auteur rappelle l'intérêt qu'avait manifesté la Chambre d'immeubles de Montréal à ce sujet. Antonio PERRAULT: « Logement et copropriété », (1951) 11 *R. du B.* 404.

<sup>3</sup> Voir article 441b du *Code civil*.

<sup>4</sup> Cet article 521 reproduisait l'article 664 du *Code Napoléon* maintenant abrogé et régissait, sauf conventions contraires, les rapports pouvant exister entre les différents propriétaires des étages d'une maison.

<sup>5</sup> Une des formes les plus populaires est la « propriété coopérative » en vertu de laquelle une compagnie incorporée possède le terrain et la construction, et les habitants des divers appartements qui détiennent des actions de la compagnie, signent un bail pour une longue période de temps.

Sachant combien il est difficile d'imposer les mêmes vues à deux ou plusieurs personnes sur la façon de gérer un bien commun, les codificateurs à l'exemple des législateurs du *Code Napoléon*, avaient posé un axiome sacré en décrétant à l'article 689 que : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision ; [...] »<sup>6</sup>. Or la copropriété qu'établit cette nouvelle législation constitue une dérogation à ce principe en ce qu'elle est bien une indivision forcée, une indivision organisée. Nous nous proposons donc de voir de quelle façon le législateur a organisé cette indivision forcée, en étudiant brièvement les trois points principaux de cette loi : la déclaration de copropriété, les administrateurs et l'assemblée des copropriétaires.

### I - La déclaration de copropriété

La nouvelle forme de copropriété sera créée par une déclaration de copropriété qui en constituera la charte. Cette déclaration de copropriété dont l'importance est primordiale fait l'objet de la section II de la nouvelle loi. Nous verrons donc tout d'abord l'importance de cette déclaration, puis les éléments qu'elle comporte et enfin ses effets.

#### 1° Importance de la déclaration de copropriété

La première obligation à laquelle doivent s'astreindre ceux qui désirent créer une copropriété qui sera régie par la nouvelle loi, est la rédaction d'une déclaration de copropriété. Cette déclaration est un document essentiel qui servira de charte à la copropriété. Elle devra contenir des dispositions qui tendront à éliminer et à solutionner, dans la mesure du possible, les litiges susceptibles d'être provoqués par une vie communautaire à laquelle le public n'est pas habitué.

#### 2° Les éléments de la déclaration

Cette déclaration, même si en principe son contenu et son objet doivent être laissés à l'autonomie de la volonté des parties signataires, n'en est pas moins assujettie à certaines dispositions impératives de la loi. C'est ainsi que nous étudierons tout d'abord certains éléments qui doivent être obligatoirement inclus dans la déclaration et dont l'omission entraînera sa nullité et la non application de la loi<sup>7</sup>. Viendra ensuite l'énumération d'éléments que le législateur considère également comme obligatoires et qui entraînent la nullité de la déclaration, mais dont on peut remédier à l'omission par une ordonnance du tribunal<sup>8</sup>.

#### A. Les éléments dont l'omission entraîne nullité

Le premier élément essentiel de la déclaration de copropriété est la répartition de la propriété de l'immeuble entre les propriétaires par fractions comprenant chacune une partie exclusive et une quote part des parties communes (art. 441b).

<sup>6</sup> L'article 815 du *Code Napoléon* est au même effet.

<sup>7</sup> Ces éléments se retrouvent aux articles 441b, 441m, 441q, alinéa 1 et 2175 du *Code civil*.

<sup>8</sup> Les articles 441l et 441q, alinéas 2 et 3, nous donnent ces éléments.

Deux autres éléments sont à l'effet que la déclaration doit comporter, lors de l'enregistrement, la signature de chacun des copropriétaires et, le consentement écrit de tous les créanciers privilégiés ou hypothécaires (art. 441m). Les exigences d'obtenir la signature de chaque copropriétaire et de chaque créancier, sont des conditions de fond, et il semble que l'absence d'une seule des signatures requises rend la déclaration nulle<sup>9</sup>. Cette nécessité d'obtenir ainsi le consentement écrit des créanciers paraît très formaliste mais elle peut s'expliquer par le fait que l'établissement de la copropriété entraîne une division de l'hypothèse ou du privilège selon l'article 441j<sup>10</sup>.

L'article 441q stipule que la déclaration doit pourvoir en plus à la nomination d'une ou de plusieurs personnes comme administrateurs de même qu'au mode de leur remplacement.

En plus des conditions qui se rattachent au fond, la naissance de la copropriété est tributaire de certaines conditions de forme qui doivent être strictement observées. La première de ces conditions découle de l'article 441m qui précise que la déclaration doit être en forme notariée et porter minutes. Toute déclaration qui ne serait pas conforme à cette exigence ne serait pas une véritable déclaration de copropriété, elle n'aurait que l'apparence de cet acte.

La seconde condition se rapporte à l'article 441b qui stipule que : « Le droit de copropriété est parfait par l'enregistrement de la déclaration et des modifications à la déclaration ». L'enregistrement est donc considéré comme une condition essentielle à la naissance même du régime de la copropriété. Alors que dans notre système juridique, l'enregistrement est une mesure de publicité exigée pour rendre certaines conventions opposables aux tiers, le législateur lui accorde ici des effets beaucoup plus considérables, car il en fait une condition « sine qua non » de la naissance de la copropriété même en ce qui concerne les cosignataires de la déclaration. En l'absence d'enregistrement, les parties à la déclaration seront obligées uniquement sur la base du droit des obligations et les cosignataires ne pourront réclamer que des dommages-intérêts d'une partie qui n'aura pas rempli ses engagements. Ils ne pourront pas appliquer le régime de la copropriété.

La dernière condition de forme se rapporte à la confection du plan et du livre de renvoi concernant l'immeuble. L'avènement de la copropriété dans notre droit apporte une dimension nouvelle à la désignation d'un immeuble. L'article 441f du *Code civil* décrète qu'en l'absence de dispositions contraires dans la déclaration, sont communes les parties suivantes : « le sol, les cours, parcs et jardins, les voies d'accès, les caves, le gros œuvre des bâtiments, etc... ». Le copropriétaire détient cependant un véritable droit de propriété dans sa partie exclusive, dans son « cube d'air ». La désignation verticale s'ajoutant à la désignation horizontale, il devenait donc nécessaire d'adopter des règles nouvelles concernant la désignation.

Le législateur a donc modifié l'article 2175 du *Code civil* en y ajoutant un paragraphe qui exige comme condition préalable à l'enregistrement que l'im-

<sup>9</sup> Voir: Pierre BAUDOIN et Benoit MORIN: « La copropriété des immeubles au Québec », (1970) 30 *R. du B.* 4, à la page 14.

<sup>10</sup> Roger COMTOIS: « La copropriété des immeubles bâtis », *Cours de perfectionnement*, 25-26 avril 1969, Montréal, La Chambre des Notaires, 1969, pp. 77-90, à la page 82. Également, « La loi concernant la copropriété des immeubles », *Lois Nouvelles II*, P.U.M., 1970, p. 71.

meuble devant être détenu en copropriété ait fait l'objet : « [...] d'un plan et d'un livre de renvoi attribuant à chacune des parties exclusives de même qu'aux parties communes un numéro cadastral qui les identifie ».

Il faudra donc identifier le terrain sur lequel est ou sera érigé l'immeuble en copropriété par un numéro de lot originaire. Ce nouveau lot devra ensuite être subdivisé entièrement en attribuant un numéro distinct pour chacune des parties exclusives. Quant aux parties communes, le projet d'« instructions cadastrales » préparé par le Service du cadastre<sup>11</sup> prévoit qu'un premier numéro de subdivision (ex. : 500-1) sera attribué à l'ensemble des parties communes situées hors de l'édifice, qu'il s'agisse du sous-sol entourant les caves et les fondations aussi bien que du volume d'air enveloppant l'édifice : en un mot pour tout ce qui entoure l'édifice tant au-dessus qu'au-dessous du sol. Un deuxième numéro de subdivision (ex. : 500-2) sera donné à l'ensemble des parties communes de l'édifice : en un mot pour toute la partie de l'édifice qui n'est pas partie exclusive.

Tous les éléments de la déclaration qui ont été énumérés jusqu'ici ont une telle importance que l'absence de l'un d'eux entraîne la nullité de la déclaration et la non application de la loi. Mais la déclaration de copropriété contiendra également d'autres éléments dont l'omission ne sera pas cause de nullité de la déclaration et à laquelle il pourra être remédié par une ordonnance du tribunal<sup>12</sup>.

#### B. Les éléments dont l'omission n'entraîne pas nullité

L'article 441l énumère certains éléments que contiendra normalement la déclaration<sup>13</sup>. Le premier concerne la destination de l'immeuble. La notion de destination, l'une des plus importantes de toute la loi, n'a pas été définie par le législateur. C'est une notion très complexe qui a causé beaucoup de difficultés aux auteurs français. Claude Lombois la définit ainsi : « L'ensemble des éléments qui, permettant d'opérer le classement de l'immeuble, indique ce qui doit être fait et ce qu'il ne faut pas faire pour empêcher son déclassement »<sup>14</sup>. La déclaration précisera donc si l'immeuble servira à l'usage d'habitation, à des bureaux commerciaux, à des services, à des commerces ou à un usage mixte.

Cette notion revêt une très grande importance en cas de changement direct ou indirect de la destination de l'immeuble (art. 442h al. 1) ou d'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (art. 442h al. 2).

De plus, on ne peut imposer aux droits des copropriétaires des restrictions qui ne sont pas justifiées par la destination de l'immeuble (art. 441o) ; l'article 441p ajoute que la destination vient limiter le droit d'effectuer certains travaux et certaines aliénations.

<sup>11</sup> Ce projet est daté du 11 septembre 1970.

<sup>12</sup> Voir : Pierre BAUDOIN et Benoît MORIN : « La copropriété des immeubles au Québec », (1970) 30 *R. du B.* 4, à la page 13.

<sup>13</sup> Les termes employés ici par le législateur ne sont pas aussi impératifs. Il n'emploie pas le mot « doit » dans l'article 441l comme il l'avait fait pour les articles 441m et 441q, alinéa 1.

<sup>14</sup> Claude LOMBOIS : « Statut de la copropriété des immeubles bâtis », Paris, Dalloz, 1967, cité par Rodolphe LEGAULT : « La copropriété ». In : *Cours de perfectionnement*, 10-11 avril 1970, Montréal, La Chambre des Notaires, 1970, pp. 7-17, à la page 8.

Les autres éléments sont la définition des parties exclusives et communes et leur description détaillée<sup>15</sup>, la détermination de la valeur relative de chaque fraction, des conditions de jouissance des parties communes et d'utilisation des parties exclusives. La déclaration édictera également des règles relatives à l'administration des parties communes et au mode de remplacement et de rémunération des administrateurs. Elle déterminera enfin les pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires ainsi que la procédure qui y sera suivie<sup>16</sup>.

Bien qu'il soit possible d'inclure en plus dans la déclaration, toutes les dispositions qui peuvent être justifiées par la destination de l'immeuble et qui ne sont pas contraires à l'ordre public et aux bonnes mœurs, la loi précise qu'il est interdit de tenir compte de l'utilisation d'une partie exclusive dans la détermination de la valeur d'une fraction<sup>17</sup>. Elle défend de plus d'imposer des restrictions aux droits des copropriétaires si ce n'est celles justifiées par la destination de l'immeuble<sup>18</sup>.

### 3° Effets de la déclaration

L'article 441n, alinéa 1 énonce que la déclaration de copropriété et ses modifications obligent les copropriétaires et leurs ayants droits à titre universel. C'est une application des principes généraux du droit des obligations. Quant au deuxième alinéa du même article, il précise que la déclaration oblige les ayants droits à titre particulier à compter de l'enregistrement de leur droit. Il semble que le législateur a voulu donner ici à l'enregistrement une portée différente de celle qu'on lui attribue habituellement dans notre système de droit civil.

## II - Les administrateurs

Comme nous l'avons vu, l'article 441q édicte que la déclaration doit pourvoir à la nomination d'un ou de plusieurs administrateurs. Nous verrons rapidement le statut juridique des administrateurs, leur nomination et la durée de leurs fonctions, leur rôle et enfin leur responsabilité à l'égard des tiers.

### 1° Statut juridique des administrateurs

On s'est beaucoup interrogé sur le statut juridique de l'administrateur. M<sup>e</sup> Roger Comtois, dans une étude publiée en 1969<sup>19</sup>, se demande quel peut être le statut juridique de cet administrateur qu'il qualifie de « caméléon ». Reprenant son étude sur ce problème en 1970<sup>20</sup>, il constate qu'à certains égards,

<sup>15</sup> M<sup>e</sup> François RAINVILLE a déjà signalé le manque de concordance qui existe entre l'article 441l qui exige une « description détaillée » et l'article 2167 qui n'exige qu'une « description générale ». Voir François RAINVILLE: « La copropriété ». In: *Cours de perfectionnement*, 10-11 avril 1970, Montréal, La Chambre des Notaires, 1970, pp. 21-36, à la page 28.

<sup>16</sup> Les éléments dont l'omission n'entraîne pas nullité se retrouvent aux articles 441l, 441q, alinéas 2 et 3 et 442c.

<sup>17</sup> Article 441l.

<sup>18</sup> Article 441o.

<sup>19</sup> La copropriété des immeubles bâtis, *Cours de perfectionnement*, 25-26 avril 1969, Montréal, La Chambre des Notaires, 1969, pp. 79-90, à la page 87 et ss.

<sup>20</sup> « La loi concernant la copropriété des immeubles », *Lois nouvelles II*, Montréal, P.U.M., 1970, pp. 65-81, à la page 78.

l'administrateur peut être considéré comme un mandataire et que la définition du mandat donnée par l'article 1701 du *Code civil* serait applicable à l'administrateur. A d'autres égards, l'administrateur ressemble plutôt à un fiduciaire et M<sup>e</sup> Comtois constate que : « les termes employés dans la loi de la copropriété ressemblent étrangement à ceux qui sont employés au sujet des fiduciaires »<sup>21</sup>. A d'autres égards, enfin, l'administrateur paraît jouir de la personnalité juridique : « En somme, dit-il, l'administrateur est l'organe de l'assemblée des copropriétaires et il a une personnalité ambivalente : lorsqu'il agit pour le compte de la collectivité il paraît avoir la personnalité juridique : à d'autres égards, il ne l'a pas »<sup>22</sup>.

Il faut en conclure, semble-t-il, que le législateur a voulu innover et instituer une nouvelle fonction. C'est du moins ce qu'a affirmé M<sup>e</sup> Pierre Beaudoin, l'un des rédacteurs de la loi qui s'est exprimé ainsi : « [...] On a une nouvelle institution qui s'appelle les administrateurs de copropriété »<sup>23</sup>.

### 2° Nomination et durée des fonctions

La déclaration de copropriété doit déterminer les modalités de nomination des administrateurs (article 441q). La nomination elle-même se fera par un acte de nomination qui prendra la forme d'un contrat de louage de services qui doit être enregistré selon les exigences de l'article 441s.

La durée des fonctions de l'administrateur n'est pas précisée par la loi. Le terme devra donc être déterminé dans le contrat d'engagement. Cependant l'administrateur pourra être destitué ou pourra démissionner lui-même, mais à condition que la formalité de l'enregistrement soit respectée. Il va sans dire que la déclaration devra énumérer toutes les circonstances possibles pouvant amener la destitution d'un administrateur<sup>24</sup>.

### 3° Rôle des administrateurs

Quant au rôle que doivent jouer les administrateurs, l'article 441v nous indique quelles sont leurs principales fonctions.

Les administrateurs doivent avant tout voir à la conservation de l'immeuble et empêcher toute dégradation relative à la construction de l'immeuble ou à sa destination. Ils devront de plus veiller à l'entretien et à l'administration des parties communes suivant leur destination et voir aussi à toutes les opérations d'intérêt commun. Certains de ces actes pourront être posés par les administrateurs de leur propre initiative. Ainsi ils pourront pourvoir à l'entretien des parties communes et au fonctionnement normal des services communs. D'autres actes, tels la transformation, l'agrandissement ou l'amélioration des parties communes ne pourront être exécutés sans une décision préalable de l'assemblée des copropriétaires (art. 442f, par. 3). Sous réserve de l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires, ils pourront également acquérir des parties communes ou exclusives (art. 441w et 441x). Ils ont le pouvoir d'assurer l'immeu-

<sup>21</sup> *Id.*, p. 78.

<sup>22</sup> *Id.*, p. 79.

<sup>23</sup> Voir : *Journal des débats*, séance du 18 septembre 1969, page 3442.

<sup>24</sup> François RAINVILLE, « La copropriété ». In : *Cours de perfectionnement*, 10-11 avril 1970, Montréal, La Chambre des Notaires, 1970, pp. 21-36, à la page 34.

ble et peuvent y être contraint par la déclaration de copropriété. Enfin, il appartient aux administrateurs, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, de fixer le montant et la date d'exigibilité des sommes nécessaires pour faire face aux charges d'entretien de l'immeuble ainsi qu'aux dépenses de toutes natures (art. 442j).

#### 4° Responsabilité des administrateurs à l'égard des tiers.

L'article 441u exclut la responsabilité contractuelle de l'administrateur envers les tiers<sup>25</sup>. Quant à la responsabilité délictuelle, l'article 441z stipule que les administrateurs sont responsables, en leur qualité, tant à l'égard de chaque copropriétaire qu'à l'égard des tiers des dommages causés par le défaut d'entretien ou par le vice de construction des parties communes. La victime d'un dommage pourra donc poursuivre les administrateurs et obtenir contre eux un jugement qui sera exécutoire contre chacun des copropriétaires dans la proportion relative de sa fraction, suivant la déclaration de copropriété (art. 442).

### III - L'assemblée des copropriétaires

#### 1° Nature juridique de l'assemblée

Cette assemblée apparaît comme une assemblée délibérante souveraine et sans personnalité morale. M<sup>e</sup> Daniel Manseau la définit comme suit : « [...] une institution légale, essentiellement de droit privé, composée de tous les copropriétaires ayant pour but l'expression de leurs décisions, en tant que groupe délibérant, ainsi que la sanction de ces décisions »<sup>26</sup>. Cette assemblée est un groupe délibérant qui opère selon le désir de ses membres et dans les limites posées par la loi.

#### 2° Rôle de l'assemblée

L'assemblée des copropriétaires est l'organe suprême de la copropriété. Ses pouvoirs lui sont donnés en partie par la loi<sup>27</sup> et les autres devront être déterminés dans la déclaration de copropriété<sup>28</sup>.

#### 3° Fonctionnement et tenue des séances

La loi énonce plusieurs règles concernant le fonctionnement de l'assemblée des copropriétaires et l'organisation des séances<sup>29</sup>. Ces règles devront être complétées par la déclaration de copropriété. Il semble cependant qu'il n'y aura pas d'inconvénient à appliquer en principe la procédure générale des assemblées

<sup>25</sup> Cet article reproduit textuellement l'article 981i relatif à la responsabilité des fiduciaires. Voir Pierre BAUDOIN et Benoît MORIN : « La copropriété des immeubles au Québec », (1970) 30 *R. du B.* 4, à la page 36.

<sup>26</sup> Daniel MANSEAU : « L'assemblée des copropriétaires », *Cours de perfectionnement*, 10-11 avril 1970, Montréal, La Chambre des Notaires, 1970, pp. 37-45, à la page 37.

<sup>27</sup> Articles 442f, 442g et 442h.

<sup>28</sup> Article 442c.

<sup>29</sup> Articles 442b à 442i.



délibérantes<sup>30</sup>. Signalons que la plupart des décisions sont prises à la majorité simple, alors que les décisions importantes exigent la majorité qualifiée ou même l'unanimité<sup>31</sup>.

### Conclusion

Bien qu'il soit encore trop tôt pour juger de la portée exacte des dispositions de cette loi, il semble que ce soit une bonne loi dans sa conception, en ce qu'elle se borne à poser les principes, à tracer les cadres, sans entrer dans les détails d'application. Beaucoup de praticiens préfèrent aujourd'hui une réglementation précise, méticuleuse, à laquelle ils n'ont qu'à se conformer, mais : « [...] pour qui préfère la liberté des conventions, l'absence de texte trop précis est un instrument merveilleux qui jouit d'une souplesse qui permet de l'adapter à toutes les circonstances »<sup>32</sup>.

Quel sera l'avenir de cette forme de copropriété au Québec ? Certains fondent beaucoup d'espoir dans cette nouvelle institution et croient en un développement rapide de ce système<sup>33</sup>. D'autres ne partagent pas le même optimisme<sup>34</sup>. Tout en prévoyant une certaine utilisation de cette modalité nouvelle de la propriété immobilière, il ne nous semble pas qu'elle soit appelée à un développement rapide chez nous.

Paul LAQUERRE \*

<sup>30</sup> Daniel MANSEAU: « L'assemblée des copropriétaires », *Cours de perfectionnement*, 10-11 avril 1970, *op. cit.*, à la page 41.

<sup>31</sup> Articles 442c, 442f et 442h.

<sup>32</sup> Jean-Guy CARDINAL: « La propriété par étage », (1960) 62 *R. du N.* 367.

<sup>33</sup> Roger COMTOIS: « La copropriété des immeubles bâtis », *Cours de perfectionnement*, 25-26 avril 1969, *op. cit.*, à la page 80.

Jean-Guy CARDINAL: « La copropriété des immeubles ». In: Jacques Boucher et André Morel (éd.). *Le droit dans la vie économique-sociale*, *op. cit.*, à la page 31.

<sup>34</sup> Daniel MANSEAU: « L'assemblée des copropriétaires », *Cours de perfectionnement*, 10-11 avril 1970, *op. cit.*, à la page 45.

Jacques ST-LAURENT: « Quelques implications économiques de la propriété par appartements ». In: Jacques Boucher et André Morel (éd.). *Le droit dans la vie économique-sociale*, *op. cit.*, à la page 38 et ss.

\* Professeur adjoint à la faculté de Droit de l'université Laval.