
Quatrième session, vingt-huitième Législature
Fourth Session, Twenty-Eighth Legislature

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC
NATIONAL ASSEMBLY OF QUÉBEC

BILL 29

Loi concernant la copropriété des immeubles
An Act respecting the Co-ownership of Immoveables

Première lecture
First reading

M. PAUL

L'ÉDITEUR OFFICIEL DU QUÉBEC
ROCH LEFEBVRE
QUÉBEC OFFICIAL PUBLISHER

1969

BILL 29

Loi concernant la copropriété
des immeubles

SA MAJESTÉ, de l'avis et du consentement de l'Assemblée nationale du Québec, décrète ce qui suit:

1. L'article 442 du Code civil est renuméroté et devient l'article 441a.

2. Le Code civil est modifié en insérant, après l'article 441a, ce qui suit:

« CHAPITRE TROISIÈME

« DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES ÉTABLIE PAR DÉCLARATION

« SECTION I

« DISPOSITIONS GÉNÉRALES

« **441b.** Les dispositions du présent chapitre régissent tout immeuble qui y est assujéti par l'enregistrement d'une déclaration de copropriété en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est répartie entre ses propriétaires par fractions comprenant chacune une partie exclusive et une quote-part des parties communes.

Une personne, même seule, peut enregistrer une déclaration de copropriété et s'y déclarer propriétaire de chaque fraction.

« **441c.** Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle qui com-

BILL 29

An Act respecting the Co-ownership of
Immoveables

HER MAJESTY, with the advice and consent of the National Assembly of Québec, enacts as follows:

1. Article 442 of the Civil Code is renumbered and becomes article 441a.

2. The Civil Code is amended by inserting after article 441a the following:

“CHAPTER THIRD

“OF CO-OWNERSHIP OF IMMOVEABLES ESTABLISHED BY DECLARATION

“SECTION I

“GENERAL PROVISIONS

“**441b.** The provisions of this chapter govern every immoveable made subject thereto by the registration of a declaration of co-ownership whereby the ownership of the immoveable is apportioned between its proprietors in fractions, each comprising an exclusive portion and a share of the common portions.

A person, even acting alone, may register a declaration of co-ownership and therein declare himself proprietor of each fraction.

“**441c.** Each fraction constitutes a separate entity and may be the object of a total or partial alienation comprising

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet de loi reproduit les dispositions du bill 29 de la session de 1968 en y incorporant les modifications préconisées par la Commission de l'Assemblée nationale chargée d'en étudier le contenu.

Ce projet a pour objet d'instituer une forme de propriété en vertu de laquelle un immeuble pourra appartenir à plusieurs personnes. Chacune de ces personnes sera propriétaire d'une fraction de l'immeuble. Chacune de ces fractions comprendra une partie exclusive et une quote-part de parties communes. La partie exclusive sera celle qui sera réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire, son appartement par exemple. Les parties communes seront consacrées à l'usage de tous. Ce seront par exemple les murs, escaliers, ascenseurs, piscines, etc. . .

Cette forme de propriété pourra s'appliquer à tout immeuble y compris les maisons d'habitation et les immeubles de rapport.

Un copropriétaire pourra disposer de la fraction dont il est propriétaire (partie exclusive et quote-part de parties communes) comme bon lui semblera. Par ailleurs, il ne sera pas possible de provoquer le partage des parties communes avant qu'il soit mis fin à la copropriété.

La copropriété s'établira par l'enregistrement d'une déclaration au bureau de la division d'enregistrement dans laquelle est situé l'immeuble. Aucune déclaration ne pourra cependant être enregistrée à moins que l'immeuble devant être détenu en copropriété n'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.

EXPLANATORY NOTES

This bill reproduces Bill 29 of the 1968 session and incorporates therein the amendments recommended by the Committee of the National Assembly entrusted with studying it.

The object of this bill is to institute a form of ownership under which an immovable may belong to several persons, each of whom will be the owner of a fraction of the immovable. Each of such fractions will include an exclusive portion and a share of the common portions. The exclusive portion will be that reserved for the exclusive use of a coproprietor; for example, his apartment. The common portions will be assigned to the use of all; for example, the walls, stairs, elevators, swimming pools, etc.

Such form of ownership may apply to any immovable, including dwelling houses and apartment buildings.

A coproprietor may dispose of the fraction (exclusive portion and share of common portions) he owns as he sees fit. On the other hand, it will not be possible to obtain the partition of the common portions until co-ownership is terminated.

The co-ownership will be established by registration of a declaration in the office of the registration division in which the immovable is situated. No declaration may be registered, however, unless the immovable to be held in co-ownership has been indicated on a plan and in a book of reference which assign to each of the exclusive portions and to the common portions a cadastral number identifying them.

prend, dans chaque cas, la quote-part de parties communes afférentes à la fraction ou à la partie de la fraction qui est aliénée.

« **441d.** Chaque copropriétaire a, sur les parties communes, un droit de propriété indivis; sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur de la partie exclusive de sa fraction par rapport à l'ensemble des valeurs des parties exclusives.

« **441e.** Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties exclusives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

« **441f.** Sont communes les parties de l'immeuble qui sont déclarées telles par la déclaration de copropriété et, en l'absence de dispositions contraires dans la déclaration, celles qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires telles que le sol, les cours, parcs et jardins, les voies d'accès, les caves, le gros oeuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, le système de chauffage central, les canalisations y compris celles qui traversent les parties exclusives, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux de stationnement et d'entreposage.

« **441g.** Les cloisons ou murs séparant des parties exclusives d'autres parties exclusives ou communes et non comprises dans le gros oeuvre des bâtiments sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

« **441h.** Chaque copropriétaire dispose des parties exclusives comprises dans sa fraction; il use et jouit librement des parties exclusives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

« **441i.** Tout copropriétaire troublé dans ses droits ou dans sa jouissance des lieux peut agir directement contre l'auteur du trouble, pourvu qu'il en informe les administrateurs par écrit.

in each case the share of common portions pertaining to the fraction or portion of a fraction alienated.

“**441d.** Each coproprietor has an undivided right of ownership in the common portions; his share in the common portions is equal to the value of the exclusive portion of his fraction in relation to the aggregate of the values of the exclusive portions.

“**441e.** The common portions and the rights accessory thereto cannot be the object, separately from the exclusive portions, of an action in partition or of a forced licitation.

“**441f.** The portions of the immoveable which are declared common by the declaration of co-ownership are such, and, failing contrary provisions in the declaration, those are common which are appropriated to the use of all the coproprietors, such as the soil, yards, parks and gardens, ways of access, basements, foundations and main walls of buildings, common equipment and apparatus, central heating system, piping and wiring including that which crosses exclusive portions, the stairs and elevators, passages and corridors and parking and storage places.

“**441g.** Partitions or walls separating exclusive portions from other exclusive or common portions and not included in the foundations and main walls of buildings are presumed common between the premises which they separate.

“**441h.** Each coproprietor disposes of the exclusive portions included in his fraction; he uses and enjoys freely the exclusive portions and the common portions provided that he does not impair the rights of the other coproprietors or the destination of the immoveable.

“**441i.** Every coproprietor disturbed in his rights or in his enjoyment of the premises may act directly against the person causing the disturbance, provided that he so informs the administrators in writing.

La déclaration de copropriété contiendra des dispositions relatives, entre autres, à la destination de l'immeuble et à l'utilisation des parties communes, et elle déterminera la valeur relative de chacune des parties exclusives par rapport à la valeur de l'ensemble.

Les copropriétaires nommeront, pour administrer l'immeuble, une ou plusieurs personnes qui auront, d'une façon générale, les pouvoirs de fiduciaires. Elles pourront contracter pour les fins de leur administration, poursuivre et être poursuivies en leur qualité. Les tiers qui auront obtenu jugement contre les administrateurs pourront l'exécuter contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance dans la proportion relative de sa fraction, suivant la déclaration de copropriété.

Les décisions les plus importantes, telles que celles qui portent sur les modifications de la déclaration de copropriété, l'aliénation de parties communes ou les travaux majeurs à exécuter sur l'immeuble, seront réservées à l'assemblée des copropriétaires qui devra se réunir au moins une fois l'an et se prononcer sur ces questions à une majorité qualifiée.

Chaque copropriétaire devra contribuer aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, conformément à la déclaration de copropriété, ou si celle-ci est muette, dans la mesure de la valeur relative de sa fraction. Les sommes requises pour ces fins porteront privilège en faveur des administrateurs sur la partie exclusive de chaque copropriétaire.

The declaration of co-ownership will contain provisions respecting, among other things, the destination of the immovable and the utilization of the common portions, and will determine the relative value of each of the exclusive portions with regard to the value of the whole.

The coproprietors will appoint one or more persons to administer the immovable who will have, broadly speaking, the powers of trustees. Such persons may contract for the purposes of their administration, and may sue and be sued in their capacity. Third parties who have obtained judgment against the administrators may execute it against each of the persons who were coproprietors at the time when the cause of the action arose, in the relative proportion of each such person's fraction according to the declaration of co-ownership.

Major decisions, such as those relating to amendments to the declaration of co-ownership, the alienation of common portions or major works to be carried out upon the immovable will be reserved to meetings of the coproprietors which must be held at least once each year and which must decide on such matters by a qualified majority.

Each coproprietor must contribute to the costs arising from the co-ownership and the operation of the immovable, in accordance with the declaration of co-ownership or, if it is silent, in proportion to the relative value of his fraction. The sums required for such purposes will be privileged claims of the administrators against the exclusive portion of each coproprietor.

« **441j.** Nonobstant l'article 2017, une hypothèque consentie sur l'ensemble d'un immeuble détenu en copropriété se divise entre chacune des fractions suivant la valeur relative de chacune d'entre elles.

« **441k.** Chacun des copropriétaires est tenu de contribuer, conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété ou à défaut, en proportion de la valeur relative de sa fraction établie dans la déclaration de copropriété, à toutes les charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et spécialement aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes ainsi qu'aux dépenses entraînées par le fonctionnement des services communs.

« SECTION II

« DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

« **441l.** La déclaration de copropriété définit la destination de l'immeuble et de ses parties exclusives et communes dont elle donne une description détaillée; elle détermine la valeur relative de chaque fraction, eu égard à la nature, à la superficie et à la situation de la partie exclusive qu'elle comprend, mais sans tenir compte de son utilisation et, sous réserve des dispositions du présent chapitre, précise les conditions de jouissance des parties communes et d'utilisation des parties exclusives et édicte les règles relatives à l'administration des parties communes.

« **441m.** La déclaration de copropriété doit être notariée et porter minute; il en est de même des modifications qui y sont apportées.

La déclaration doit être signée par tous les propriétaires de l'immeuble et être accompagnée du consentement écrit de toutes les personnes qui détiennent sur l'immeuble des privilèges ou des hypothèques enregistrés.

L'enregistrement de cette déclaration et de ses modifications se fait par dépôt.

“**441j.** Notwithstanding article 2017, a hypothec granted on the whole of an immoveable held in co-ownership is divided between each fraction according to the relative value of each of them.

“**441k.** Each of the coproprietors is bound to contribute, in accordance with the provisions of the declaration of co-ownership or, failing such, in proportion to the relative value of his fraction established in the declaration of co-ownership, to all costs resulting from the co-ownership and the operation of the immoveable and particularly to the costs of conservation, maintenance and administration of the common portions and to the expenses caused by the operation of the common services.

“SECTION II

“OF THE DECLARATION OF CO-OWNERSHIP

“**441l.** The declaration of co-ownership defines the destination of the immoveable and of its exclusive and common portions, of which it gives a detailed description; it determines the relative value of each fraction, having regard to the nature, area and situation of the exclusive portion which it comprises, but without taking its utilization into account and, subject to the provisions of this chapter, specifies the conditions of enjoyment of the common portions and utilization of the exclusive portions, and lays down the rules for the administration of the common portions.

“**441m.** The declaration of co-ownership must be in the form of a notarial deed *en minule*; the same applies to the amendments made thereto.

The declaration must be signed by all the proprietors of the immoveable and be accompanied by the written consent of all holders of privileges or hypothecs registered against the immoveable.

The registration of such declaration and of the amendments thereto is effected by deposit.

« 441*n*. La déclaration de copropriété et ses modifications obligent les copropriétaires et leurs ayants droit à titre universel.

Elles obligent leurs ayants droit à titre particulier à compter de l'enregistrement de leur droit.

« 441*o*. La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

« 441*p*. Sont autorisées, si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation les clauses interdisant l'aliénation d'une partie divisée d'une fraction ou subordonnant à l'accord de l'assemblée générale l'exécution de travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes.

L'aliénation d'une partie divisée d'une fraction est nulle si la déclaration de copropriété, le plan cadastral et le livre de renvoi n'ont pas été préalablement modifiés avec les autorisations requises, de façon à créer une nouvelle fraction, à la décrire, à lui attribuer un numéro cadastral distinct et à déterminer sa valeur relative.

« SECTION III

« DES ADMINISTRATEURS

« 441*q*. La déclaration de copropriété doit pourvoir à la nomination d'une ou plusieurs personnes pour agir comme administrateurs et au mode de leur remplacement, aussi longtemps que l'immeuble est régi par le présent chapitre, dans le cas de refus d'accepter, de mort ou d'autre cause de vacance.

Lorsqu'il est impossible de les remplacer d'après les conditions de la déclaration de copropriété ou lorsqu'on n'a pas procédé au remplacement, un juge de la Cour supérieure peut, sur requête de tout intéressé, nommer des administrateurs pour les remplacer, après avis donné aux copropriétaires.

“441*n*. The declaration of co-ownership and the amendments thereto are binding upon the coproprietors and their successors by general title.

They are binding upon their assigns by particular title from the registration of their rights.

“441*o*. The declaration of co-ownership imposes no restriction upon the rights of the coproprietors apart from those which would be justified by the destination, characteristics or situation of the immoveable.

“441*p*. If justified by the destination, characteristics or situation of the immoveable, clauses are permitted prohibiting the alienation of a specific portion of a fraction, or providing that the carrying out of works which may affect the common portions shall be subject to approval by a general meeting.

The alienation of a specific portion of a fraction is void if the declaration of co-ownership, the cadastral plan and the book of reference have not previously been amended, with the necessary authorizations, so as to create a new fraction, describe it, assign a separate cadastral number to it and determine its relative value.

“SECTION III

“OF THE ADMINISTRATORS

“441*q*. The declaration of co-ownership must provide for the appointment of one or more persons to act as administrators, and for the mode of their replacement in case of refusal to accept, death, or other cause of vacancy, as long as the immoveable is governed by this chapter.

When it is impossible to replace them under the terms of the declaration of co-ownership, or when the replacement has not been made, a judge of the Superior Court, upon motion by any interested person, may appoint administrators to replace them, after notice to the coproprietors.

« 441r. Dans l'exécution de leurs fonctions, les administrateurs sont tenus d'employer une habileté convenable et d'agir en bon père de famille.

« 441s. L'acte de nomination, de démission ou de destitution d'un administrateur n'est valable qu'à compter de son enregistrement au bureau de la division d'enregistrement dans laquelle est situé l'immeuble qu'il est chargé d'administrer.

Cet enregistrement se fait par dépôt. Toutefois, le défaut d'enregistrement de l'acte de nomination ne peut être opposé aux tiers de bonne foi.

« 441t. Les administrateurs doivent rendre compte de leur gestion aux copropriétaires réunis en assemblée générale, au moins une fois par année; ils doivent de même rendre compte aussi souvent que l'exigent la déclaration de copropriété ou leur contrat d'engagement et aussi lorsque cessent leurs fonctions.

Les pouvoirs d'un administrateur ne passent pas à ses héritiers ou autres successeurs; mais ces derniers sont tenus de rendre compte de sa gestion.

« 441u. Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent dans l'exercice de leurs fonctions.

« 441v. Les administrateurs ont, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires, la charge de la conservation de l'immeuble, de l'entretien et de l'administration des parties communes suivant leur destination ainsi que de toutes les opérations d'intérêt commun.

« 441w. Les actes d'acquisition de parties communes ou d'autres droits réels, pourvu qu'ils aient été régulièrement autorisés, sont valablement passés par les administrateurs eux-mêmes et ils lient les copropriétaires comme s'ils y étaient parties. Il en est de même des actes d'aliénation ou de constitution de droits réels.

« 441x. Les administrateurs peuvent acquérir ou aliéner en leur qualité, à titre onéreux ou gratuit, des parties exclusives

“441r. In the performance of their duties, the administrators are required to use proper skill and to act as prudent administrators.

“441s. The instrument of appointment, resignation or removal of an administrator is valid only from the registration thereof in the office of the registration division in which the immoveable entrusted to his administration is situated.

Such registration is effected by deposit.

However, want of registration of the instrument of appointment cannot be invoked against third parties in good faith.

“441t. The administrators must render an account of their administration to the coproprietors in general meeting at least once a year; they shall likewise render an account as often as the declaration of co-ownership or their contract of engagement so requires and also whenever they cease to hold office.

The powers of an administrator do not pass to his heirs or other successors, but the latter are bound to render an account of his administration.

“441u. The administrators are not personally liable to third parties with whom they contract in the performance of their duties.

“441v. Subject to the powers of a meeting of the coproprietors, the administrators are entrusted with the conservation of the immoveable, the maintenance and administration of the common portions in accordance with their destination, and all measures in the common interest.

“441w. If they have been duly authorized, acts of acquisition of common portions or other real rights are validly made by the administrators alone and are binding upon the coproprietors as if they were parties thereto. The same applies to acts of alienation or in constitution of real rights.

“441x. If they are duly authorized, the administrators as such may acquire or alienate exclusive portions by onerous

sans que celles-ci perdent leur caractère, pourvu qu'ils soient régulièrement autorisés. Ils ne disposent pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties exclusives acquises par eux.

« **441y.** Les administrateurs ont également qualité pour agir en justice, en demande ou en défense, même contre les copropriétaires.

« **441z.** 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, sans préjudice de toutes actions récursoires.

« **442.** Un jugement qui condamne les administrateurs à payer une somme d'argent est exécutoire contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance dans la proportion relative de sa fraction, suivant la déclaration de copropriété.

« **442a.** Les administrateurs peuvent, s'ils le jugent opportun, contracter des assurances contre l'incendie ou contre d'autres risques, y compris la responsabilité envers les tiers; ils sont tenus de le faire dans la mesure où la déclaration de copropriété y pourvoit.

« SECTION IV

« DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

« **442b.** Les copropriétaires doivent tenir une assemblée générale au moins une fois par année.

« **442c.** Les pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires ainsi que la procédure qui y est suivie sont déterminés par la déclaration de copropriété, sous réserve des dispositions ci-après.

« **442d.** Chacun des copropriétaires dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction.

or gratuitous title, and such portions do not thereby lose their characteristics. They have no vote at general meetings in virtue of exclusive portions acquired by them.

“**441y.** The administrators have also capacity to act before the courts, as plaintiff or defendant, even against the coproprietors.

“**441z.** The administrators are responsible, as such, as well to each coproprietor as to third parties, for damage caused by failure to maintain or by defects in the construction of the common portions, subject to all recursory actions.

“**442.** A judgment condemning the administrators to pay a sum of money is executory against each of the persons who were coproprietors at the time when the cause of action arose, in the relative proportion of his fraction, according to the declaration of co-ownership.

“**442a.** The administrators, if they deem it expedient, may take out insurance against fire or other risks, including public liability; they must do so to the extent provided in the declaration of co-ownership.

“SECTION IV

“OF MEETINGS OF COPROPRIETORS

“**442b.** The coproprietors shall hold a general meeting at least once each year.

“**442c.** The powers of a meeting of the coproprietors and the procedure to be followed thereat are determined by the declaration of co-ownership, subject to the provisions which follow.

“**442d.** Each coproprietor is entitled to a number of votes proportionate to the relative value of his fraction.

« **442e.** À défaut de disposition contraire de la déclaration de copropriété et sous réserve des dispositions qui suivent, le quorum aux assemblées est constitué par les copropriétaires ou leurs mandataires détenant la majorité des voix et les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

« **442f.** Ne peuvent être prises que par le vote d'au moins la moitié des copropriétaires ou de leurs mandataires représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions concernant :

1. Les actes d'acquisition immobilière et ceux d'aliénation totale ou partielle des parties communes;

2. La modification de la déclaration de copropriété ou du plan qui l'accompagne;

3. Les travaux comportant transformation, agrandissement ou amélioration des parties communes ainsi que la répartition du coût de ces travaux;

4. La reconstruction ou la réparation en cas de sinistre;

5. Les actes d'aliénation ou d'acquisition des parties exclusives dans le cas prévu par l'article 441x.

« **442g.** Nonobstant l'article 442f, l'assemblée des copropriétaires ne peut imposer à un copropriétaire, à l'encontre de la déclaration de copropriété, une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination des parties exclusives de sa fraction ou à l'usage qu'il peut en faire.

« **442h.** Les copropriétaires ne peuvent, sauf à l'unanimité, changer directement ou indirectement la destination de l'immeuble.

Ils ne peuvent, sauf à l'unanimité, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

« **442i.** À défaut de dispositions contraires de la déclaration de copropriété,

1. Les assemblées doivent être convoquées par les administrateurs au moyen d'un avis écrit mentionnant l'heure, le

“**442e.** Failing provision to the contrary in the declaration of co-ownership and subject to the following provisions, coproprietors or their mandataries holding the majority of the votes constitute a quorum at meetings, and decisions are taken by the majority vote of the coproprietors present or represented at the meeting.

“**442f.** Decisions respecting the following matters can be taken only by the vote of at least one-half of the coproprietors or their mandataries representing at least three-fourths of the votes:

1. Acts of acquisition of immoveables and of total or partial alienation of common portions;

2. Amendment of the declaration of co-ownership or of the plan accompanying it;

3. Works involving the alteration, enlargement or improvement of common portions and the apportionment of the cost of such works;

4. Reconstruction or repair in case of loss;

5. Acts of alienation or acquisition of exclusive portions in the case contemplated by article 441x.

“**442g.** Notwithstanding article 442f, a meeting of coproprietors cannot impose upon a coproprietor, contrary to the declaration of co-ownership, any change in the relative value of his fraction, the destination of the exclusive portions of his fraction or the use he may make thereof.

“**442h.** Except by unanimous vote, the coproprietors cannot directly or indirectly change the destination of the immoveable.

They cannot, except by unanimous vote, decide upon the alienation of common portions the retention of which is necessary to the destination of the immoveable.

“**442i.** Failing provision to the contrary in the declaration of co-ownership,

1. Meetings shall be called by the administrators by a notice in writing mentioning the time, place and purpose of the

lieu et l'objet de l'assemblée, adressé aux copropriétaires au moins quinze jours à l'avance;

2. Les copropriétaires sont présumés avoir fait élection de domicile dans l'immeuble en copropriété;

3. Une assemblée spéciale peut être convoquée par les copropriétaires détenant le quart des voix aux assemblées, ou par leur mandataire;

4. Les copropriétaires indivis d'une même fraction doivent être représentés par un seul mandataire, qui peut être l'un d'eux;

5. L'acte nommant un mandataire doit être fait par écrit, sous la signature du mandant ou de son procureur autorisé par écrit; si le mandant est une corporation, il doit être fait sous la signature d'une personne autorisée à cette fin, conformément à une résolution de la corporation.

« SECTION V

« DE LA PARTICIPATION AUX CHARGES

« **442j.** 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 toute nature sont fixés par les administrateurs après consultation de l'assemblée des copropriétaires. Les administrateurs doivent notifier sans délai chaque copropriétaire du montant qu'il doit verser.

« **442k.** Le paiement par chaque copropriétaire des sommes qu'il doit aux administrateurs est garanti par un privilège sur sa fraction prenant rang immédiatement avant la créance du vendeur. Ce privilège est conservé par l'enregistrement, avant l'expiration des soixante jours qui suivent la date d'échéance de la dette, d'un avis ou bordereau sous forme d'affidavit indiquant le montant de la réclamation et la désignation de la fraction qui fait l'objet du privilège. Ce privilège s'éteint faute par les administrateurs de poursuivre le copropriétaire dans les trois mois de la date de l'enregistrement et de mettre en cause le régistrateur afin de lui faire noter l'action dans l'index aux immeubles.

meeting and sent to the coproprietors at least fifteen days in advance;

2. Coproprietors are presumed to have elected domicile at the immovable held in co-ownership;

3. A special meeting may be called by the coproprietors holding one-fourth of the votes at meetings, or by their mandataries;

4. Coproprietors in undivided ownership of a single fraction must be represented by a single mandatary, who may be one of their number;

5. The appointment of a mandatary must be made in writing, over the signature of the mandator or of his attorney authorized in writing; if the mandator is a corporation, it must be made over the signature of a person authorized for such purpose, in accordance with a resolution of the corporation.

“SECTION V

“OF THE SHARING OF COSTS

“**442j.** The amount and due date of the sums necessary to meet the costs of maintenance of the immovable and for all expenses are fixed by the administrators after consultation with a meeting of the coproprietors. The administrators must notify each coproprietor without delay of the amount he must pay.

“**442k.** The payment by each coproprietor of the sums he owes to the administrators is secured by a privilege on his fraction ranking immediately before the claim of the vendor. Such privilege is preserved by the registration, within sixty days after the debt falls due, of a notice or memorial in the form of an affidavit indicating the amount of the claim and the designation of the fraction affected by the privilege. Such privilege is extinguished on failure of the administrators to sue the coproprietor within three months of the date of registration and to call the registrar into the case in order to have him make an entry of the action in the index of immovables.

Tout administrateur nommé en vertu du présent chapitre a qualité pour enregistrer ce privilège et en donner mainlevée.

« **442l.** Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, décidés par l'assemblée des copropriétaires, même à l'intérieur des parties exclusives.

Cependant, le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison soit d'un trouble de jouissance temporaire mais grave, soit d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, a droit à une indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires en proportion de leur participation au coût des travaux.

« SECTION VI

« DISPOSITIONS DIVERSES

« **442m.** En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment, si la décision de reconstruire n'est pas prise dans les quatre-vingt-dix jours, il est procédé à la liquidation des droits de copropriété par la répartition entre les copropriétaires du produit net de la vente et des indemnités d'assurance prises par les administrateurs en proportion de la valeur des fractions respectives, après déduction de tout montant dû aux administrateurs.

« **442n.** Chaque fraction de l'immeuble forme une entité distincte pour fins d'imposition de taxes et cotisations, y compris les taxes municipales et scolaires.

Pour les fins de cette imposition, l'évaluation de chaque fraction par rapport à l'évaluation totale de l'immeuble est proportionnelle à la valeur relative de cette fraction telle qu'elle a été déterminée par la déclaration.

Les administrateurs sont seuls compétents pour contester en justice l'évaluation totale de l'immeuble.

« **442o.** Il peut être mis fin à la copropriété d'un immeuble établie en vertu du présent chapitre, au moyen d'un avis qui doit être signé par tous les coproprié-

Any administrator appointed under this chapter is qualified to register such privilege and to grant a discharge thereof.

“**442l.** No coproprietor shall interfere with the carrying out of works required for the conservation of the immoveable decided upon by a meeting of the coproprietors, even within exclusive portions.

Nevertheless a coproprietor who suffers prejudice by the carrying out of works, either because of a temporary but serious disturbance of enjoyment or because of a permanent diminution in the value of his fraction, is entitled to an indemnity payable by all the coproprietors in proportion to their participation in the cost of the works.

“SECTION VI

“MISCELLANEOUS

“**442m.** In case of the total or partial destruction of a building, if the decision to rebuild is not made within ninety days, the rights of co-ownership are liquidated by the distribution among the coproprietors of the net proceeds of the sale and the indemnities from insurance taken out by the administrators, in proportion to the value of their respective fractions, less any amount due to the administrators.

“**442n.** Each fraction of the immoveable constitutes a separate entity for the purposes of levying taxes and assessments, including municipal and school taxes.

For the purposes of such levying, the valuation of each fraction in relation to the total valuation of the immoveable is proportional to the relative value of such fraction as determined by the declaration.

The administrators alone are competent to contest the total valuation of the immoveable before the courts.

“**442o.** Co-ownership of an immoveable established under this chapter may be terminated by means of a notice which must be signed by all the co-

taires et être accompagné du consentement écrit de toutes les personnes qui détiennent sur la totalité ou une partie de l'immeuble des privilèges ou des hypothèques enregistrés. Cet avis est enregistré de la même façon que la déclaration de copropriété.

« **442p.** À défaut de disposition contraire dans la déclaration, les règles relatives au partage et à la licitation en justice de biens communs s'appliquent à la liquidation des droits de copropriété à compter de la date de l'enregistrement de l'avis mentionné à l'article 442o ou à compter de la date d'échéance du délai mentionné à l'article 442m. ».

3. L'article 521 dudit code est abrogé.

4. L'article 2103 dudit code, remplacé par l'article 3 du chapitre 42 des lois de 1895, et modifié par l'article 4 du chapitre 52 des lois de 1916 (2^e session), l'article 8 du chapitre 72 des lois de 1947, et l'article 7 du chapitre 45 des lois de 1948, est de nouveau modifié en remplaçant, dans la deuxième ligne du paragraphe 1, les mots et nombre « à l'article 2013 » par les mots et nombres « aux articles 442k et 2013 ».

5. L'article 2166 dudit code, modifié par l'article 12 du chapitre 71 des lois de 1947, est de nouveau modifié en supprimant, à la sixième ligne, les mots « de terre ».

6. L'article 2167 dudit code est modifié en supprimant les mots « de terre » à la première ligne du paragraphe 1 et à la première ligne du dernier alinéa.

7. L'article 2175 dudit code, tel qu'il se lit à l'article 5847 des Statuts refondus, 1888, et modifié par l'article 2 du chapitre 77 des lois de 1915, l'article 2 du chapitre 35 des lois de 1916 (1^{re} session), l'article 1 du chapitre 74 des lois de 1923/1924, l'article 2 du chapitre 104 des lois de 1930/1931 et l'article 16 du chapitre 71 des lois de 1947, est de nouveau modifié en ajoutant, à la fin, l'alinéa suivant:

proprietors and accompanied by the written consent of all holders of privileges or hypothecs registered against all or part of the immovable. Such notice is registered in the same manner as the declaration of co-ownership.

“**442p.** Failing any provision to the contrary in the declaration, the rules relating to judicial partition and licitation of common property apply to the liquidation of the rights of co-ownership from the date of registration of the notice mentioned in article 442o or from the date of expiry of the delay mentioned in article 442m.”.

3. Article 521 of the said Code is repealed.

4. Article 2103 of the said Code, replaced by section 3 of chapter 42 of the statutes of 1895, and amended by section 4 of chapter 52 of the statutes of 1916 (2nd session), section 8 of chapter 72 of the statutes of 1947 and section 7 of chapter 45 of the statutes of 1948, is again amended by replacing the words and number “in article 2013” in the first and second lines of paragraph 1 by the words and numbers “in articles 442k and 2013”.

5. Article 2166 of the said Code, amended by section 12 of chapter 71 of the statutes of 1947, is again amended by striking out the words “of land” in the fifth line.

6. Article 2167 of the said Code is amended by striking out the words “of land” in the first line of sub-paragraph 1 and in the first line of the last paragraph.

7. Article 2175 of the said Code, as it reads in section 5847 of the Revised Statutes of 1888, and as amended by section 2 of chapter 77 of the statutes of 1915, section 2 of chapter 35 of the statutes of 1916 (1st session), section 1 of chapter 74 of the statutes of 1923/1924, section 2 of chapter 104 of the statutes of 1930/1931 and section 16 of chapter 71 of the statutes of 1947, is again amended by adding at the end the following paragraph:

« Aucune déclaration de copropriété en vertu des articles 441*b* et suivants ne peut être enregistrée à moins que l'immeuble devant être détenu en copropriété n'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. ».

S. La présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction.

"No declaration of co-ownership under articles 441*b* and following shall be registered unless the immovable to be held in co-ownership has been indicated on a plan and in a book of reference which assign to each of the exclusive portions and to the common portions a cadastral number identifying them."

S. This act shall come into force on the day of its sanction.