

---

Troisième session, vingt-huitième Législature  
Third Session, Twenty-Eighth Legislature

---

ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE DE QUÉBEC  
LEGISLATIVE ASSEMBLY OF QUÉBEC

## BILL 29

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

---

Première lecture  
First reading

---

M. BERTRAND

---

QUÉBEC  
L'IMPRIMEUR DE LA REINE  
ROCH LEFEBVRE  
QUEEN'S PRINTER

1968

## BILL 29

Loi concernant la copropriété des  
immeubles

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

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

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

### « CHAPITRE III

« DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES  
ÉTABLIE PAR DÉCLARATION

#### « SECTION I

##### « DISPOSITIONS GÉNÉRALES

« **441*b*.** 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.

« **441*c*.** Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle qui comprend, dans chaque cas, la quote-part de parties communes afférentes à la fraction ou à la partie de la fraction qui est aliénée.

## BILL 29

An Act respecting the Co-ownership of  
Immoveables

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

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

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

### “CHAPTER III

“OF CO-OWNERSHIP OF IMMOVEABLES  
ESTABLISHED BY DECLARATION

#### “SECTION I

##### “GENERAL PROVISIONS

“**441*b*.** 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 an aliquot share of the common portions.

“**441*c*.** Each fraction constitutes a separate entity and may be the object of a total or partial alienation which comprises, in each case, the aliquot share of common portions pertaining to the fraction or portion of a fraction alienated.

## NOTES EXPLICATIVES

Ce projet a pour objet d'instituer une forme de propriété en vertu de laquelle un immeuble pourra appartenir à plusieurs personnes qui conserveront chacune la propriété absolue de la partie qui leur sera réservée et posséderont en commun avec les autres copropriétaires, les parties qui seront affectées à l'usage de tous. Cette forme de propriété pourra s'appliquer à tout immeuble y compris les maisons d'habitation et les immeubles de rapport; ainsi, dans un immeuble de rapport, chaque propriétaire aura un droit de propriété absolue sur son propre appartement et sera copropriétaire du terrain, des fondations, du gros oeuvre du bâtiment (toit, charpente, gros murs), des corridors, escaliers et ascenseurs, du système de chauffage central, etc.

Un copropriétaire pourra vendre la partie qui lui est réservée en exclusivité, la léguer à ses héritiers ou en disposer autrement comme bon lui semblera; l'aliénation entraînera cependant celle de sa quote-part dans les parties communes. Par ailleurs, il ne sera pas possible de provoquer le partage des parties communes jusqu'à ce qu'il soit mis fin à la copropriété.

La copropriété s'établira au moyen d'une déclaration qui sera enregistrée au bureau de la division d'enregistrement dans lequel est situé l'immeuble, en même temps qu'un plan de l'immeuble montrant l'emplacement et les dimensions des parties exclusives et communes et attribuant à chaque partie exclusive un numéro qui l'identifie. Ce numéro servira subséquemment pour les fins de tous les actes et contrats qui porteront sur les parties exclusives. La déclaration de copropriété contiendra des dispositions relatives, entre autres, à la destination de l'im-

## EXPLANATORY NOTES

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 retain the absolute ownership of the portion reserved to him and will own in common with the other coproprietors the portions appropriated to the use of all. Such form of ownership may apply to any immovable including dwelling houses and apartment houses; thus, in an apartment house, each proprietor will have a right of absolute ownership in his own apartment and will be coproprietor of the land, foundations, main walls of the building (roof, frame, outside walls), corridors, stairs and elevators, central heating system, etc.

A coproprietor may sell the portion exclusively reserved to him, bequeath it to his heirs or otherwise dispose of it as he sees fit. But the alienation will entail that of his aliquot share in the common portions. On the other hand, it will not be possible to obtain the partition of the common portions until co-proprietry is terminated.

The co-ownership will be established by means of a declaration which will be registered at the office of the registration division in which the immovable is situated, together with a plan of the immovable showing the site and dimensions of the exclusive and the common portions and assigning to each exclusive portion an identifying number. Such number will thereafter serve for the purposes of all deeds and contracts affecting the exclusive portions. The declaration of co-ownership will contain provisions relating, among others, to the destina-

« **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, outre les parties de l'immeuble qui sont déclarées l'être par la déclaration de copropriété, 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, les fondations, le gros oeuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, le système de chauffage central, les canalisations y compris celles qui traversent des 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 et non comprises dans le gros oeuvre des bâtiments sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

« **441h.** Chaque copropriétaire peut user librement des parties communes suivant leur destination pourvu qu'il ne fasse pas obstacle à leur usage par les autres copropriétaires.

« **441i.** Les parties exclusives sont réservées à l'usage particulier du propriétaire de la fraction dont elles font partie ou de ses ayants droit.

« **441j.** 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 conser-

« **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.** Besides the portions of the immovable which are declared common by the declaration of co-ownership, 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, main walls of buildings, the common equipment and apparatus, the central heating system, the piping and wiring including that which crosses exclusive portions, the stairs and elevators, the passages and corridors, parking and storage places.

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

« **441h.** Each coproprietor may use freely the common portions in accordance with their destination provided that he does not interfere with their use by the other coproprietors.

« **441i.** The exclusive portions are reserved to the private use of the proprietor of the fraction whereof they form part or of his successors.

« **441j.** 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 coownership, to all costs resulting from the coownership and the operation of the immovable and particularly to the costs of conserva-

meuble 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. Ils pourront contracter pour les fins de leur administration, poursuivre et être poursuivis en leur qualité. Les tiers qui auront obtenu jugement contre les administrateurs pourront l'exécuter soit contre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs intérêts dans l'immeuble, soit contre l'immeuble lui-même et ensuite contre les copropriétaires dans la proportion de leurs intérêts.

Les décisions les plus importantes, telles que celles qui portent sur les modifications à 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.

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

tion of the immovable and the utilization of the common portions, and will determine the relative value of each exclusive portion with relation to the value of the whole.

To administer the immovable, the coproprietors will appoint one or more persons who will have, broadly speaking, the powers of trustees. They may contract for the purposes of their administration, sue and be sued in their capacity. Third parties who have obtained judgment against the administrators may execute either against all the coproprietors in the proportion of their interests in the immovable, or against the immovable itself and then against the coproprietors in the proportion of their interests.

The more important decisions, such as those relating to amendments to the declaration of co-ownership, the alienation of common portions or major works upon the immovable will be reserved to meetings of the coproprietors which must be held at least once a year.

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

vation, 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

« **441k.** 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 des fractions, eu égard à leur nature, à leur superficie et à leur situation, mais sans tenir compte de leur utilisation et, sous réserve des dispositions du présent chapitre, précise les conditions de jouissance des parties communes et édicte les règles relatives à leur administration.

« **441l.** 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 accompagnée d'un plan de l'immeuble montrant l'emplacement et les dimensions des parties exclusives ainsi que des parties communes qui y donnent accès, et attribuant à chacune des parties exclusives un numéro qui l'identifie.

La déclaration doit aussi 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.

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

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

« **441n.** Toute limitation, dans une déclaration de copropriété, des droits des copropriétaires est nulle si elle n'est

tion, 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

"**441k.** 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 the fractions, having regard to their nature, area and situation, but without taking into account their utilization and, subject to the provisions of this chapter, specifies the conditions of enjoyment of the common portions and lays down the rules for their administration.

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

The declaration must be accompanied by a plan of the immoveable showing the site and dimensions of the exclusive portions and of the common portions giving access thereto, and assigning an identifying number to each exclusive portion.

The declaration must also 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.

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

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

"**441n.** Any limitation, in a declaration of co-ownership, of the rights of the coproprietors is void unless justified by

pas justifiée par la destination de l'immeuble qui y est définie.

« **441o.** 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 divise 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 divise d'une fraction est nulle si la déclaration de copropriété et le plan qui l'accompagne 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 distinct et à déterminer sa valeur relative.

### « SECTION III

#### « DES ADMINISTRATEURS

« **441p.** La déclaration de copropriété doit pourvoir à la nomination d'une ou plusieurs personnes pour agir comme administrateurs et à 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, et indiquer le mode de remplacement.

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 provinciale peut, sur requête de tout intéressé, nommer des administrateurs pour les remplacer, après avis donné aux copropriétaires.

« **441q.** Les administrateurs qui dissipent ou gaspillent la propriété qui leur est confiée ou qui négligent de mettre à exécution les dispositions de la déclaration de copropriété ou qui manquent à leurs devoirs peuvent être destitués, sur requête, par un juge de la Cour provinciale.

« **441r.** 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

the destination of the immovable as defined therein.

“**441o.** If justified by the destination, characteristics or situation of the immovable, 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 and the plan accompanying it have not previously been amended, with the necessary authorizations, so as to create a new fraction, describe it, assign a separate number to it and determine its relative value.

### “SECTION III

#### “OF THE ADMINISTRATORS

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

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 Provincial Court may, upon motion by any interested person, appoint replacing administrators, after notice to the coproprietors.

“**441q.** Administrators who dissipate or waste the property entrusted to them or who neglect to carry out the provisions of the declaration of co-ownership or who infringe their duties may be removed, upon motion, by a judge of the Provincial Court.

“**441r.** The appointment, resignation or removal of an administrator is valid only from the registration thereof in the office of the registration division in which

d'enregistrement dans laquelle est situé l'immeuble qu'il est chargé d'administrer. Cet enregistrement se fait par dépôt.

« 441s. 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.

« 441t. Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent.

« 441u. 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.

« 441v. 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.

« 441w. Les administrateurs peuvent acquérir eux-mêmes, à titre onéreux ou gratuit, des parties exclusives sans que celles-ci perdent leur caractère; ils peuvent les aliéner pourvu qu'ils soient régulièrement autorisés. Ils ne disposent pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties exclusives acquises par eux.

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

« 441y. 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.

« 441z. Un jugement qui condamne les administrateurs à payer une somme

the immovable entrusted to his administration is situated.

Such registration is effected by deposit.

“441s. 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.

“441t. The administrators are not personally liable to third parties with whom they contract.

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

“441v. Acts of acquisition of common portions or other real rights, if they have been duly authorized, 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.

“441w. The administrators themselves may acquire exclusive portions, by onerous or gratuitous title, and such portions do not thereby lose their character; the administrators may alienate the same if duly authorized. They have no vote at general meetings in virtue of exclusive portions acquired by them.

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

“441y. 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.

“441z. A judgment condemning the administrators to pay a sum of money is

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.

Le créancier peut, s'il n'a discuté les biens d'aucun des copropriétaires ni accepté paiement d'aucun d'entre eux, ou s'il a préalablement discuté les biens de chacun d'eux pour leur part respective, saisir et faire vendre sur la tête des administrateurs l'ensemble des fractions de ces copropriétaires sans qu'il soit requis de mentionner les noms de ces derniers dans le bref ni même de les assigner; il ne peut faire procéder à la vente des autres biens d'un copropriétaire qu'après discussion de toutes les fractions.

« **442.** 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

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

« **442b.** 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.

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

« **442d.** 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.

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.

If the creditor has not discussed the property of any of the coproprietors or accepted payment from any of them, or if he has previously discussed the property of each of them for his respective share, he may seize and bring to sale against the directors the aggregate of the fractions of such coproprietors without being required to mention the names of the coproprietors in the writ or even to summon them; he cannot bring to sale the other property of a coproprietor until after discussion of all the fractions.

“**442.** 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

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

“**442b.** 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 following provisions.

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

“**442d.** 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.

« **442e.** Ne peuvent être prises que par le vote d'au moins la moitié des copropriétaires 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 des parties exclusives dans le cas prévu par l'article 441*w*.

« **442f.** Nonobstant l'article 442*e*, 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.

« **442g.** L'assemblée des copropriétaires ne peut, sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires, changer directement ou indirectement la destination de l'immeuble.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

« **442h.** À défaut de disposition contraire de la déclaration de copropriété,

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

« **442e.** Decisions respecting the following matters can be taken only by the vote of at least one-half of the coproprietors 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 of exclusive portions in the case contemplated by article 441*w*.

« **442f.** Notwithstanding article 442*e*, 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.

« **442g.** A meeting of coproprietors cannot, except by the unanimous vote of all the coproprietors, directly or indirectly change the destination of the immovable.

It cannot, except by the unanimous vote of all the coproprietors, decide upon the alienation of common portions the retention of which is necessary to the destination of the immovable.

« **442h.** Failing provision to the contrary in the declaration of co-ownership,

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

nant le quart des voix aux assemblées, ou par leur mandataire;

4. les copropriétaires indivis d'une même fraction doivent être représentés par un mandataire commun;

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'un de ses officiers ou sous la signature d'un procureur autorisé par écrit par un officier de la corporation.

#### « SECTION V

##### « DE LA PARTICIPATION AUX CHARGES

« **442i.** 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.

« **442j.** 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.

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

« **442k.** Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution de travaux décidés par l'assemblée des copropriétaires ou requis pour l'entretien des

the votes at meetings or by their mandataries;

4. coproprietors in undivided ownership of a single fraction must be represented by a common mandatary;

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 one of its officers or that of an attorney authorized in writing by an officer of the corporation.

#### “SECTION V

##### “OF THE SHARING OF COSTS

“**442i.** 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.

“**442j.** 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 immoveables.

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

“**442k.** No coproprietor shall interfere with the carrying out of works decided upon by a meeting of the coproprietors or required for the maintenance of

parties communes, 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

« **442l.** En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment, si la décision est prise de ne pas reconstruire ou de ne pas réparer, il est procédé à la liquidation des droits de copropriété par la répartition du produit net de la vente et de l'assurance entre les copropriétaires en proportion de la valeur de leurs fractions respectives, après déduction de tout montant dû aux administrateurs.

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

« **442n.** 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 copropriétaires de l'immeuble; cet avis est enregistré de la même façon que la déclaration de copropriété.

Les règles relatives au partage et à la licitation en justice de biens communs s'appliquent à compter de la date de l'enregistrement de cet avis. »

**3.** L'article 521 dudit code est abrogé.

**4.** L'article 2042 dudit code, tel qu'il se lit à l'article 5831 des Statuts refondus 1888, et tel que modifié par l'article 1 de la loi 23 George V, chapitre 109, est de nouveau modifié en ajoutant, après le deuxième alinéa, le suivant :

the common portions, 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 PROVISIONS

“**442l.** In case of the total or partial destruction of a building, if it is decided not to rebuild or not to repair it, the rights of co-ownership are liquidated by the distribution of the net proceeds of the sale and the insurance among the coproprietors in proportion to the value of their respective fractions, less any amount due to the administrators.

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

“**442n.** Co-ownership of an immovable established under this chapter may be terminated by means of a notice which must be signed by all the coproprietors of the immovable; such notice is registered in the same manner as the declaration of co-ownership.

The rules respecting the judicial partition and licitation of common property apply from the date of registration of such notice.”

**3.** Article 521 of the said Code is repealed.

**4.** Article 2042 of the said Code, as it appears in article 5831 of the Revised Statutes, 1888, and as amended by section 1 of the act 23 George V, chapter 109, is again amended by adding after the second paragraph the following :

« Dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété conformément aux articles 441*b* et suivants, une partie exclusive doit être désignée par le numéro qui lui est attribué sur le plan accompagnant la déclaration de copropriété. »

**5.** L'article 2103 dudit code, remplacé par l'article 3 de la loi 59 Victoria, chapitre 42, et modifié par l'article 4 de la loi 7 George V, chapitre 52, l'article 8 de la loi 11 George VI, chapitre 72, et l'article 7 de la loi 12 George VI, chapitre 45, est de nouveau modifié :

*a*) en remplaçant, dans la deuxième ligne du paragraphe 1, les mots et nombre « à l'article 2013 » par les mots et nombres « aux articles 442*j* et 2013 » ;

*b*) en ajoutant, à la fin du paragraphe 1, ce qui suit :

« Dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété conformément aux articles 441*b* et suivants, une partie exclusive doit être désignée par le numéro qui lui est attribué sur le plan accompagnant la déclaration de copropriété. »

**6.** L'article 2161 dudit code, modifié par l'article 1 de la loi 2 Édouard VII, chapitre 39, l'article 1 de la loi 3 George V, chapitre 48, l'article 1 de la loi 8 George V, chapitre 76, l'article 1 de la loi 12 George V, chapitre 91, l'article 8 de la loi 7 George VI, chapitre 46, et l'article 33 de la loi 12 George VI, chapitre 45, est de nouveau modifié en remplaçant le paragraphe 2 par le suivant :

« 2. Un index des immeubles dressé d'après les plans et livres de renvoi et suivant une liste par ordre alphabétique de toutes les divisions cadastrales formant la circonscription du bureau, avec renvoi aux entrées et documents relatifs aux lots, subdivisions de lots ou parties exclusives d'immeubles détenus en copropriété compris dans chaque division ou donnant le numéro et les autres renvois mentionnés dans le paragraphe qui précède. »

**7.** L'article 2168 dudit code, modifié par l'article 1 de la loi 5 George V, chapitre 77, l'article 1 de la loi 6 George V, chapitre 35, l'article 2 de la loi 23 George V, chapitre 109, et l'article 37 de la loi 11

« In the case of an immovable held in co-ownership in accordance with articles 441*b* and following, an exclusive portion must be designated by the number assigned to it on the plan accompanying the declaration of co-ownership. »

**5.** Article 2103 of the said Code, replaced by section 3 of the act 59 Victoria, chapter 42, and amended by section 4 of the act 7 George V, chapter 52, section 8 of the act 11 George VI, chapter 72, and section 7 of the act 12 George VI, chapter 45, is again amended :

*(a)* by replacing the words and number "in article 2013" in the second line of paragraph 1 by the words and numbers "in articles 442*j* and 2013" ;

*(b)* by adding at the end of paragraph 1 the following :

"In the case of an immovable held in co-ownership in accordance with articles 441*b* and following, an exclusive portion must be designated by the number assigned to it on the plan accompanying the declaration of co-ownership."

**6.** Article 2161 of the said Code, amended by section 1 of the act 2 Edward VII, chapter 39, section 1 of the act 3 George V, chapter 48, section 1 of the act 8 George V, chapter 76, section 1 of the act 12 George V, chapter 91, section 8 of the act 7 George VI, chapter 46, and section 33 of the act 12 George VI, chapter 45, is again amended by replacing paragraph 2 by the following :

"2. An index to immovables drawn up in accordance with the plans and books of reference and according to an alphabetical list of all the cadastral divisions comprising the registry division, containing references to the entries and documents relating to the lots, subdivisions of lots or exclusive portions of immovables held in co-ownership comprised within each division or giving the number and other references mentioned in the preceding paragraph."

**7.** Article 2168 of the said Code, amended by section 1 of the act 5 George V, chapter 77, section 1 of the act 6 George V, chapter 35, section 2 of the act 23 George V, chapter 109, and section 37 of

George VI, chapitre 72, est de nouveau modifié en ajoutant, après le premier alinéa, le suivant:

« Le numéro attribué à une partie exclusive sur un plan accompagnant la déclaration de copropriété d'immeubles conformément aux articles 441*b* et suivants est une désignation suffisante de cette partie exclusive. »

**8.** L'article 2171 dudit code est remplacé par le suivant:

« **2171.** À compter de l'époque fixée dans telle proclamation, le registraire doit faire l'index des immeubles et le continuer jour par jour en inscrivant sous chaque numéro de lot indiqué séparément au plan et au livre de renvoi, ou, suivant le cas, sous chaque numéro attribué à une partie exclusive dans un immeuble détenu en copropriété suivant les articles 441*b* et suivants un renvoi à chaque entrée faite subséquemment dans les autres livres et registres, affectant tel lot ou telle partie exclusive, de manière à mettre toute personne en état de constater facilement toutes les entrées faites subséquemment concernant ce lot ou cette partie exclusive. »

**9.** L'article 2175 dudit code, tel qu'il se lit à l'article 5847 des Statuts refondus, 1888, et modifié par l'article 2 de la loi 5 George V, chapitre 77, l'article 2 de la loi 6 George V, chapitre 35, l'article 1 de la loi 14 George V, chapitre 74, l'article 2 de la loi 21 George V, chapitre 104, et l'article 16 de la loi 11 George VI, chapitre 71, est de nouveau modifié en ajoutant, à la fin, l'alinéa suivant:

« Aucune déclaration de copropriété en vertu des articles 441*b* et suivants ne peut être enregistrée à moins que le terrain sur lequel est sis l'immeuble détenu en copropriété n'ait fait l'objet d'un plan et d'un livre de renvoi le désignant par un numéro distinct. »

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

the act 11 George VI, chapter 72, is again amended by adding after the first paragraph the following:

"The number assigned to an exclusive portion on a plan accompanying the declaration of co-ownership of immoveables in accordance with articles 441*b* and following is a sufficient designation of such exclusive portion."

**8.** Article 2171 of the said Code is replaced by the following:

"**2171.** From and after the day appointed by such proclamation the registrar must, from day to day, make up and continue the index to immoveables by entering under the number of each lot separately designated upon the plan and book of reference or under each number assigned to an exclusive portion of an immoveable held in co-ownership in accordance with articles 441*b* and following a reference to each entry thereafter made in the other books and registers affecting such lot or exclusive portion, so as to enable any person easily to ascertain all the entries concerning such lot or exclusive portion made after that time."

**9.** Article 2175 of the said Code, as it appears in article 5847 of the Revised Statutes, 1888, and as amended by section 2 of the act 5 George V, chapter 77, section 2 of the act 6 George V, chapter 35, section 1 of the act 14 George V, chapter 74, section 2 of the act 21 George V, chapter 104, and section 16 of the act 11 George V, chapter 71, is again amended by adding at the end the following paragraph:

"No declaration of co-ownership under articles 441*b* and following shall be registered unless the land on which the immoveable held in co-ownership is situated has been indicated on a plan and in a book of reference designating it by a separate number."

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