

ASSEMBLÉE NATIONALE

DEUXIÈME SESSION

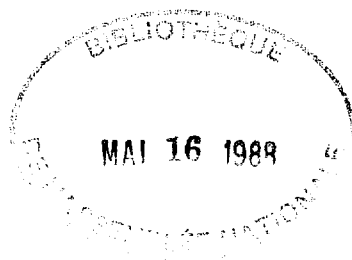
TRENTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi 3

Loi modifiant le Code civil en matière de copropriété et d'emphytéose

Présentation

**Présenté par
M. Herbert Marx
Ministre de la Justice**



**Éditeur officiel du Québec
1988**

NOTE EXPLICATIVE

Ce projet de loi modifie le Code civil du Bas-Canada en matière de copropriété et d'emphytéose. Il permet l'enregistrement d'une déclaration de copropriété sur un immeuble construit par un emphytéote, ainsi que sur un immeuble qui fait l'objet d'une propriété superficière. Il permet aussi l'enregistrement d'une déclaration sur un immeuble déjà construit faisant l'objet d'un bail emphytéotique. Cette déclaration, appelée déclaration de coemphytéose, sera soumise aux mêmes règles que celles prévues pour la déclaration de copropriété. Enfin, il ratifie, pour le passé, tout enregistrement d'une déclaration de copropriété faite sur de tels immeubles.

Projet de loi 3

Loi modifiant le Code civil en matière de copropriété et d'emphytéose

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

1. Le Code civil du Bas-Canada est modifié par l'insertion, après l'article 441*b*, du suivant:

«**441*b*.1.** Tout immeuble construit par l'emphytéote, à titre d'améliorations, peut, au même titre que l'immeuble détenu en propriété superficière, être assujéti aux dispositions du présent chapitre, si la durée non écoulée du droit d'emphytéose ou du droit superficiaire, selon le cas, est supérieure à cinquante ans au moment de l'enregistrement de la déclaration de copropriété.

En ce cas, chaque copropriétaire est tenu, à l'égard du propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière, des obligations divisibles de l'emphytéote ou du superficiaire, selon le cas, conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété ou, à défaut, en proportion de la valeur relative de sa fraction établie dans la déclaration; les obligations indivisibles demeurent à la charge des copropriétaires au même titre que les charges communes. ».

2. L'article 441/ de ce code est modifié par l'addition, à la fin, de l'alinéa suivant:

«La déclaration doit indiquer, le cas échéant, que la copropriété est établie sur un immeuble construit par un emphytéote ou sur un immeuble faisant l'objet d'une propriété superficière, ainsi que les droits et obligations qui en découlent pour les copropriétaires. ».

3. L'article 441*m* de ce code est modifié:

1° par le remplacement dans le deuxième alinéa du mot « et » par « ainsi que, le cas échéant, par l'emphytéote ou le superficiaire. La déclaration doit aussi »;

2° par l'addition à la fin du dernier alinéa, après le mot « dépôt », des mots «, et, le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit en donner avis au propriétaire de l'immeuble ».

4. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 441*x*, du suivant:

«**441*x*.1.** S'ils sont régulièrement autorisés, les administrateurs peuvent, dans les six mois du moment où ils apprennent qu'une personne a acquis les droits du propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créé une propriété superficiaire, acquérir, au nom des copropriétaires, les droits de cette personne en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'elle a acquittés.

Lorsque les administrateurs exercent ce droit de retrait, les droits qu'ils acquièrent du propriétaire deviennent parties communes ou exclusives, selon le cas. ».

5. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 442*p*, du suivant:

«**442*q*.** Il a toujours été permis d'enregistrer une déclaration de copropriété sur un immeuble déjà construit faisant l'objet d'un bail emphytéotique, sur un immeuble construit par un emphytéote, ou sur un immeuble faisant l'objet d'une propriété superficiaire. ».

6. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 567, du suivant:

«**567.1** L'emphytéose qui porte à la fois sur un terrain et un immeuble construit peut faire l'objet d'une déclaration de coemphytéose, dont les règles sont les mêmes que celles prévues pour la déclaration de copropriété. Elle est en outre assujettie, en faisant les adaptations nécessaires, aux règles de la copropriété établie sur un immeuble construit par un emphytéote, à titre d'améliorations. ».

7. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 568, du suivant:

«**568.1** L'emphytéose portant sur un terrain sur lequel est construit l'immeuble détenu en copropriété, ainsi que celle qui porte à la fois sur un terrain et sur un immeuble construit, peuvent être renouvelées, sans que le preneur soit obligé d'y faire des améliorations. ».

8. L'article 574 de ce code est modifié par l'addition, à la fin, de l'alinéa suivant :

« Cette déchéance ne peut toutefois être prononcée lorsqu'une copropriété est établie sur un immeuble construit par l'emphytéote. Il en est de même lorsque l'immeuble fait l'objet d'une déclaration de coemphytéose. ».

9. La présente loi entre en vigueur le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).