



## CHRONIQUE – MAI 2019

### COPROPRIÉTAIRES? VOS DROITS SUR VOTRE RÉSIDENCE

### LORS D'UNE RUPTURE

Du jour au lendemain, vous tombez en amour! L'amour avec un grand A. Après quelque temps de fréquentation, vous décidez de vous acheter une résidence ensemble, en copropriété indivise. Détenir une résidence en copropriété indivise signifie être plus d'une personne à posséder un même bien. Ainsi, le nom de chacun des copropriétaires est sur le contrat. Cela signifie également être plus d'une personne à avoir le droit légalement d'habiter cette même résidence. Qu'arrive-t-il si votre idylle amoureuse prend fin? Qui pourra habiter la résidence jusqu'à la vente?

D'abord, sachez qu'il est possible de prévoir plusieurs éléments dans une convention d'indivision, dont les conséquences d'une séparation sur les copropriétaires. Ainsi, si vous détenez ce document pouvant aussi être inclus à même l'acte de vente, il est possible que l'information présentée dans ce texte ne s'applique pas à vous. Le premier réflexe à avoir est donc de lire votre convention! Pour en apprendre plus sur la convention d'indivision, vous pouvez consulter le [site Internet](#) de la Chambre des notaires du Québec.

Si vous n'avez pas de convention d'indivision ou que celle-ci ne répond pas à votre questionnement, vous pouvez alors vous référer au *Code civil du Québec*. Ces règles s'appliquent peu importe que vous soyez conjoints de fait ou mariés<sup>1</sup>. Dans cette loi, il est notamment prévu que « nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision »<sup>2</sup>. Ainsi, il est possible pour un des copropriétaires voulant vendre la maison de forcer la vente de

<sup>1</sup> N. M. c. J.-C. F., 2004 CanLII 43019 (QC CS), par. 32;

<sup>2</sup> Code civil du Québec, RLRQ, art. 1030;

l'immeuble ou de demander le rachat par l'autre copropriétaires de sa part dans l'immeuble<sup>3</sup>.

Durant les démarches judiciaires, vous pouvez continuer à cohabiter ou l'un des copropriétaire peut décider de résider ailleurs. Malgré toutes les options possibles, il faut garder en tête que nul ne peut se faire justice par lui-même. Par exemple, un copropriétaire ne pourrait pas décider de mettre l'autre dehors et de changer les serrures. Par contre, si les copropriétaires ne sont pas en mesure d'en venir à une entente, il est possible de demander au tribunal de déterminer qui pourra avoir l'usage de la résidence en attendant le jugement final ou la vente de la résidence<sup>4</sup>.

En ce qui concerne les conjoints mariés ou unis civilement, sachez que le *Code civil du Québec* leur permet de demander un droit d'usage exclusif de la résidence familiale<sup>5</sup>.

Advenant qu'une personne quitte la résidence dont elle est propriétaire pour se reloger, le *Code civil du Québec* prévoit qu'elle pourrait obtenir une indemnité pour la perte d'usage et de jouissance du bien<sup>6</sup>. Il s'agit d'une indemnité visant à compenser le dommage qui est alors subi versus l'obligation que le copropriétaire a d'assumer les charges de l'immeuble. Ainsi, le montant de cette indemnité varie en fonction de la situation et elle peut être fixée par le tribunal<sup>7</sup>. Par exemple, les versements hypothécaires, les taxes scolaires et municipales, les assurances habitations et les réparations importantes à faire sur la maison doivent être payés par les copropriétaires sous réserve de l'indemnité décrite préalablement<sup>8</sup>. Par contre, les frais d'électricité, de chauffage, de déneigement, d'entretien du terrain et les réparations mineures sont des dépenses qui sont à la charge exclusive du copropriétaire qui continue d'habiter la maison<sup>9</sup>.

L'application de ces règles est susceptible de requérir des procédures judiciaires. Il peut être possible de les éviter en ayant une convention d'indivision ou en essayant de trouver un terrain d'entente commun lors de la séparation. Pour en apprendre davantage à ce sujet ou pour tout autre questionnement, vous pouvez communiquer avec nous par téléphone au 418-412-7722 ou venir nous rencontrer en personne!



**Me Jessie Tremblay**  
Agente à l'information juridique

---

<sup>3</sup> Ibid;

<sup>4</sup> Gagnon c. Angers, 1996 CanLII 5907 (QC CA);

<sup>5</sup> Code civil du Québec, RLRQ, art. 410 et 500;

<sup>6</sup> Code civil du Québec, RLRQ, art. 1016;

<sup>7</sup> Droit de la famille-141429, 2014 QCCS 2811

<sup>8</sup> Jean-Pierre SÉNÉCAL, « Le partage des biens dont les conjoints sont copropriétaires indivis », Colloque CCH 25e anniversaire, Droit de la famille québécois, Montréal, 2010, pp. 23-24.

<sup>9</sup> Ibid