



GUIDE SUR LE RÈGLEMENT DE D'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ



Guide offert gratuitement par Gestion MAHD,
gestionnaire de copropriété dans les
Laurentides

1-855-430-9427 | www.gestionmahd.com

1. Qu'est-ce que le règlement de l'immeuble ?

Le règlement de l'immeuble est un document obligatoire en copropriété divisée. Il complète la déclaration de copropriété et encadre la vie en communauté. Il s'impose à tous : copropriétaires, locataires et occupants. Objectifs : assurer la bonne gestion de l'immeuble, garantir le respect des droits de chacun et maintenir un cadre de vie harmonieux.

2. Contenu obligatoire

Selon le Code civil du Québec ([art. 1054 C.c.Q.](#)), le règlement doit au minimum couvrir :

- Usage des parties privatives et communes (balcon, stationnement, piscine, ascenseur)
- Entretien des parties privatives et réparations à la charge des copropriétaires
- Conditions de jouissance (bruit, odeurs, animaux, travaux)
- Répartition des charges communes et modalités de paiement
- Convocation et tenue des assemblées de copropriétaires
- Fonctionnement du conseil d'administration (nombre, mandats, pouvoirs)
- Sanctions en cas d'infraction (amendes, recours)

3. Exemple de règles courantes

Un règlement peut préciser :

- Bruit : interdiction de jouer d'un instrument après 22 h
- Animaux : limite de taille ou obligation de tenir en laisse
- Stationnement : usage réservé aux véhicules routiers, interdiction d'entreposer
- Balcons : pas de barbecue au charbon
- Piscine / spa : respect des horaires et règles de sécurité

4. Mise à jour du règlement

Le règlement doit être évolutif et révisé tous les 3 à 5 ans. Il doit être mis à jour selon les nouvelles lois (ex. [Loi 16](#)) ou besoins particuliers (bornes de recharge, location Airbnb). Les modifications doivent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires avec la majorité requise.

5. Sanctions et application

Un règlement est utile seulement s'il est appliqué. Le conseil d'administration peut :

- Envoyer un avis écrit en cas d'infraction
- Imposer une pénalité prévue au règlement (amende)
- Recourir à la médiation, arbitrage ou tribunal en dernier recours

6. Bonnes pratiques pour rédiger ou réviser un règlement

Conseils :

- Éviter les règles trop vagues ou trop strictes
- Utiliser un langage clair et compréhensible
- Vérifier la conformité avec le Code civil
- Consulter un avocat ou un notaire spécialisé en copropriété pour les modifications importantes
- Communiquer clairement les changements aux copropriétaires

Résumé

Le règlement de l'immeuble est essentiel pour assurer l'ordre, la sécurité et la bonne entente. Un règlement clair, adapté et appliqué favorise une gestion efficace et réduit les conflits.

7. Règles d'approbation des règlements en assemblée générale

Les règlements de l'immeuble doivent être adoptés ou modifiés lors d'une assemblée générale des copropriétaires (AGA). Selon le Code civil du Québec :

- Les règles concernant l'usage des parties communes ou privatives peuvent être adoptées par un vote à la majorité des copropriétaires présents ou représentés (majorité simple, [art. 1096 C.c.Q.](#)).
- Les changements qui modifient les droits fondamentaux des copropriétaires (ex. : usage d'une partie privative, restrictions importantes) peuvent exiger une majorité renforcée de 75 % des voix ([art. 1097 C.c.Q.](#)).
- Toute décision doit être consignée dans le procès-verbal de l'assemblée et communiquée à tous les copropriétaires ([art. 1102.1 C.c.Q.](#)).

Il est recommandé de préparer le projet de règlement à l'avance et de le transmettre avec l'avis de convocation ([art. 1087 C.c.Q.](#)) afin que les copropriétaires aient le temps de l'étudier.

Guide offert gratuitement par Gestion MAHD, gestionnaire de copropriété dans les Laurentides

Téléphone : 855-430-9427 | Site web : www.gestionmahd.com
