



L'indivision et l'hypothèque entrecroisée

La copropriété est une des modalités de la propriété. La copropriété est la propriété que plusieurs personnes ont ensemble et concurremment sur un même bien, chacune d'elles étant investie, privativement, d'une quote-part du droit.

La copropriété peut être indivise ou divisée. Elle est dite par indivision lorsque le droit de propriété ne s'accompagne pas d'une division matérielle du bien. Ceci dit, contrairement à la copropriété divisée, l'immeuble n'est pas divisé physiquement entre les copropriétaires. Les indivisaires sont plutôt propriétaires d'une quote-part du droit de propriété dans l'immeuble qui quantifie leurs intérêts respectifs dans le titre de propriété.

En indivision, la convention d'indivision est un contrat qui établit les quotes-parts des indivisaires et régit le fonctionnement de la copropriété indivise en réglementant les rapports entre les indivisaires pendant la durée de l'indivision. La convention régira la jouissance, l'usage et l'entretien des parties communes et des parties réservées à l'usage exclusif d'un indivisaire. On y inclura aussi les règles concernant le fonctionnement et l'administration de la copropriété.

Chacun des indivisaires a, relativement à sa part, les droits et obligations d'un propriétaire exclusif. À moins de dispositions contraires dans la convention d'indivision, l'indivisaire peut donc aliéner ou hypothéquer sa quote-part, et ses créanciers peuvent la saisir. Cela n'engage en rien la responsabilité des autres indivisaires dans le cas du défaut de l'indivisaire débiteur.

Les indivisaires sont tenus, à proportion de leur part, des frais d'administration et des autres charges communes qui se rapportent au bien indivis, notamment les impôts fonciers, les frais d'électricité, assurance et les dépenses relatives à la rénovation et au maintien de l'immeuble.

Afin d'assurer le respect des obligations de la convention d'indivision, les indivisaires ont recours à l'hypothèque entrecroisée en vertu de laquelle chacun des indivisaires se donne en garantie leurs quotes-parts dans l'indivision. L'hypothèque entrecroisée a généralement le premier rang. C'est pourquoi les indivisaires consentent une cession de rang en faveur des créanciers hypothécaires.

Pour de plus amples renseignements au sujet de la convention d'indivision et des hypothèques entrecroisées, nous vous invitons à bien vouloir communiquer avec les notaires soussignés.

