

1063 L'obtention de l'autorisation du syndicat avant d'engager des travaux dans les parties privatives

À titre de « titulaire du patrimoine » (Art 302 C.c.Q.), l'obligation légale qui incombe au syndicat d'assurer la « conservation de l'immeuble » (Art. 1039 C.c.Q.) s'accompagne d'un droit de regard de la part du « conseil d'administration » (Art 335, 1085) sur tous les travaux qui sont faits dans l'immeuble.

« Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative... à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble » Art 1063 C.c.Q.).

La plupart des déclarations de copropriété exigent que les copropriétaires qui désirent procéder à la réalisation de travaux dans leur « partie privative » (Art.1042 C.c.Q.), obtiennent l'autorisation du conseil d'administration avant le début des travaux.

L'objectif de ces exigences repose sur la nécessité pour les administrateurs de vérifier que les travaux projetés seront réalisés selon les règles de l'art en matière d'aménagement et de construction, ou même que les travaux projetés ne contreviendront pas à certains « règlements » (Art 1054 C.c.Q.) ou « conventions » (Art 1053 C.c.Q.) du syndicat, tels, à titre d'exemple, les interdits sur la pose de planchers en remplacement des tapis. De plus, ils devront s'assurer que toutes les modifications faites par les copropriétaires dans leur partie privative ne portent pas atteinte à la qualité de vie des copropriétaires voisins.

Il est aussi de la responsabilité des membres du conseil d'administration de s'assurer que les travaux projetés n'aient pas de conséquence sur les « parties communes » (Art. 1043 C.c.Q.). Si tel était le cas et si les travaux pouvaient constituer des « travaux de transformation des parties communes », (Art 1097-2°) le projet devrait faire l'objet d'une décision au préalable de « l'assemblée des copropriétaires » (Art 345, 1087 C.c.Q.). Cette décision nécessiterait un vote favorable de « la majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires ».(Art 1097 C.c.Q.).

Enfin, « le syndicat tient... un registre contenant... les plans et devis de l'immeuble bâti... » (Art. 1070 C.c.Q.). Pour assurer la tenue à jour du registre, les « administrateurs » (Art. 321, 335, 1084 C.c.Q.) doivent donc obtenir des copropriétaires qui font des travaux de modification à leur partie privative un bref dossier qui comprendra un plan, ou un croquis, une identification des travaux à réaliser et la description des matériaux utilisés. Cette obligation se rattache à l'article 1073 C.c.Q. sur les assurances de l'immeuble. En effet, le syndicat doit « souscrire des assurances... couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par les copropriétaires à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble »

(Art. 1073 C.c.Q.). Il est donc important d'avoir accès aux plans et devis de construction d'origine ainsi qu'aux dossiers des modifications faites par la suite à « l'immeuble bâti »; que les travaux soient sous la responsabilité du syndicat ou des copropriétaires, ils doivent être obligatoirement consignés au « registre ».