

COPROPRIÉTÉ : SI CE N'EST PAS INTERDIT, EST-CE PERMIS ?

La vie en condo est régie par une série de règlements, qui devraient être clairs. Or, ce n'est pas toujours le cas, ce qui génère certaines frictions.

DANIELLE BONNEAU
LA PRESSE

Les copropriétaires de la phase 1 du Lowney sur Ville, dans Griffintown, en savent quelque chose : les barbecues sur les balcons, que plusieurs croyaient interdits, commencent à faire leur apparition, car ils ne sont pas spécifiquement prohibés dans la déclaration de copropriété.

« On nous avait dit avant d'acheter que les barbecues seraient défendus sur les balcons, car il y en aurait sur la terrasse sur le toit, à l'usage de tous, indique Luc Delorme, qui a emménagé en janvier. Or, à l'article 117, il est inscrit que l'aménagement d'un balcon doit contenir un ameublement saisonnier. Un barbecue fait-il partie de cette catégorie ? Il y a une polémique, car certains interprètent cet article comme leur donnant le droit d'installer un barbecue sur leur balcon. Il est interdit d'installer un cabanon sur les balcons, mais il n'y a rien de spécifique concernant les barbecues. »

En copropriété, tout est permis, sauf ce qui est explicitement interdit, indique Ghislain Raymond, avocat spécialisé en copropriété au sein du cabinet De Grandpré Joli-Coeur.

« Dans chaque cas, ce qui est défendu, comme les pneus avec des clous, qui peuvent abîmer la membrane du stationnement intérieur, ou les animaux qui ne sont pas domestiques, est spécifié dans la déclaration de copropriété, où sont prévus les règlements », explique-t-il.

« Dans les immeubles en copropriété de 10 unités et plus, une note d'information doit être fournie à la signature du contrat préliminaire, avec un résumé du projet et un résumé des règlements. S'il y a des interdits, les acheteurs sauront à quoi s'en tenir. »

— Ghislain Raymond, avocat spécialisé en copropriété

Prével, le promoteur du Lowney sur Ville, a sciemment choisi de ne pas interdire les barbecues sur les balcons dans la première phase du complexe.

« On a toujours perçu que la majorité des copropriétaires ne voulait pas de barbecue sur les balcons, souligne Jacques Vincent, coprésident de l'entreprise. Mais on s'est aperçus, en faisant des enquêtes d'opinion, que c'est partagé et que cela varie d'un projet à l'autre. On pense que la décision revient aux copropriétaires, qui pourront déterminer ensemble s'ils autorisent ou non les barbecues sur les balcons. L'assemblée de transition doit d'ailleurs avoir lieu très bientôt. »

UNE QUESTION DE SÉCURITÉ

Le notaire François Forget, président du regroupement de notaires Jurisconseil, a de grandes réserves en ce qui concerne l'utilisation de barbecues sur les balcons. « Pour des raisons de sécurité, le transport de bonbonnes de gaz propane dans les ascenseurs me fatigue beaucoup, explique-t-il. La cuisson dégage aussi des odeurs et de la fumée, qui peuvent déranger les voisins. »

Il interdit donc les barbecues au gaz propane sur les balcons dans les déclarations de copropriété qu'il rédige dans son bureau, Notaire direct.

« On aime mieux mettre des dispositions un peu plus sévères, quitte à ce que les gens les enlèvent par la suite, précise-t-il. On essaie de mettre des normes pour que les gens soient bien et qu'ils respectent leurs voisins. »

« On veut que les espaces communs respirent le propre et que les condos conservent leur valeur. C'est pourquoi, par exemple, les poussettes et les vélos ne peuvent pas traîner dans les corridors. Et seuls les animaux domestiques qui ne dérangent pas sont acceptés. »

— François Forget, notaire

Tous ne prennent pas le même soin pour rédiger les déclarations de copropriété, déplore l'avocat Yves Papineau, coauteur du guide pratique *Le Condo, Tout ce qu'il faut savoir*, publié aux éditions Wilson & Lafleur. Spécialisé dans le droit immobilier et le droit de la copropriété, il en voit de toutes les couleurs dans son cabinet.

« La déclaration de copropriété doit être faite sur mesure, croit-il. Dans un cas, à Laval, les 66 places de stationnement à l'extérieur ne sont mentionnées nulle part. Rien ne régit qui peut les utiliser, comment, quand et qui paie. Dans un autre cas, il n'y a rien de prévu pour le gym. Or, sans règlements encadrant le nombre d'invités permis ou les heures d'ouverture, il y aura des abus. »

Les consommateurs devraient davantage regarder ce qu'ils achètent, conseille-t-il. « Une dame qui avait acheté un condo l'a remis en vente deux jours plus tard, cite-t-il en exemple. Elle avait oublié de vérifier si elle avait le droit d'avoir un chien ! »

Mieux vaut se renseigner, dit-il. Et ouvrir les yeux !