

Le 02 décembre 2013

Que faut-il savoir avant de rénover son condo?



En copropriété, il est recommandé que les travaux soient faits par des travailleurs certifiés. On peut donc exiger qu'ils possèdent des cartes de compétence valides.

Photo Digital Vision, Thinkstock

En copropriété, la réalisation de travaux de rénovation à l'intérieur de son unité d'habitation nécessite plusieurs vérifications préalables. Parce que le copropriétaire n'est pas seul maître à bord, une validation s'impose auprès de son syndicat. C'est une mesure qui s'applique à tout projet d'aménagement de moyenne ou grande envergure. Pour les fautifs, de lourdes conséquences risquent de s'appliquer.

Avant de sortir le coffre à outils, il faut se questionner sur la portée des travaux: est-ce que les travaux vont toucher uniquement la partie privative ou également une partie commune de l'immeuble? La première est celle appartenant au propriétaire tandis que la seconde regroupe l'ensemble des installations partagées par les occupants de l'immeuble.

Il faut être prudent: «Certaines parties communes se retrouvent à l'intérieur de la partie privative. Par exemple, une colonne portante ou une poutre sont des parties communes que l'on peut trouver dans une partie privative», explique Me Yves Joli-Coeur, avocat émérite en droit de la copropriété et auteur du livre *Les travaux en condo: tout ce qu'il faut savoir*.

Le meilleur outil: la déclaration de copropriété. «La plupart des déclarations de copropriété encadrent d'une manière générale les travaux de rénovation dans les unités privatives», explique Simion Matei, gestionnaire chez Condovision Gestion Immobilière inc.

Présenter des plans et devis au conseil d'administration, trouver un entrepreneur accrédité, préciser la durée des travaux ou fournir une expertise ne sont que quelques exemples de ce qui peut être exigé dans la déclaration. «Naturellement, le copropriétaire qui fait les travaux doit aussi respecter les règlements de l'immeuble et ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires», ajoute M. Matei.

L'approbation du projet

Le conseil d'administration a pour mandat de représenter les résidents. D'assurer que l'intégrité du bâtiment est préservée est un de ses rôles. Il faut donc lui soumettre son projet de rénovation et obtenir son accord.

«Les administrateurs doivent prendre les mesures nécessaires pour demander l'avis d'un professionnel et évaluer l'impact du projet sur les parties communes», précise Me Joli-Coeur. Ils exigeront donc un descriptif clair et complet du projet et devront en valider la faisabilité auprès d'un expert, aux frais du résident.

Choisir le bon entrepreneur

En copropriété, il est recommandé que les travaux soient faits par des travailleurs certifiés. «Dans certains cas, on

pourrait exiger la preuve que les travailleurs possèdent des cartes de compétence valides», explique M. Matei. Le syndicat s'assure ainsi que les travaux sont réalisés en conformité avec les normes en vigueur.

De façon générale, les travaux simples d'esthétique et de décoration ne demandent a priori aucune approbation ni démarche particulières. On parle ici de peinture, revêtements muraux, aménagements de garde-robe, fixation d'étagères murales ou modification de surfaces de comptoir.

Pendant, dès que l'on touche à l'enveloppe de l'unité, dont les plafonds et les planchers, la plomberie ou l'électricité, il faut être plus prudent.

Changer un revêtement de sol peut altérer la performance acoustique. Retirer une cloison peut affaiblir la structure de l'immeuble. Refaire une salle de bains peut endommager les canalisations communes. Exposer une poutre peut diminuer sa résistance au feu. Rappelons que c'est en fonction de l'impact que les rénovations ou les travaux d'aménagement auront sur le bâtiment et ses occupants et la sécurité de ceux-ci que le syndicat donne son accord ou non.

«Tout travail qui ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble ou qui n'a pas de conséquences néfastes sur les parties communes est généralement accepté par le syndicat», confirme M. Matei.

En cas de litige

Il arrive que certains résidents donnent le coup d'envoi à un projet sans avoir respecté les règles de la copropriété. Me Joli-Coeur fait une mise en garde: «Après avoir constaté le début de travaux significatifs non conformes, le syndicat peut demander une injonction pour faire stopper les travaux.»

Non seulement la copropriété peut réclamer des expertises sur les travaux réalisés, mais elle peut aussi imposer que l'on ramène l'unité à son état initial. S'ajoutent alors habituellement des amendes très salées.

Lorsque vient le temps d'aborder les aspects légaux de la copropriété, les résidents ont souvent l'impression de nager en zone grise. C'est pourquoi, dans le doute, la meilleure façon d'éviter les mauvaises surprises en rénovant son appartement consiste avant tout à exposer toute interrogation au conseil d'administration ou au gestionnaire.

Partager

Recommander

124

Tweeter

16

g+1

3