



LES TRAVAUX NECESSITANT L'AUTORISATION DE L'ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES



En principe, un copropriétaire ne peut pas réaliser de travaux dans les parties communes, sans en avoir préalablement obtenu l'aval de l'assemblée des copropriétaires.

À défaut de se conformer à cette règle, il pourrait être condamné à remettre les lieux concernés dans leur état d'origine, voire au paiement de dommages et intérêts.

Les travaux engagés par un copropriétaire qui affectent les parties communes sont plus fréquents qu'on ne le pense. Il en est ainsi, entre autres, pour tous les travaux qui ont comme conséquence :


- d'empiéter sur les parties communes de l'immeuble (ex. : la construction d'un cabanon dans les parties communes extérieures de l'immeuble) ;
- de transformer les parties communes de l'immeuble (ex. : l'aménagement d'un espace de stationnement dans la cour arrière) ;
- de permettre à un copropriétaire de s'approprier une section des parties communes (ex. : l'aménagement d'un grenier pour y construire une chambre) ;
- d'agrandir une partie commune à usage restreint (ex. : l'élargissement d'un toit terrasse en vue de l'optimiser) ;
- d'affecter la stabilité structurale de l'immeuble (ex. : l'abattage d'un mur porteur situé dans une partie privative) ;
- d'altérer les parties communes (ex. : repeindre la cage d'escalier de son étage) ;
- d'altérer la qualité d'insonorisation de l'immeuble (ex. : l'installation d'un nouveau revêtement de sol qui pourrait réduire les qualités de l'isolation phonique).


Si les travaux projetés par le copropriétaire affectent une ou des partie(s) commune(s) de l'immeuble, un processus précis doit être suivi. En pareil cas, le conseil d'administration n'a pas la capacité juridique nécessaire pour autoriser les travaux. Un quelconque engagement de sa part n'aura aucune valeur et pourrait même engager la responsabilité civile du syndicat et des administrateurs.


L'autorisation préalable par un vote de l'assemblée générale est alors requise, et ce, même si ces travaux sont réalisés depuis la partie privative du copropriétaire. Cette autorisation fera l'objet d'un vote, lequel doit être pris à la double majorité de 50% + 1 des copropriétaires représentant au moins 75% des voix de tous les copropriétaires ([article 1097 du Code civil du Québec](#)).


Par ailleurs, si de tels travaux affectent la [destination de l'immeuble](#) (ex. : des travaux qui ont un impact sur l'uniformité architecturale de la façade), ils seront soumis à une majorité encore plus élevée. Une double majorité de 75% + 1 des copropriétaires représentant au moins 90% des voix de tous les copropriétaires sera alors requise ([article 1098 du Code civil du Québec](#)).

Enfin, si les travaux devaient modifier la valeur relative de l'ensemble des parties privatives, ou de certaines d'entre elles, ils devraient être approuvés par chacun des copropriétaires dont l'unité sera touchée par la modification. L'[article 1102 du Code civil du Québec](#) prescrit qu'est « sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction (...) ».

 **BON À SAVOIR :** L'assemblée générale peut imposer à un copropriétaire certaines normes à respecter avant que les travaux projetés soient engagés. Il peut être demandé qu'ils soient supervisés par un professionnel. Il appartient ensuite au conseil d'administration de vérifier, voire de faire contrôler les travaux, pour s'assurer qu'ils sont réalisés selon les normes en vigueur.

 **À RETENIR :** L'intégration d'une section des parties communes à une partie privative requiert un amendement à la déclaration de copropriété. De plus, cette intégration peut avoir comme conséquence d'augmenter la valeur relative de cette unité. Toute révision d'une valeur relative a un impact direct sur la répartition des charges communes. [L'article 1064 du Code civil du Québec](#) impose un mode de répartition en fonction de la valeur relative de chaque lot.

 **ATTENTION ! :** Le droit de jouissance exclusif que peut avoir un copropriétaire dans une partie commune (ex. : un balcon) n'est pas un droit de propriété, mais plutôt un droit d'usage privatif rattaché à une partie privative. Comme elle est la propriété indivise de tous les copropriétaires, ce dernier ne peut en principe engager des travaux à l'égard de cette composante de l'immeuble, à moins d'avoir obtenu l'accord de l'assemblée des copropriétaires.

 **CONSULTEZ L'OUVRAGE:** [Travaux en condo : Tout ce qu'il faut savoir](#) aux pages 74 et suivantes.

[Retour à la méga-fiche Travaux du copropriétaire](#)

CondoLegal.com Inc. Copyright ©2018. Tous droits réservés. La reproduction intégrale et la distribution de cet article sont autorisées à des fins non-commerciales et à la seule condition que la source y soit indiquée.