

ACCÈS AUX PARTIES PRIVATIVES PAR LE SYNDICAT

Le syndicat bénéficie d'un droit d'accès limité aux parties privatives. Plusieurs déclarations de copropriété contiennent une disposition contraignant les copropriétaires à remettre un double de leurs clés au conseil d'administration ou au gestionnaire d'immeuble.

Les tribunaux ont statué que l'obligation de laisser une clé au syndicat pour les cas d'urgence est valide.

L'article 1066 du Code civil du Québec prévoit qu'aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

Voici quelques consignes qui vous permettront d'encadrer ce droit :

- Développer un registre des doubles de clés. Assurez-vous que le registre et les clés sont conservés en lieu sûr.
- Aviser le copropriétaire lorsqu'un accès à son unité est requis. En cas d'urgence, indiquer le moment et la raison pour laquelle vous avez dû entrer.

Procédures à suivre lorsque le copropriétaire est absent :

En cas d'urgence :

- Entrer seulement en présence d'un témoin.
- Faire un compte rendu écrit de la raison de votre visite. Vous pourrez ainsi remettre le document au copropriétaire (s'il le demande).
- Respecter l'intimité des lieux et sécuriser l'accès à l'unité.
- Le détenteur de la clé doit être présent en tout temps.
- Ni le détenteur de la clé, le réparateur ou le témoin ne peuvent rester seul dans l'unité. Si le réparateur doit quitter les lieux pour récupérer des pièces, le détenteur de la clé et le témoin doivent quitter l'unité jusqu'à son retour.
- Personne ne peut circuler dans l'unité autre que vers l'endroit requis pour les vérifications et les travaux.

Le syndicat doit prouver que l'accès à la partie privative est indispensable pour l'exécution des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Pour les situations qui ne sont pas urgentes :

Pour les situations non urgentes (telles l'inspection des gicleurs, la réparation des balcons, etc.), une autorisation verbale du copropriétaire sera exigée. Si le copropriétaire refuse et que le représentant de service doit revenir, la deuxième visite sera aux frais du copropriétaire. Habituellement, ces visites sont faites au retour des copropriétaires qui doivent s'absenter de longs mois.

Pour les situations où le copropriétaire est présent :

Tous les résidents présents doivent accorder l'accès au syndicat lors de vérifications ou de réparations. Par contre, la présence d'un témoin n'est pas requise. Le résident devra surveiller les déplacements du représentant dans son unité.

Le RGCQ remercie Me Yves Papineau, Ad. E. et Me Philippe Gagnon-Marin a pour la révision de ce document.

Le RGCQ ne se porte pas garant et ne saurait être responsable d'un quelconque litige, différend ou d'une quelconque mésentente pouvant survenir quant à l'interprétation et/ou l'application de ce document.