

VIVRE EN COPROPRIÉTÉ

Code civil du Québec, art. 1063 : **Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, 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.**

Un copropriétaire n'est ni propriétaire unique de l'immeuble ni locataire. Il doit être conscient qu'il vit en communauté et, par conséquent, accepter le fait que cela impose à la fois des contraintes et des responsabilités.

Le copropriétaire s'est engagé légalement devant le notaire, en apposant sa signature sur l'acte de vente, à se conformer à la déclaration de copropriété. Le bon copropriétaire agira en tout temps de façon responsable vis-à-vis non seulement de sa partie privative mais également des parties communes.

Le bon copropriétaire	Veut-on vraiment d'un tel voisin dans notre copropriété ?
Le bon copropriétaire se comporte avec ses voisins avec considération, respect, courtoisie et civisme.	À l'opposé, plusieurs copropriétaires ne sont sans doute pas faits pour vivre en copropriété. Ils se comportent comme les locataires qu'ils ont déjà été avant de devenir copropriétaires, ou bien encore comme les maîtres des lieux.
Il paie ses frais communs et ses contributions au fonds de prévoyance, comme requis aux dates demandées par chèques postdatés.	Lors des assemblées générales il assimile les augmentations des frais communs à des augmentations de <i>loyer</i> et fera référence à la Régie des loyers en s'opposant à toute augmentation des frais communs, estimant qu'en investissant dans son unité, il n'a plus à payer pour quoi que ce soit.
Il comprend la nécessité de ramasser un fonds de prévoyance afin de pallier aux futures rénovations.	Il ne voit pas l'utilité d' <i>une cotisation spéciale</i> , et encore moins la nécessité, de constituer un fonds de prévoyance puisqu'il paye déjà un <i>loyer</i> .
Il est conscient de l'importance de maintenir en bon état de fonctionnement sa robinetterie, et de changer au besoin les valves et/ou boyaux d'arrivée ou de renvoi d'eau des laveuses et lave-vaisselle pour prévenir les dégâts d'eau.	Il ne se soucie pas de l'état de son unité, ni de sa propreté, ni de son entretien car, dit-il, <i>un jour, je déménagerai</i> . Pour lui, la notion d'entretien est aussi inutile que futile.
Il lit les bulletins d'information expédiés par les administrateurs et applique les conseils donnés.	Il ne lit jamais les informations écrites envoyées par les administrateurs, mais il est le premier à se plaindre de ne pas avoir été informé.
Il envoie 30 jours d'avance le plan des rénovations qu'il prévoit effectuer afin de se conformer aux règlements et pour savoir s'il y aura des restrictions structurelles.	Il est persuadé d'avoir le droit d'effectuer les rénovations qu'il souhaite à l'intérieur de son unité sans se soucier de leur impact sur le reste de l'immeuble. C'est <i>son unité</i> , dit-il fièrement, et il est libre d'en faire ce qu'il veut!
Il ne laisse rien traîner dans les couloirs	Il ne veut pas encombrer son unité mais n'a aucune hésitation pour laisser traîner ce qu'il veut dans les corridors (tapis, chaussures, bottes, parapluies, sacs de rebuts, etc.)
Lorsqu'il a un problème d'électricité, de plomberie ou autre dans son unité, il appelle lui-même un spécialiste pour venir régler son problème, agissant comme tout copropriétaire responsable.	Il considère les administrateurs comme une équipe de concierges qui devraient répondre à ses appels en tout temps pour régler les problèmes de plomberie ou d'électricité dans son unité.
Il comprend la nécessité de constituer un fonds de prévoyance afin de pallier aux futures rénovations.	Il ne voit pas l'utilité, et encore moins la nécessité, de constituer un fonds de prévoyance puisqu'il paye déjà un <i>loyer</i> .
Il contribue à préserver la propreté des espaces communs, en particulier les tapis	Il ne se soucie pas de l'état des parties communes, ni de leur propreté, ni de leur entretien car, selon lui, cela relève du

et les murs des couloirs.	travail des <i>concierges</i> , c'est-à-dire les administrateurs.
Il dispose de ses déchets en les portant aux conteneurs prévus à cet effet.	Il entrepose ses sacs à ordures dans le corridor ou le patio en attendant d'avoir le <i>temps</i> de le porter au conteneur.
Il recycle les produits recyclables en utilisant les bacs de recyclage situés à l'extérieur.	L'environnement c'est pour les autres, il n'a pas de temps à perdre avec ça!
Il ne secoue pas de draps, nappes, rideaux, couvertures ou tapis sur son balcon ou patio.	Il n'hésite pas quant à lui à le faire, sans se soucier de son voisin du bas. Après tout, personne ne lui faisait de remarques au temps où il était un heureux locataire!
Il n'étend pas de linge ou de serviette de plage sur la rampe de son balcon ou son patio.	Son lavage, il l'étend sur le balcon faisant fi des règlements, il est chez lui!
Il ne lave pas le plancher de son balcon en y déversant des seaux d'eau.	Il balaie son balcon et envoie ses déchets chez le voisin et s'il le lave, c'est la chute d'eau chez le voisin du dessous.
Il n'incommoder pas ses voisins des étages inférieurs lorsqu'il arrose ses fleurs et plantes sur son balcon.	Il empote ses plantes sur le balcon et les arrose abondamment tout en évacuant le surplus de terre ou d'eau chez le voisin.
Il n'utilise pas son balcon ou son patio comme lieu d'entreposage.	Il considère son balcon ou patio comme une extension naturelle de sa partie privative.
Il ne place sur son balcon ou patio qu'un ameublement saisonnier et, possiblement, des fleurs.	Il ne se gêne pas, pour dire avec une assurance ridicule <i>Je suis chez moi, je fais ce que je veux</i> , lorsqu'on lui demande, par exemple, de ne pas entreposer sa bicyclette sur le balcon ou d'y étendre du linge.
Il ne s'essuie pas les pieds sur le tapis du couloir avant d'entrer dans son unité.	Il prend le devant de sa porte dans le couloir pour s'essuyer les pieds et y laisse ses chaussures ou ses bottes.
Il n'altère pas les parties communes de la copropriété.	Il perce les murs extérieurs et y installe l'éclairage de son choix sans se soucier de l'apparence visuelle de l'ensemble de la copropriété. Celui qui réside au rez-de-chaussée s'approprie sans souci le terrain devant sa partie privative pour y faire ce qu'il veut.
Il ne fait pas de bruit dans les couloirs, dans son appartement, sur son balcon ou patio.	Il court dans les couloirs, et <i>déboule</i> les escaliers en ne respectant pas la tranquillité de ses voisins.
Il respecte la réglementation disant de limiter le bruit des appareils entre 22 h et 8 h le matin.	Il met son système de son ou son téléviseur à plein volume à toute heure du jour et de la nuit.
Lorsque le voisin fait du bruit, il va de lui-même l'informer courtoisement qu'il dérange, et lui demander de baisser le volume.	Dès que le moindre bruit le dérange, qu'importe l'heure du jour ou de la nuit, il appelle un administrateur pour se plaindre et exiger d'aller aviser le voisin fautif.
Le copropriétaire qui loue son condo, s'assure que ses locataires respecteront les règlements de la copropriété et les rappelle à l'ordre si nécessaire.	Lorsqu'il loue son condo, pour lui l'important est d'encaisser son loyer. Si ses locataires ne respectent pas les règlements et perturbent les voisins, il se dit que c'est aux administrateurs de les rappeler à l'ordre.
Il n'accroche aucune affiche, en particulier des affiches <i>À vendre</i> ou <i>À louer</i> ailleurs que sur les endroits désignés.	Il estime qu'il est libre d'accrocher à ses fenêtres ce qu'il désire ou d'installer sur le balcon et les murs de l'immeuble ce qu'il veut. Pourquoi pas! Il est <i>chez lui</i> et il a payé pour jouir de sa propriété comme il l'entend!
Il ne fume pas dans les espaces communs (couloirs, escaliers, entrée des immeubles, etc.)	Il fume dans les couloirs et les entrées et déclenche les détecteurs de fumée.
Il n'aère pas son unité en ouvrant la porte de son unité pour propager dans les couloirs des odeurs de tabac et de cuisson.	On sait ce qu'il mangera au prochain repas en sentant à des mètres dans les couloirs les odeurs de sa cuisson.

Il ne jette pas de meubles et autres objets lourds dans les conteneurs à déchets mais les disposent à côté pour la cueillette spéciale de la ville.	Il ne s'informe pas où disposer les déchets lourds et emplit le conteneur à déchets de vieux meubles, matériaux de rénovations qui endommagent le conteneur.
Il observe le règlement limitant l'utilisation de barbecues sur les balcons et patios.	Il installe son barbecue au propane ou autre au mépris des risques d'incendie ou d'explosion.
Il ne gare pas sa voiture dans les espaces de stationnement réservés aux visiteurs.	Pour lui, les espaces de stationnement des visiteurs sont là pour sa 2 ^e voiture. Normal car il paie aussi pour ces espaces, cela fait partie de <i>sa propriété</i> .
Il n'effectue pas de réparation sur sa voiture dans le stationnement.	Il utilise son stationnement pour effectuer ses changements d'huile.
Il utilise l'espace de stationnement qui lui a été assigné et n'empiète pas sur les espaces voisins.	Il se stationne n'importe comment en ne respectant pas l'espace qui lui est alloué et clairement identifié.
Il ne gare pas sa voiture devant l'entrée de l'immeuble.	Il n'a que peu de respect pour ses voisins et n'hésite pas à bloquer l'entrée de l'immeuble avec sa voiture, aussi longtemps qu'il le voudra.
Il informe ses visiteurs des règlements de l'immeuble concernant le stationnement.	Il ne s'assure pas de l'endroit où se stationnent ses visiteurs.
Il est toujours vigilant et ne laisse pas entrer des inconnus dans l'immeuble.	Il donne son code d'accès à n'importe qui et il actionne l'ouverture de la porte même s'il ne connaît pas le visiteur.
Il signale aux administrateurs tout fait et geste qui lui paraissent suspects ou non conformes.	Il n'est jamais satisfait des actions prises par les administrateurs, quelles qu'elles soient, même celles qui sont à son avantage et dans son intérêt. Il ne l'avouera jamais car ils représentent, à ses yeux, un frein à sa liberté d'action et, en lui rappelant sans cesse les règlements de l'immeuble et la Loi, ils constituent un obstacle à la pleine et libre jouissance de <i>son investissement</i> .
Il signale aux administrateurs ses absences prolongées et s'assure que, durant de telles absences, les fenêtres de son unité et l'entrée principale d'eau sont bien fermées. Il ajuste son thermostat pour maintenir une température supérieure à 15 degrés Celcius dans son appartement.	Il n'a jamais eu à dire à quiconque qu'il s'absentait lorsqu'il était locataire... c'est pas aujourd'hui qui fera part de ses allées et venues. Fermer l'eau, c'est bon pour les autres ! Par contre, il ferme son chauffage pour faire payer ses voisins à sa place, au risque d'endommager les canalisations communes.
Il s'assure que les déménageurs feront attention aux parties communes.	Lorsqu'il déménage ou emménage, il ne fait pas attention aux murs qu'il endommage fréquemment.