



# **Le Guide des acquéreurs de condos de l'Ontario**

Dernière mise à jour : 6 novembre 2020

# Le Guide des acquéreurs de condos de l'Ontario : Utilisation du Guide des condos

## Objectif

En vertu du paragraphe 72 (1) de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (« Loi sur les condominiums »), le déclarant (« promoteur ») doit remettre *Le Guide des acquéreurs de condos de l'Ontario* (« Guide des condos ») élaboré par l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) aux acquéreurs de parties privatives de condominiums neufs ou en préconstruction à usage d'habitation lorsque les acquéreurs achètent leur partie privative à un promoteur ou à une personne agissant au nom ou dans l'intérêt du promoteur. Les acquéreurs de parties privatives à usage d'habitation en revente sont aussi invités à prendre connaissance du Guide des condos.

Le Guide des condos a été approuvé par le ministre des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs.

Le Guide des condos a pour objectif de fournir aux acquéreurs de condos en Ontario des renseignements et des ressources afin qu'ils puissent prendre une décision plus éclairée lors de l'acquisition d'une partie privative à usage d'habitation (« partie privative »).

En vertu du paragraphe 73(2) de la Loi sur les condominiums, les acquéreurs ont un délai de réflexion de 10 jours durant lequel ils peuvent résilier leur convention d'achat-vente. Ce délai de 10 jours débute à la date à laquelle vous recevez votre convention d'achat-vente, l'état de divulgation et le Guide des condos, selon la date la plus tardive. L'OOSC vous conseille de lire bien soigneusement l'état de divulgation, la convention d'achat-vente et le Guide des condos durant cette période de 10 jours.

Vous trouverez ci-dessous le Guide des condos, qui commence à la page trois avec la table des matières et qui sera mis à jour de temps à autre. Pour vous assurer que vous avez bien la version la plus récente, veuillez consulter le site Web de l'OOSC : [www.thecao.ca](http://www.thecao.ca).

## Renseignements importants sur les documents constitutifs

Afin de vous assurer qu'un certain type d'association condominiale (« association ») vous convient, nous vous invitons à prendre connaissance des documents constitutifs existants ou envisagés de l'association, selon le cas, avant d'acheter une partie privative. Vous trouverez des renseignements sur les documents constitutifs, à savoir **1) la déclaration, 2) les règlements administratifs et 3) les règles** dans les parties 1.1 et 3.3 du présent Guide des condos.

Ces documents, ainsi que l'état de divulgation (y compris l'état budgétaire) et la convention d'achat-vente, contiennent des renseignements importants, notamment sur le bien que vous achetez et ce que vous devrez payer. Cette information peut avoir une incidence sur votre décision d'acheter une partie privative. Si vous avez des questions au sujet des renseignements contenus dans ces documents, nous vous invitons à demander de l'aide à un professionnel du droit.

## Renseignements clés pour les acquéreurs de parties privatives de condominiums en préconstruction à usage d'habitation

Vous trouverez des renseignements sur l'achat d'une partie privative à un promoteur dans les parties suivantes du Guide des condos :

- Introduction
- Partie 1.1 : Avant d'acquérir une partie privative d'un condominium
- Partie 1.2 : Acquérir une partie privative d'un condominium en préconstruction
- Partie 1.4 : Louer votre partie privative
- Partie 2 : Emménager dans une partie privative d'un condominium en préconstruction

Pour de plus amples renseignements sur la résiliation des conventions d'achat-vente durant le délai de réflexion de 10 jours, veuillez consulter la partie 1.2 du Guide des condos.

## Renseignements clés pour les acquéreurs de parties privatives de condominiums en revente

Vous trouverez des renseignements sur l'achat d'une partie privative à un propriétaire (c.-à-d. un « condo en revente » qui n'est pas vendu par le promoteur) dans les parties suivantes du Guide des condos :

- Introduction
- Partie 1.3 : Acquérir une partie privative de condominium en revente

## Renseignements clés pour les propriétaires de condominiums

Vous trouverez des renseignements sur la vie en copropriété et la gouvernance de condominiums, qui pourront être utiles avant ou après l'achat de votre condo, dans les parties suivantes du Guide des condos :

- Partie 2.3 : Tarion et la Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario
- Partie 3 : La vie en copropriété
- Partie 4 : Ressources pour la résolution de problèmes

## Étapes suivantes

Étant donné l'importance de cette décision d'achat et des nombreux facteurs liés au processus d'acquisition d'un condo, ainsi que vos attentes relatives à la vie en copropriété, il est important que vous examiniez attentivement les documents constitutifs de l'association condominiale, l'état de divulgation (y compris l'état budgétaire), la convention d'achat-vente et le présent Guide des condos. Par ailleurs, l'OOSC invite les propriétaires de condos à s'inscrire à sa liste de diffusion pour recevoir par courriel des informations actualisées importantes. Vous pouvez vous inscrire en cliquant [ici](#).

Vous pourrez aussi trouver des informations supplémentaires sur ce qui précède en consultant le site Web de l'OOSC : [www.oosc.ca](http://www.oosc.ca).

Vous pourriez également envisager d'obtenir des conseils juridiques relativement à vos questions ou à vos préoccupations éventuelles.

***Veillez noter que les informations contenues dans le présent Guide des condos ne doivent pas être considérées comme des conseils juridiques.***

***Ce Guide des condos a été approuvé par le ministre des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs, et il est destiné à s'appliquer à l'acquisition de parties privatives de condominiums neufs et de condominiums en préconstruction à usage d'habitation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.***

# Le Guide des acquéreurs de condos de l'Ontario

## Table des matières

Introduction.....	4
Partie 1 : Acquérir une partie privative d'un condominium.....	6
1.1 Avant d'acquérir une partie privative d'un condominium .....	6
1.2 Acquérir une partie privative d'un condominium en préconstruction .....	7
1.3 Acquérir une partie privative de condominium en revente .....	10
1.4 Louer votre partie privative .....	12
Partie 2 : Emménager dans une partie privative d'un condominium en préconstruction .....	13
2.1 Occupation provisoire .....	13
2.2 Constituer l'association condominiale .....	14
2.3 Tarion et la Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario .....	16
Partie 3 : La vie en copropriété.....	19
3.1 Introduction à la vie en copropriété.....	19
3.2 Gouvernance des condominiums.....	20
3.3 Documents constitutifs de l'association condominiale .....	27
3.4 Finances du condominium.....	29
3.5 Vivre dans des parties privatives et utiliser des parties communes .....	32
3.6 Gestion du condominium .....	35
Partie 4 : Ressources pour la résolution de problèmes .....	35
4.1 Soulever des questions avec le conseil d'administration de votre condominium.....	35
4.2 Office ontarien du secteur des condominiums.....	37
4.3 Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums.....	37
4.4 Mécanismes de conformité et d'application .....	38
Partie 5 : Glossaire des termes clés .....	39

# Introduction

## Qu'est-ce qu'un condominium?

Quand la plupart des personnes entendent le mot « condominium », elles pensent souvent à une tour à usage d'habitation ou peut-être à une maison en rangée, alors que le terme « condominium » se rapporte en fait à un type particulier de forme de propriété immobilière qui implique la propriété partagée des parties communes et une prise de décision communautaire. Cela signifie qu'un condominium pourrait s'apparenter à un parc, à une aire de stationnement ou même à un simple champ. Si vous envisagez d'acquérir une propriété dans une association condominiale, il est important de comprendre d'abord que la vie en copropriété se caractérise par une propriété partagée et donc par une responsabilité à l'égard de cette communauté.

À la différence d'une maison traditionnelle, lorsque vous achetez un condo, vous faites alors partie d'une communauté condominiale et vous avez notamment la responsabilité de payer votre part des dépenses communes et de vous conformer aux documents constitutifs de l'association condominiale. Vous pourrez aussi participer à la gouvernance de l'association en votant par exemple lors de l'élection des administrateurs.

Un « condo » désigne également un type d'association. Une association condominiale est responsable de prendre des décisions touchant la propriété condominiale au nom des propriétaires. Une association condominiale peut aussi faire appel à un gestionnaire ou à un fournisseur de services de gestion de condominiums pour aider à gérer la propriété et les affaires de l'association pour le compte de l'association condominiale. La description de la propriété condominiale est donnée dans certains documents qui doivent être élaborés et officiellement enregistrés afin que soit constituée l'association condominiale. Ces documents précisent comment le bien-fonds est divisé en parties privatives et en parties communes, selon le cas. Le propriétaire du bien-fonds sur lequel est constituée l'association condominiale prend les dispositions nécessaires pour faire enregistrer ces documents auprès d'un bureau d'enregistrement immobilier. Ce propriétaire est le « déclarant » et il peut être le promoteur du bien-fonds. Les propriétaires de condos (p. ex., acquéreurs de parties privatives) sont les membres de l'association condominiale. La Loi sur les condominiums énonce les droits et les responsabilités qui se rapportent à la gestion d'un condominium, y compris les droits et les responsabilités des propriétaires de condos et des conseils d'administration d'associations condominiales.

Les associations condominiales sont créées pour de nombreux usages différents, notamment l'usage d'habitation, l'usage commercial, l'usage industriel ou un usage mixte.

## Différents types de condominiums

La Loi sur les condominiums décrit différents types d'associations condominiales. Il existe deux catégories principales d'associations condominiales : propriété franche et propriété à bail. Les condominiums de propriété franche sont des associations où ce sont les propriétaires de condos qui possèdent la propriété condominiale. Les condominiums de propriété à bail sont des associations condominiales situées sur un bien-fonds qui est loué. Les propriétaires détiennent un intérêt à bail sur les parties privatives et les parties communes, mais ils ne possèdent pas le bien-fonds.

En vertu de la Loi sur les condominiums, il existe **quatre** types différents d'associations condominiales de propriété franche :

### **1. Association condominiale normale**

- C'est le type d'association condominiale le plus courant en Ontario.
- Ce type d'association comprend des parties privatives individuelles.
- Ce type d'association peut comprendre des parties communes, qui incluent souvent des endroits comme un hall d'entrée, des murs extérieurs et des commodités (p. ex. piscines, jardins).

### **2. Association condominiale constituée par étapes**

- Une association condominiale destinée à être construite et enregistrée par étapes.
- De nouvelles parties privatives et parties communes sont construites et ajoutées à l'association condominiale.
- Une fois que l'association condominiale constituée par étapes est terminée, elle devient une association condominiale normale.

### **3. Association condominiale de terrain nu**

- Les parties privatives peuvent être des terrains vacants au moment de l'acquisition, et la disposition du terrain peut s'apparenter à un lotissement. Les parties communes sont souvent des éléments comme des voies, des systèmes d'égout et des commodités telles que des parcs ou des installations récréatives.
- Le promoteur peut vendre les terrains vacants ou bien construire sur les terrains (p. ex., maisons), puis vendre les terrains avec des bâtiments.

### **4. Association condominiale de parties communes**

- Il n'y a pas de parties privatives dans ce type d'association condominiale. Au lieu de cela, la propriété consiste en un intérêt commun sur les parties communes de l'association condominiale par le biais d'une parcelle de bien-fonds distincte qui est « liée » à l'association condominiale de parties communes.
- Les propriétaires acquièrent une partie des parties communes, comme des routes partagées, des terrains de golf ou des pentes de ski.

### **Association condominiale de propriété à bail**

- Ce type d'association condominiale est construit sur un bien-fonds qui est loué sur une période allant de 40 à 99 ans.
- Les dépenses communes comprennent une partie du loyer devant être payé au propriétaire du bien-fonds.
- À l'expiration du bail, le droit des propriétaires d'occuper leurs parties privatives prend fin automatiquement.
- Les associations condominiales de propriété à bail sont souvent moins courantes en Ontario.

Il est important de souligner que la Loi sur les condominiums énonce différentes exigences pour les différents types d'associations condominiales.

# Partie 1 : Acquérir une partie privative d'un condominium

## 1.1 Avant d'acquérir une partie privative d'un condominium

Avant d'acquérir une partie privative, il est essentiel de vous informer et d'obtenir l'aide dont vous avez besoin afin de pouvoir prendre une décision éclairée. Consulter le présent Guide des condos constitue un bon point de départ, mais il est aussi important de demander un avis juridique avant d'acquérir votre condo. Acquérir un condo est un processus complexe qui nécessite de passer en revue des documents volumineux et parfois difficiles à comprendre. Obtenir des conseils juridiques est ainsi la meilleure façon de vous assurer que vous prenez une décision éclairée.

Passer en revue les documents constitutifs d'une association condominiale est l'occasion de prendre connaissance de renseignements importants au sujet de l'association condominiale où vous envisagez d'acheter. L'information contenue dans les documents constitutifs d'une association condominiale peut se révéler déterminante dans la jouissance de votre partie privative et pourrait avoir une incidence sur votre décision d'achat. Pour de plus amples renseignements sur les documents constitutifs, notamment 1) la déclaration, 2) les règlements administratifs et 3) les règles, reportez-vous à la partie 3.3.

Il est aussi important de se documenter sur les constructeurs avant d'acquérir une partie privative de condominium en préconstruction. Veillez à vous assurer que le constructeur auquel vous envisagez d'acheter une partie privative est titulaire d'un permis délivré par Tarion (administrateur des garanties et des protections des logements neufs de l'Ontario : pour de plus amples renseignements, reportez-vous à la partie 2.3 du présent Guide des condos).

Le [répertoire des constructeurs de l'Ontario](#) de Tarion est une ressource utile pour pouvoir confirmer que les constructeurs sont bien en règle avant d'effectuer votre acquisition. Veuillez noter que le répertoire des constructeurs de l'Ontario sera disponible par le biais de l'Organisme de réglementation de la construction domiciliaire (ORCD) à compter du début de 2021.

L'ORCD est une société indépendante à but non lucratif qui devrait être désignée comme le nouvel organisme de réglementation des constructeurs et des vendeurs de logements neufs en vertu de la *Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs*. Si un organisme de réglementation est désigné, alors Tarion cessera de remplir cette fonction, sous réserve d'éventuelles exceptions durant la période de transition. À l'heure actuelle, il est prévu que le futur organisme de réglementation soit opérationnel au début de 2021.

## **1.2 Acquérir une partie privative d'un condominium en préconstruction**

### **Documents à examiner**

Tout en examinant l'information fournie par le présent Guide des condos, il est important de lire et de bien comprendre les renseignements contenus dans les documents qui suivent et qui doivent être habituellement remis aux acquéreurs par les promoteurs :

#### **1. Convention d'achat-vente d'un condo en préconstruction**

La convention d'achat-vente, parfois appelée « convention d'achat », contient des renseignements importants sur vos droits et vos obligations en tant qu'acquéreur de condo, sur les droits et les obligations du constructeur, sur la partie privative ainsi que sur le projet de construction du condominium. Il peut être judicieux d'examiner soigneusement ce document avec un professionnel du droit.

#### **2. Fiche d'information de Tarion sur la résiliation éventuelle de la convention d'achat à l'intention des acquéreurs de logements dans des condominiums en préconstruction**

Tous les acquéreurs de parties privatives à usage d'habitation dans un projet de condominium en préconstruction normal ou constitué par étapes, où la première convention d'achat conclue dans les conditions normales du marché dans le cadre du projet a été signée le 1<sup>er</sup> janvier 2020 ou après cette date, doivent recevoir une fiche d'information qui donne un aperçu des risques éventuels liés à l'achat d'une partie privative dans un projet de condominium en préconstruction, en plus d'autres renseignements (p. ex., date d'occupation prévue de votre partie privative et état d'avancement de la construction).

#### **3. Addenda de Tarion**

L'addenda de Tarion (qui devrait être un addenda commun entre Tarion et l'ORCD si l'ORCD est désigné comme organisme de réglementation début 2021), qui doit faire partie de la convention d'achat-vente pour un condo à usage d'habitation, contient des renseignements importants avec lesquels le constructeur et l'acquéreur doivent être d'accord. L'information contenue dans l'addenda de Tarion comprend une garantie pour retard d'occupation fournie par le constructeur, conformément à la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario*. L'addenda de Tarion contient aussi un énoncé des dates importantes ainsi que les conditions de résiliation anticipée s'appliquant à la convention. Lors d'un désaccord ou d'un différend concernant les renseignements contenus dans la convention d'achat-vente et l'addenda de Tarion, l'addenda de Tarion prévaut sur la convention d'achat-vente et tout autre document joint en cas de conflit ou d'incohérence.

#### **4. État de divulgation**

L'état de divulgation est un autre document très important qu'il faut lire et comprendre. En vertu de l'article 72 de la Loi sur les condominiums, le constructeur doit fournir l'état de divulgation aux acquéreurs qui achètent leur condo directement au promoteur ou à une personne agissant dans



l'intérêt du promoteur. Votre convention d'achat-vente ne vous lie en tant qu'acquéreur qu'une fois que vous avez reçu l'état de divulgation et le présent Guide des condos de la part du promoteur.

L'état de divulgation contient de nombreux renseignements importants, notamment ce qui suit :

- une copie de la déclaration, des règlements administratifs et des règles existants ou proposés pour l'association condominiale;
- un résumé des conventions devant être conclues par le constructeur avant l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs, notamment les conventions pour les services de gestion de condominiums et les conventions pour des services de réparation et d'aménagement paysager;
- une copie de l'état budgétaire pour la première année suivant l'enregistrement de l'association condominiale.

Il est important de lire attentivement l'état de divulgation, de consulter un professionnel du droit à son sujet et de vous assurer que vous n'avez plus de questions en suspens.

## Dépôts

En général, en vertu de la Loi sur les condominiums, les fonds perçus par le constructeur d'un projet de condominium doivent être détenus en fiducie. Cela comprend les dépôts et certains autres paiements couverts par la convention d'achat.

Si un projet prend fin, le constructeur est en général tenu, en vertu de l'addenda de Tarion, de rembourser toutes les sommes versées, ainsi que les intérêts, s'il y a lieu, calculés conformément à la Loi sur les condominiums (pour en savoir davantage sur les taux d'intérêt, consulter le paragraphe 19 (3) du *Règlement de l'Ontario 48/01* en vertu de la Loi sur les condominiums).

Si les sommes versées ne sont pas restituées, alors les acquéreurs peuvent présenter une réclamation auprès de Tarion en vertu de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario*. La *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* protège les dépôts et autres paiements des acquéreurs de condos à usage d'habitation jusqu'à concurrence de 20 000 \$.

[Pour de plus amples renseignements sur la protection des dépôts, veuillez cliquer ici.](#)

## Délai de réflexion et résiliation d'une convention

Conformément à l'article 73 de la Loi sur les condominiums, en tant qu'acquéreur, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour décider si vous souhaitez procéder à l'achat. L'article 73 vous permet de résilier la convention d'achat en avisant le promoteur de votre volonté de procéder à la résiliation, durant le délai de réflexion de 10 jours.

Ce délai de 10 jours débute à la date à laquelle vous recevez votre convention d'achat-vente passée par le déclarant et l'acquéreur, l'état de divulgation et le Guide des condos, selon la date la plus tardive. Pendant le délai de réflexion de 10 jours, vous avez le droit de résilier ou d'annuler la

convention d'achat que vous avez signée pour quelque raison que ce soit. En général, toutes les sommes déposées à titre d'acompte sur le prix d'achat devraient vous être restituées, sans retenue ni frais, avec les intérêts applicables (pour en savoir davantage sur les taux d'intérêt, consulter l'article 19 (3) du *Règlement de l'Ontario 48/01* en vertu de la Loi sur les condominiums).

De plus, la Loi sur les condominiums prévoit un droit de résiliation supplémentaire lorsqu'un changement important est apporté à l'état de divulgation. En cas de changement important (c.-à-d. un changement d'une importance telle qu'un acquéreur sensé ne voudrait plus procéder à l'achat, si cette information avait été incluse dans l'état de divulgation reçu par l'acquéreur), alors vous pourriez résilier ou annuler votre convention d'achat durant un délai de réflexion supplémentaire de 10 jours. Ce délai de réflexion de 10 jours supplémentaire débute à la date la plus tardive entre :

1. la date à laquelle le déclarant vous a remis un état de divulgation révisé ou un avis confirmant le changement important;
2. la date à laquelle le changement important vient à votre connaissance;
3. la date à laquelle la Cour supérieure de justice de l'Ontario a décidé qu'un changement important est survenu.

## **Dates d'occupation et occupation retardée**

Dans votre convention d'achat-vente, une des pages de l'addenda de Tarion contient un énoncé des dates importantes qui doit être signé par l'acquéreur de condo et par le constructeur. L'énoncé des dates importantes précise quand le constructeur compte terminer la partie privative ainsi que les dernières dates pour les prolongations autorisées. Vous devriez passer soigneusement en revue ces dates, y compris la date d'occupation ferme et la date limite d'occupation.

Veillez noter que la construction d'un condominium peut parfois être retardée, ce qui signifie que vous pourriez ne pas être en mesure de prendre possession de votre partie privative à la date d'occupation prévue qui est indiquée dans la convention. C'est ce qu'on appelle l'occupation retardée.

Votre garantie des logements neufs comprend une couverture des retards d'occupation dans certains cas. Vous trouverez plus d'information concernant la garantie sur les retards d'occupation dans l'addenda de Tarion, dans votre convention d'achat-vente.

[Pour de plus amples renseignements sur les dates d'occupation et la garantie sur les retards d'occupation, veuillez consulter la page Web de Tarion.](#)

## **Annulations de projets de condominiums**

Les projets de condominiums en préconstruction peuvent parfois être annulés, même si vous avez déjà fait un versement initial pour votre acquisition. Cela est dû au fait que, une fois que vous avez effectué votre versement initial, il demeure de nombreuses étapes à franchir dans la construction du condominium. L'addenda de Tarion, qui fait partie de votre convention d'achat, doit énoncer toutes

les conditions susceptibles de mettre fin à la construction du condominium et donc éventuellement de résilier la convention d'achat. Dans de tels cas, ce serait le vendeur qui résilierait la convention d'achat.

Ces conditions peuvent comprendre notamment ce qui suit :

- ne pas avoir vendu suffisamment de parties privatives;
- ne pas avoir obtenu de financement pour le projet;
- retard d'obtention des approbations de construction ou de planification requises.

Il est important de connaître ces conditions lorsque vous envisagez de conclure la convention d'achat. Les acquéreurs sont invités à prendre connaissance de l'addenda de Tarion pour connaître les conditions de résiliation anticipée applicables à leur convention d'achat.

Dans la plupart des cas, si un projet de condominium est annulé, les acquéreurs ont le droit de récupérer leur versement initial ainsi que les intérêts courus s'il y a lieu. La Loi sur les condominiums prévoit également que les intérêts soient payés en fonction d'un certain calcul du taux d'intérêt (pour en savoir davantage sur les taux d'intérêt, consulter le paragraphe 19 (3) du *Règlement de l'Ontario 48/01* en vertu de la Loi sur les condominiums).

[Pour de plus amples renseignements sur les annulations de projets de condominiums, veuillez cliquer ici.](#)

### 1.3 Acquérir une partie privative de condominium en revente

Acquérir une partie privative en revente consiste à acheter une partie privative au propriétaire actuel plutôt qu'au promoteur. Si vous songez à acquérir une partie privative en revente, il est important de vous renseigner sur la partie privative et sur l'association condominiale avant de prendre une décision, ainsi que de consulter un professionnel du droit. **Avant d'acquérir une partie privative, il serait judicieux de prendre en considération ce qui suit :**

- **État du fonds de réserve et âge du bâtiment.** Un fonds de réserve est nécessaire pour s'assurer que l'association condominiale a suffisamment d'argent pour payer les réparations majeures touchant les parties communes et les biens de l'association ainsi que leur remplacement. Il est important de savoir si le bâtiment nécessitera des travaux importants de réparation, d'entretien ou de modernisation et de connaître ce qu'il est prévu de faire à ces fins. Vous devriez prendre en considération la santé financière du fonds de réserve et passer en revue les réparations et l'entretien dont vous aurez la responsabilité.
- **Dépenses communes.** Il s'agit du montant payé par les propriétaires de parties privatives pour contribuer au fonctionnement de l'association condominiale (p. ex., frais de sécurité, frais de nettoyage) et au fonds de réserve. Il est important d'intégrer ces frais de contribution aux dépenses communes dans votre budget lorsque vous envisagez d'acquérir un condo. Les frais des parties communes peuvent évoluer au fil du temps, en fonction des besoins de l'association condominiale.

- **Parties privatives et parties communes.** En général, la taille, la disposition et les limites de votre partie privative et des parties communes ne changeront pas. Pensez à prendre en considération ce qu'il est de votre responsabilité de réparer et d'entretenir. Pour de plus amples renseignements sur les parties privatives et les parties communes, reportez-vous à la partie 3.5 du présent Guide des condos.
- **Commodités.** En général, il faut considérer que tous les propriétaires doivent payer pour contribuer aux parties communes, que vous les utilisiez ou non.
- **Instances.** Il est important d'avoir connaissance de toute instance introduite contre l'association condominiale ou à laquelle l'association condominiale est partie, car les propriétaires devront généralement assumer les frais. Si l'association condominiale ne peut pas couvrir les frais au moyen du fonds de fonctionnement, il faudra peut-être recourir à une cotisation spéciale (des frais supplémentaires uniques s'ajoutant aux contributions aux dépenses communes d'un propriétaire). Vous pouvez avoir connaissance des instances en cours en demandant un certificat d'information (décrit dans la partie suivante) à l'association condominiale.
- **Information sur la garantie des logements neufs.** Nous vous invitons à vérifier si la partie privative est encore couverte par des garanties et des protections des logements neufs en vertu de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario*. Il existe trois périodes de garantie différentes couvrant différents types de vices ou de défauts, la période la plus longue étant de sept ans. Le montant maximal de la couverture prévu par la loi est de 300 000 \$. Vous trouverez plus d'information au sujet des garanties et protections des logements neufs sur le [site Web de Tarion](#). Pour vérifier l'état de la garantie de votre logement, vous pouvez contacter Tarion par téléphone (numéro sans frais) au 1-877-982-7466 ou par courriel à l'adresse [ismyhomecovered@tarion.com](mailto:ismyhomecovered@tarion.com).

## Documents à examiner

- **Documents constitutifs de l'association condominiale.** Vous serez tenu de respecter la déclaration, les règlements administratifs et les règles de votre association condominiale. Pour de plus amples renseignements, reportez-vous à la partie 3.3 du présent Guide des condos.
  - La déclaration est le document essentiel de l'association condominiale qui précise, entre autres, la quote-part de la contribution de chaque propriétaire de partie privative aux dépenses communes et les responsabilités des propriétaires et de l'association condominiale en matière d'entretien et de réparations. La déclaration peut aussi contenir des renseignements sur la façon dont les parties privatives et les parties communes peuvent être ou non utilisées. La déclaration existante ou proposée sera incluse dans l'état de divulgation que vous recevrez du promoteur lorsque vous ferez l'acquisition d'un condo neuf ou en préconstruction.
  - Les règlements administratifs peuvent préciser comment l'association condominiale est régie et comment elle fonctionne (p. ex., certaines exigences relatives à l'élection des administrateurs).
  - Les règles peuvent régir ce que les propriétaires et les autres occupants peuvent et ne peuvent pas faire dans leur communauté condominiale dans certaines circonstances (p. ex., pour des raisons de sécurité).

- **Certificats d'information.** Un certificat d'information constitue un document important pour les acquéreurs de condos en revente qui contient des renseignements sur une partie privative particulière et sur l'association condominiale à laquelle elle appartient. Toute personne peut demander un certificat d'information pour une partie privative auprès d'une association condominiale. Une association condominiale peut exiger jusqu'à 100 \$ (incluant toutes les taxes applicables) pour le certificat d'information. Une fois qu'elle aura reçu la demande et le paiement, l'association condominiale doit fournir le certificat d'information dans un délai de 10 jours.

Les certificats d'information sont particulièrement importants pour les acquéreurs éventuels de parties privatives en revente, car ils contiennent des renseignements importants, notamment :

- une copie de la déclaration, des règlements administratifs et des règles en vigueur de l'association condominiale;
- une copie du budget pour l'exercice en cours, des derniers états financiers annuels vérifiés et du rapport du vérificateur;
- un énoncé relatif à l'étude du fonds de réserve la plus récente;
- un énoncé relatif à la contribution aux dépenses communes pour la partie privative en indiquant s'il y a des défauts de paiement;
- un énoncé de l'augmentation et de la raison justifiant cette dernière si la contribution aux dépenses communes de la partie privative a augmenté depuis que le budget de l'année en cours a été préparé;
- un énoncé de la cotisation et de la raison de cette dernière si une cotisation a été imputée à la partie privative depuis que le budget de l'exercice en cours a été préparé;
- l'adresse aux fins de signification de l'association condominiale (p. ex., adresse où est expédié le courrier de l'association condominiale);
- les noms et les adresses aux fins de signification des administrateurs et des dirigeants de l'association condominiale;
- une attestation d'assurance pour chacune des polices d'assurance en vigueur;
- des renseignements sur certaines questions d'ordre juridique pouvant avoir une incidence sur l'association condominiale (p. ex., s'il existe des décisions judiciaires à l'encontre de l'association ou si celle-ci est impliquée dans une instance en cours).

Vous pouvez également accéder à des renseignements clés sur toutes les associations condominiales de la province par le biais du registre public de l'OOSC. Il peut être judicieux de parler avec un professionnel du droit ou de l'immobilier lorsque vous envisagez d'acquérir un condo en revente, et avant de signer tout document.

## 1.4 Louer votre partie privative

**Mettre en location** une partie privative est une option choisie par de nombreux propriétaires de condos à un moment donné de leur vie de propriétaire de condo. Cependant, il faut prendre en considération certains points si vous décidez de mettre en location une partie privative. En Ontario, la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* énonce les droits et les responsabilités des locataires et des locataires qui louent des biens à usage d'habitation. La *Loi sur la location commerciale* s'applique à la location des biens à usage commercial.

C'est le propriétaire de la partie privative qui a la responsabilité de s'assurer que le locataire respecte la déclaration, les règlements administratifs et les règles de l'association condominiale. De plus, un propriétaire de partie privative doit, dans les 10 jours suivant la conclusion du bail ou le renouvellement du bail, fournir au locataire ces documents. Conformément au paragraphe 83 (1) de la Loi sur les condominiums, un propriétaire doit aussi aviser l'association condominiale que la partie privative a été louée dans le même délai, et doit lui communiquer le nom du locataire, l'adresse du propriétaire de la partie privative et une copie du bail ou du renouvellement du bail ou bien un résumé du bail ou du renouvellement du bail. [Un formulaire est disponible sur le site Web de l'OOSC](#) qui vous permettra de communiquer facilement cette information à l'association condominiale.

Si vous envisagez de louer votre partie privative, vous devez aussi connaître les restrictions relatives aux locations que les documents constitutifs de l'association condominiale peuvent imposer aux propriétaires. Par exemple, l'association condominiale peut exiger une durée minimale de location des parties privatives afin d'éviter que les parties privatives de l'association condominiale ne soient utilisées pour des locations à court terme.

## **Partie 2 : Emménager dans une partie privative d'un condominium en préconstruction**

### **2.1 Occupation provisoire**

Dans les projets de condominium en préconstruction, il arrive que l'occupation de la partie privative soit provisoire lorsque le promoteur ou le constructeur laisse l'acquéreur emménager dans la partie privative avant l'enregistrement de la déclaration et avant le transfert de titre à l'acquéreur. Pendant l'occupation provisoire, vous ne pouvez pas faire de paiements hypothécaires avant que l'association condominiale ne soit enregistrée.

Quand la construction du bâtiment touchera à sa fin, votre promoteur ou votre constructeur vous informera de votre date d'occupation provisoire. À la date d'occupation provisoire, vous pourrez vivre dans votre partie privative, mais il est important de prendre note qu'elle ne vous appartient pas encore. La propriété de la partie privative peut seulement vous être transférée une fois que l'association condominiale aura été enregistrée.

Durant la période l'occupation provisoire, vous devrez payer au promoteur ou au constructeur des frais d'occupation provisoire, que vous emménagiez ou non dans votre partie privative.

Les frais d'occupation provisoire ne peuvent pas dépasser le total des montants suivants :

- l'intérêt (calculé sur une base mensuelle) sur le solde impayé du prix d'achat au taux prescrit;
- le montant estimatif (calculé sur une base mensuelle) pour les impôts municipaux imputables à la partie privative;
- la contribution prévue aux dépenses communes pour la partie privative.

[Pour de plus amples renseignements sur l'occupation provisoire, veuillez cliquer ici.](#)

## 2.2 Constituer l'association condominiale

### Processus d'enregistrement de l'association condominiale

Les associations condominiales sont constituées quand le promoteur enregistre la déclaration et la description au bureau d'enregistrement immobilier. Certaines exigences relatives à l'enregistrement varient en fonction du type d'association condominiale qui est envisagé (p. ex., association condominiale constituée par étapes, association condominiale de parties communes).

La déclaration et la description sont des documents juridiques qui contiennent des renseignements essentiels au sujet de l'association condominiale et de la propriété. La déclaration proposée ou existante doit être incluse dans l'état de divulgation qui est fourni par votre promoteur. Nous vous invitons à examiner soigneusement ce document.

La **déclaration** contiendra des renseignements comme ceux qui suivent :

- les quotes-parts, exprimées en pourcentage, des intérêts communs alloués à chaque partie privative;
- le montant que chaque partie privative paiera pour les dépenses communes, exprimé en pourcentage;
- les parties communes du bâtiment qui sont destinées à un usage exclusif, comme généralement les balcons;
- les responsabilités des propriétaires et de l'association condominiale en matière de réparation et d'entretien des parties privatives et des parties communes.

La **description** définit les parties privatives et les parties communes et indique les limites qui s'y appliquent. La description contiendra des renseignements comme ceux qui suivent :

- un plan d'arpentage indiquant les limites de la propriété;
- des graphiques indiquant le contour et les dimensions de chaque partie privative;
- une indication des limites de chaque partie privative et de ce qui est considéré comme faisant partie des parties communes.

La Loi sur les condominiums précise que les promoteurs doivent prendre toutes les mesures utiles pour terminer la construction et enregistrer l'association condominiale sans délai.

[Vous trouverez plus d'information sur la déclaration et la description ainsi que sur les autres documents constitutifs de votre association condominiale dans la partie 3.3 du présent Guide des condos, ou en cliquant ici.](#)

### Conseils d'administration contrôlés par le déclarant

\*Veuillez noter que, afin de faciliter la compréhension du Guide des condos, nous utilisons tout au long du document le terme « promoteur » au lieu du terme « déclarant », lequel est employé dans la *Loi de 1998 sur les condominiums*. La présente partie du guide emploiera les deux termes puisque l'expression « conseil d'administration contrôlé par le déclarant » est souvent utilisée dans la documentation qui se rapporte aux projets de condominiums neufs et en préconstruction.



Dans les 10 jours qui suivent l'enregistrement de l'association condominiale, **le déclarant (qui est généralement le promoteur ou le constructeur)** est tenu de nommer au moins trois personnes pour former le premier conseil d'administration de l'association. Ce premier conseil d'administration s'appelle « conseil d'administration contrôlé par le déclarant ». Le conseil d'administration contrôlé par le déclarant a la responsabilité de remplir toutes les fonctions habituelles d'un conseil d'administration jusqu'à ce que le déclarant cesse d'être le propriétaire de la majorité des parties privatives de l'association condominiale. Par exemple, le conseil d'administration contrôlé par le déclarant peut proposer ou adopter des règlements administratifs et des règles. Vous trouverez plus d'information au sujet des conseils d'administration des associations condominiales et de leurs fonctions dans la partie 3.2 du présent Guide des condos.

Une fois que le déclarant cesse d'être le propriétaire de la majorité des parties privatives, le conseil d'administration contrôlé par le déclarant doit convoquer une assemblée des propriétaires afin d'élire un nouveau conseil dans les 21 jours. L'assemblée doit alors être tenue dans les 21 jours suivant sa convocation, c'est-à-dire que l'assemblée doit avoir lieu dans les 42 jours suivant la date où le déclarant cesse d'être le propriétaire de la majorité des parties privatives. Cette assemblée s'appelle une assemblée destinée au transfert des pouvoirs.

## **Assemblées destinées au transfert des pouvoirs**

L'assemblée destinée au transfert des pouvoirs est une réunion importante pour l'association condominiale, car cette assemblée doit porter sur deux points importants :

- remise de documents importants par le déclarant (c.-à-d. en général votre promoteur ou constructeur) à l'association condominiale;
- élection du premier conseil d'administration contrôlé par les propriétaires.

Le déclarant a la responsabilité de remettre d'importants documents lors de l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs, notamment :

- le registre des procès-verbaux de l'association condominiale (un registre des procès-verbaux est le principal compte rendu des réunions d'une association condominiale);
- la déclaration, les règlements administratifs et les règles de l'association condominiale;
- les conventions déjà conclues au nom de l'association condominiale.

Le déclarant doit remettre d'autres informations importantes dans les 30 jours suivant cette assemblée destinée au transfert des pouvoirs, notamment :

- tous les dossiers financiers de l'association condominiale et du déclarant pour l'association condominiale à compter de la date d'enregistrement;
- une copie des études du fonds de réserve effectuées jusqu'à ce jour (s'il y a lieu);
- une copie de l'état de divulgation le plus récent.

Dans les 60 jours suivant l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs, le déclarant doit également remettre les états financiers vérifiés.



De plus, lors de l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs, les propriétaires des parties privatives voteront pour élire les nouveaux membres du conseil d'administration. Pour connaître certaines exigences relatives à l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs, reportez-vous à l'article 43 de la Loi sur les condominiums.

## **Budget de la première année**

En vertu de l'article 72 de la Loi sur les condominiums, le déclarant (c.-à-d. en général votre promoteur ou constructeur) est responsable de préparer et d'inclure dans l'état de divulgation, le budget de la première année (aussi nommé l'état budgétaire) qui couvre la période d'un an qui suit l'enregistrement de la déclaration et de la description. Le budget de la première année devrait inclure, entre autres, les renseignements suivants :

- les dépenses communes prévues pour l'association condominiale;
- les détails relatifs au genre, à la fréquence et au niveau des services devant être fournis;
- le coût prévu pour la vérification du rendement;
- le montant prévu de la contribution mensuelle aux dépenses communes pour chaque genre de partie privative;
- le coût prévu pour la première étude du fonds de réserve;
- le coût de préparation des états financiers vérifiés.

Globalement, le budget de la première année sert à vous donner une bonne idée des dépenses que vous pouvez vous attendre à payer en plus du coût d'achat de votre partie privative.

De plus, en vertu de l'article 75 de la Loi sur les condominiums, le déclarant doit rendre compte de l'état budgétaire de la première année. Après avoir reçu les états financiers vérifiés pour la période couverte par le budget de la première année, le conseil d'administration dispose de 30 jours pour comparer les dépenses réelles avec le budget de la première année qui a été préparé par le déclarant. En cas d'insuffisance budgétaire (c.-à-d. les fonds prévus en fonction du budget de la première année étaient inférieurs aux dépenses réelles effectuées pendant la première année), le déclarant peut devoir assumer la responsabilité de l'insuffisance budgétaire.

## **2.3 Tarion et la Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario**

### **Qu'est-ce que Tarion?**

Tarion est un organisme indépendant à but non lucratif qui a la responsabilité d'appliquer la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario*, y compris les réclamations portant sur les garanties et les protections. Jusqu'au début 2021, Tarion remplit aussi la fonction de délivrer des permis aux constructeurs et aux vendeurs de logements neufs.

[Pour de plus amples renseignements sur Tarion, veuillez consulter son site Web en cliquant ici.](#)

## **Qu'est-ce que l'Organisme de réglementation de la construction domiciliaire?**

L'Organisme de réglementation de la construction domiciliaire (ORCD) est un organisme indépendant à but non lucratif qui se prépare en vue d'être éventuellement désigné par le gouvernement de l'Ontario comme le nouvel organisme de réglementation des constructeurs et des vendeurs de logements neufs en vertu de la *Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs*. Si l'ORCD était désigné, Tarion cesserait de réglementer les constructeurs et les vendeurs, sauf exceptions éventuelles durant la période de transition. Tarion continuerait d'avoir la responsabilité d'administrer la garantie. À l'heure actuelle, il est prévu que le futur organisme de réglementation soit opérationnel début 2021.

[Pour de plus amples renseignements sur l'ORCD, veuillez consulter son site Web en cliquant ici.](#)

## **Couverture de la Loi sur le régime de garanties des logements neufs**

Les responsabilités légales et le mandat de Tarion découlent de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario*. En Ontario, tous les nouveaux condos à usage d'habitation sont tenus d'être inscrits au programme de garanties et de protection des logements neufs de l'Ontario qui est administré par Tarion. Si vous achetez un nouveau condo et qu'il existe des vices couverts par la garantie (p. ex., problèmes liés à la construction, travaux inachevés), vous pouvez en faire part à Tarion et à votre constructeur. Si votre constructeur ne remédie pas à ces problèmes, Tarion peut vous apporter de l'aide concernant votre garantie si le problème est couvert par la garantie. Nous vous invitons à consulter le site Web de Tarion pour avoir des précisions sur la couverture de la garantie et de la protection des logements neufs et davantage d'information.

[Pour de plus amples renseignements sur la couverture de la garantie des logements neufs, cliquez ici.](#)

[Vous trouverez ici des renseignements pour les acquéreurs de parties privatives de projets de conversion en condominiums à usage d'habitation.](#)

Les parties communes de la plupart des condominiums sont aussi couvertes par les garanties de Tarion. Si une partie commune nécessite d'être couverte par la garantie, c'est l'association condominiale qui s'en chargera (plutôt qu'un propriétaire). L'article 44 de la Loi sur les condominiums prévoit que, entre le sixième et le dixième mois suivant l'enregistrement de la déclaration, le conseil d'administration doit désigner un ingénieur ou un architecte pour effectuer une vérification du rendement. Le rapport de cette vérification du rendement doit être remis à Tarion qui permettra à l'association de présenter des réclamations concernant les problèmes relatifs aux parties communes. Si l'association condominiale ne remet pas ce rapport à temps, il lui sera impossible de présenter des réclamations en vertu du programme de garantie de Tarion. Il arrive souvent que le conseil d'administration de l'association désigne une personne pour assurer la gestion de ce processus au nom du conseil.

[Pour obtenir de plus amples renseignements sur le processus de garantie s'appliquant aux parties communes, veuillez cliquer ici.](#)

## Inspection préreception

L'inspection préreception est une étape très importante qui permet de repérer les anomalies ou les problèmes éventuels. Une inspection préreception vous donne l'occasion de signaler les problèmes que vous remarquez dans votre nouveau condo, tels que des travaux inachevés, une partie endommagée ou une construction de piètre qualité à un endroit de la partie privative.

Pendant l'inspection, le constructeur du condominium vous emmènera dans la nouvelle partie privative pour que vous puissiez l'examiner et il pourra vous montrer comment fonctionnent certains systèmes internes de votre partie privative (p. ex., climatisation de l'air). Si vous décelez un défaut au cours de l'inspection préreception, votre constructeur devrait le mentionner sur le formulaire d'inspection préreception pour constater qu'il existait avant la clôture de la vente et que vous n'étiez donc pas à l'origine de ce problème. Il est de la responsabilité du constructeur de noter ces éléments sur le formulaire et de vous fournir une copie du formulaire d'inspection préreception ainsi rempli.

Le formulaire d'inspection préreception est un document important, car ce sera le document qui consignera officiellement l'état de votre logement avant votre emménagement. Il faut donc conserver la copie de ce formulaire dans un endroit sûr. Cependant, le formulaire d'inspection préreception ne constitue pas un formulaire de garantie officiel, et il faut mentionner tous les défauts qui n'ont pas été corrigés avant votre emménagement par le biais de la formule de réclamation dans les 30 jours ou de la formule de réclamation de fin d'année.

## Inscription des constructeurs et délivrance de permis

En vertu de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario*, tous les constructeurs et les vendeurs de logements neufs doivent être inscrits auprès de Tarion et doivent inscrire leurs logements au régime ontarien de garanties et de protection pour les logements.

Au début de 2021, l'Organisme de réglementation de la construction domiciliaire (ORCD) devrait être désigné comme le nouvel organisme de réglementation des constructeurs et des vendeurs de logements neufs. Dès que la désignation sera en vigueur, en tant qu'organisme de réglementation des constructeurs et des vendeurs de logements neufs, l'ORCD aura la responsabilité de recevoir et de répondre aux demandes relatives aux permis ou aux plaintes concernant un constructeur ou un vendeur. Tarion continuerait d'avoir la responsabilité de traiter les demandes ou les plaintes relatives à la garantie.

Jusqu'au début de 2021, Tarion tiendra à jour un répertoire des constructeurs de l'Ontario de tous les nouveaux constructeurs et vendeurs de logements neufs. Nous invitons les acquéreurs de logements neufs à consulter le répertoire des constructeurs de l'Ontario pour s'assurer que leur constructeur ou leur vendeur est bien inscrit auprès de Tarion.

De plus, le répertoire des constructeurs de l'Ontario contient des renseignements sur les projets de condominiums rétroactifs au 1<sup>er</sup> janvier 2018, y compris les projets de condominiums annulés et l'état d'avancement de chaque projet de condominium (c.-à-d. projet terminé, en cours ou annulé).

Si l'ORCD est désigné par le gouvernement de l'Ontario pour agir à titre de nouvel organisme de réglementation des constructeurs et des vendeurs de logements neufs, l'ORCD sera alors responsable du répertoire des constructeurs de l'Ontario une fois que l'organisme sera opérationnel au début de 2021.

## **Partie 3 : La vie en copropriété**

### **3.1 Introduction à la vie en copropriété**

#### **Votre partie privative et les parties communes**

Dans une association condominiale, en tant que propriétaire, vous possédez généralement votre partie privative, individuellement, et vous partagez la propriété et les dépenses des parties communes, collectivement.

À la différence des parties privatives, les parties communes peuvent ne pas être réservées à l'usage exclusif d'un certain propriétaire de partie privative. Les parties communes peuvent comprendre des garages, des ascenseurs et des vestibules, et bien d'autres éléments. Elles peuvent aussi comprendre des éléments structuraux comme les murs entre les parties privatives, les portes ainsi que les installations de plomberie et d'électricité.

#### **Parties communes à usage exclusif**

Certaines parties communes peuvent être réservées à l'usage exclusif d'un propriétaire de condo. Ces parties communes s'appellent des parties communes à usage exclusif (p. ex., le balcon d'une partie privative). Bien qu'un propriétaire de condo puisse penser qu'un balcon fait partie de sa partie privative, celui-ci peut être une partie commune à usage exclusif.

Chaque association condominiale a sa propre façon de procéder à la répartition entre les parties privatives et les parties communes. Si vous ne savez pas très bien ce qui constitue une partie commune dans votre association condominiale, vous pouvez vous reporter à la déclaration de votre association condominiale.

#### **Droits et obligations des propriétaires**

Les propriétaires de condos en Ontario ont des droits et des obligations que vous devriez connaître avant d'acquérir une partie privative :

##### **Droits**

- assister et voter aux assemblées des propriétaires;
- se présenter à l'élection au conseil d'administration, si vous avez les qualités requises en vertu de la Loi sur les condominiums;
- examiner certains dossiers de l'association condominiale, tels que certains états financiers et procès-verbaux des réunions et des assemblées;
- demander la convocation d'une assemblée des propriétaires dans certaines circonstances;
- utiliser les parties communes et les commodités de l'association condominiale conformément à la Loi sur les condominiums et à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles de l'association condominiale;
- demander d'ajouter un point à l'ordre du jour d'une assemblée des propriétaires.

## Obligations

- se conformer aux dispositions de la Loi sur les condominiums et à celles de la déclaration, des règlements administratifs et des règles de l'association condominiale;
- assurer les réparations et l'entretien de votre partie privative conformément à la Loi sur les condominiums ainsi qu'à la déclaration et aux règlements administratifs de l'association condominiale, sous réserve de leurs dispositions;
- payer votre contribution aux dépenses communes à temps;
- aviser l'association condominiale si votre partie privative est louée;
- assister et voter à certaines réunions et assemblées.

[Cliquez ici pour obtenir plus d'information sur la propriété condominiale.](#)

## 3.2 Gouvernance des condominiums

### Conseil d'administration et responsabilités du conseil d'administration

Le conseil d'administration d'une association condominiale à qui les pouvoirs ont été transférés est un groupe de personnes élues qui est responsable de régir les affaires de l'association condominiale. Idéalement, le conseil d'administration jouera un rôle essentiel en favorisant une communauté condominiale positive et saine et en veillant à la bonne gestion et au bon entretien de l'association condominiale et de ses biens.

Le conseil d'administration a certaines responsabilités, notamment :

- établir le budget annuel de l'association condominiale;
- prendre la plupart des décisions sur la façon dont l'association condominiale dépensera son argent, y compris sélectionner des entrepreneurs ou des fournisseurs de services avec lesquels votre association condominiale travaillera;
- embaucher un gestionnaire de condominium et superviser son travail (si votre association condominiale décide d'avoir un gestionnaire de condo);
- s'assurer que les travaux d'entretien et de réparation nécessaires sont réalisés;
- recruter des spécialistes, comme des ingénieurs, pour effectuer des études du fonds de réserve;
- proposer d'apporter des modifications aux règlements administratifs et/ou aux règles de l'association condominiale;
- transmettre différents avis aux propriétaires;
- prendre des décisions relatives aux finances de l'association condominiale.

Le conseil d'administration d'une association condominiale est habituellement composé de propriétaires au sein de l'association condominiale (mais il peut comprendre des personnes non propriétaires, selon les dispositions des règlements administratifs de l'association condominiale). Les administrateurs sont élus par les propriétaires et ils siègent au conseil pour des mandats définis. Les administrateurs doivent se représenter à l'élection au conseil d'administration lorsque leur mandat prend fin s'ils souhaitent continuer à siéger au conseil d'administration.

## Devoirs des administrateurs et obligations en matière de divulgation

En vertu du paragraphe 37 (1) de la Loi sur les condominiums, les administrateurs sont responsables d'exercer leurs pouvoirs et d'accomplir leurs devoirs pour le compte de l'association condominiale avec un degré de prudence. Cela signifie que, en vertu de la Loi sur les condominiums, les administrateurs ont le devoir :

- d'agir honnêtement et de bonne foi;
- d'agir avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, dans des circonstances semblables, une personne d'une prudence raisonnable.

Une association condominiale peut aussi avoir un code de déontologie figurant dans un règlement administratif. Un code de déontologie régit des questions comme les conflits d'intérêts, la confidentialité et les normes de conduite à respecter lors des réunions du conseil d'administration.

Les personnes qui envisagent de devenir des administrateurs (c.-à-d. les candidats) doivent satisfaire aux exigences en matière de divulgation énoncées à l'article 11.6 du *Règlement de l'Ontario 48/01* ainsi qu'à toute exigence énoncée dans les règlements administratifs de l'association condominiale. Pour pouvoir se porter candidat à l'élection, une personne doit notamment divulguer ce qui suit :

- si le candidat (ou le conjoint, l'enfant ou un parent) est partie à une procédure judiciaire à laquelle l'association est aussi partie;
- si le candidat a un intérêt direct ou indirect sur un contrat ou une opération auxquels l'association condominiale est partie;
- si le candidat est un propriétaire de partie privative dont les contributions aux dépenses communes sont impayées depuis 60 jours ou plus;
- si le candidat a été reconnu coupable d'une infraction en vertu de la Loi sur les condominiums ou en vertu des règlements au cours des 10 années précédentes, avec un énoncé en ce sens et une brève description générale de l'infraction.

Un administrateur devient immédiatement inhabile à occuper sa charge s'il ne satisfait pas à certaines exigences en matière de divulgation. De plus, les administrateurs ne peuvent plus occuper leur charge s'ils se trouvent dans l'une des situations énoncées dans le paragraphe 29(2) de la Loi sur les condominiums (p. ex., s'ils ont le statut de failli).

[Vous trouverez plus d'information sur les obligations en matière de divulgation pour les administrateurs sur le site Web de l'OOSC en cliquant ici.](#)

[Pour consulter la liste de l'ensemble des obligations en matière de divulgation, veuillez consulter l'article 11.10 du Règlement de l'Ontario 48/01.](#)

## Processus électoral

Hormis les administrateurs nommés par le promoteur, et les cas où une personne est nommée au conseil d'administration par les administrateurs en place, les administrateurs sont élus par les propriétaires lors d'une assemblée, comme une assemblée destinée au transfert des pouvoirs, une assemblée générale annuelle, une assemblée convoquée par les propriétaires ou une assemblée convoquée spécifiquement en vue des élections en raison d'une perte de quorum. Les administrateurs siègent habituellement au conseil d'administration pour des mandats de trois ans,

mais cette durée peut être plus courte, en fonction des règlements administratifs de l'association condominiale. À la fin de leur mandat, les administrateurs doivent se représenter à l'élection au conseil d'administration pour continuer à agir comme membres du conseil.

## **Exigences requises pour être un administrateur**

Avant qu'un candidat puisse devenir administrateur, il doit satisfaire à un certain nombre d'exigences. Le candidat doit :

- être un particulier;
- être âgé d'au moins 18 ans;
- ne pas avoir le statut de failli;
- ne pas avoir été déclaré incapable de gérer ses biens;
- ne pas avoir été déclaré incapable par un tribunal;
- se conformer aux obligations prescrites en matière de divulgation mentionnées ci-dessus.

Une fois qu'un particulier devient administrateur, il peut être immédiatement déclaré inhabile à occuper sa charge si par exemple :

- il a le statut de failli;
- il a été déclaré incapable de gérer ses biens ou a été déclaré incapable par un tribunal;
- un certificat de privilège a été enregistré à l'égard de sa partie privative et qu'il n'obtient pas mainlevée du privilège dans les 90 jours suivant l'enregistrement du certificat;
- il n'a pas suivi la formation obligatoire pour les administrateurs dans le délai de six mois;
- s'il ne s'est pas conformé aux obligations prescrites en matière de divulgation.

Veillez noter que certaines associations condominiales peuvent avoir des exigences supplémentaires pour les administrateurs. Pour obtenir davantage d'information, nous vous invitons à consulter les règlements administratifs de votre association condominiale.

## **Exigences en matière de formation pour les administrateurs**

Tous les administrateurs nommés, élus ou réélus à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2017 sont tenus de suivre le programme de formation des administrateurs qui est fourni par l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) dans les six mois suivant leur nomination, leur élection ou leur réélection, et au moins une fois tous les sept ans. La formation pour les administrateurs est gratuite et elle est facilement accessible en ligne sur le site Web de l'OOSC.

Les administrateurs qui ne suivent pas la formation dans le délai de six mois cessent immédiatement de siéger au conseil d'administration et cessent d'être administrateurs.

Bien que cette formation soit obligatoire pour les administrateurs, la formation pour les administrateurs n'est pas seulement destinée aux administrateurs : elle est disponible pour toute personne et contient de nombreuses informations utiles au sujet de la vie en copropriété et de la gouvernance des condominiums.

[Si vous souhaitez en savoir davantage sur la formation pour les administrateurs, veuillez cliquer ici.](#)

## Réunions et quorum

Les réunions qui ont lieu dans les associations condominiales peuvent être réparties en deux types : les assemblées de propriétaires et les réunions du conseil d'administration. La Loi sur les condominiums exige qu'un nombre minimal de personnes soient présentes aux réunions et aux assemblées, autrement dit le « quorum ». Sans quorum, le vote ne peut pas avoir lieu, mais il est quand même possible d'engager une discussion sur des questions pertinentes. Veuillez noter qu'une association condominiale peut aussi prendre des règlements administratifs en matière de réunions et d'assemblées, y compris concernant le quorum et le vote. Dans le cas des assemblées de propriétaires, les propriétaires peuvent participer à l'assemblée en personne ou par procuration. Pour de plus amples renseignements sur les procurations, reportez-vous à la partie **Vote par procuration et mode de scrutin** ci-dessous.

Les assemblées de propriétaires sont des réunions auxquelles tous les propriétaires de l'association condominiale sont invités à assister. Voici les types d'assemblées de propriétaires les plus courants :

- **Assemblées générales annuelles (AGA)** : ce sont des réunions annuelles au cours desquelles le conseil d'administration a la possibilité de rendre compte aux propriétaires de questions telles que la santé financière de l'association condominiale. L'AGA donne aussi la possibilité aux propriétaires de discuter de questions qui concernent les affaires de l'association condominiale. Les points suivants peuvent être à l'ordre du jour d'une AGA :
  - o approbation du procès-verbal de la précédente AGA;
  - o examen des rapports financiers vérifiés de fin d'exercice;
  - o sélection du vérificateur de l'association condominiale pour le prochain exercice financier;
  - o rapport du conseil d'administration sur des questions telles que le rendement passé;
  - o projets importants à venir (p. ex., réparations ou rénovations), modifications éventuelles à apporter aux règlements administratifs et problèmes en cours;
  - o élection des administrateurs.

Le quorum normal pour la tenue d'une AGA est atteint quand les propriétaires de 25 % des parties privatives sont présents. Si le quorum n'est pas atteint lors des deux premières tentatives de tenir l'AGA, le quorum est ramené à 15 % lors de la troisième tentative et des tentatives subséquentes, sauf dispositions contraires dans les règlements administratifs.

- **Assemblées convoquées par les propriétaires** : ce sont des réunions que le conseil d'administration doit convoquer à la demande des propriétaires de l'association condominiale. Tous les propriétaires peuvent y assister. Voici des exemples de situations qui conduisent à convoquer des assemblées de propriétaires :
  - o voter sur un projet de règle;
  - o discuter d'un nouveau problème (p. ex., le comportement de certains propriétaires, résidents ou invités);
  - o destitution et remplacement d'un administrateur avant la fin de son mandat.



Vous trouverez de plus amples renseignements sur les demandes de convocation d'une assemblée de propriétaires dans l'article 46 de la Loi sur les condominiums, et possiblement dans d'autres parties pertinentes.

[Vous trouverez plus d'information sur les demandes de convocation d'une assemblée de propriétaires en cliquant ici.](#)

- **Réunions du conseil d'administration** : ce sont des réunions auxquelles assiste le conseil d'administration pour gérer les affaires de l'association condominiale. Les seules personnes qui peuvent assister aux réunions du conseil d'administration sont les administrateurs. Cependant, les conseils d'administration peuvent inviter des personnes à se joindre aux réunions du conseil à titre d'invités. Le conseil d'administration d'une association condominiale peut seulement assurer la conduite des affaires liées à l'association lors d'une réunion du conseil. Avant de pouvoir passer à la conduite des affaires de l'association, le conseil d'administration doit s'assurer d'atteindre le quorum des administrateurs qui assistent à la réunion du conseil. Dans le cas des réunions du conseil d'administration, le quorum est atteint quand la majorité des administrateurs en poste sont présents. Par exemple, s'il y a trois postes d'administrateurs au conseil, alors au moins deux membres doivent être présents à la réunion du conseil d'administration.

## **Vote par procuration et mode de scrutin**

Lors des assemblées des propriétaires, on peut procéder à des votes concernant les affaires de l'association condominiale.

Sauf disposition contraire de la Loi sur les condominiums, lors d'une réunion, les voix peuvent être exprimées par :

- un vote à main levée, en personne ou par procuration;
- un vote enregistré, qui est :
  - marqué sur un bulletin de vote déposé personnellement ou par un mandataire;
  - marqué sur un acte de nomination d'un mandataire;
  - indiqué par voie téléphonique ou électronique si les règlements administratifs le permettent.

Si vous êtes un propriétaire qui ne peut pas assister à une réunion mais souhaite néanmoins participer au processus décisionnel, vous pouvez autoriser une personne à participer à la réunion pour voter en votre nom. Cette personne est appelée un mandataire (qui ne doit pas nécessairement être un propriétaire de votre association condominiale). Vous pouvez désigner un mandataire en remplissant un document juridique appelé « formulaire de procuration » et en remettant celui-ci au mandataire. Un seul fondé de pouvoir peut être désigné pour chaque partie privative. Si vous êtes copropriétaire de votre partie privative, le fondé de pouvoir représentera tous les propriétaires de la partie privative.

[Un formulaire est accessible sur le site Web de l'OOSC](#) qui donne des instructions sur la manière d'utiliser une procuration, et sur la manière dont un mandataire peut voter lors d'une réunion.

## Avis

Une association condominiale doit fournir divers avis aux propriétaires pour les informer des prochaines assemblées de propriétaires. Divers avis sont requis en vertu de la Loi sur les condominiums, comme les suivants :

- **Préavis** : Le préavis doit être remis aux propriétaires au moins 20 jours avant l'avis de convocation. Le préavis informera notamment les propriétaires qu'un avis de convocation sera envoyé, indiquera l'objectif de la réunion et, le cas échéant, demandera que les personnes intéressées à se porter candidates à des postes d'administrateurs en informent le conseil par écrit.

[Pour obtenir plus d'informations sur le préavis, cliquez ici.](#)

- **Avis de convocation** : L'avis de convocation doit être remis aux propriétaires par écrit au moins 15 jours avant le jour de la réunion. Un avis de convocation à une assemblée des propriétaires mentionnera la date, l'heure et le lieu de la réunion. Il doit également comprendre, entre autres, les points à l'ordre du jour. Aucun vote ne peut se dérouler sur un certain point, autre que la procédure de routine, qui n'a pas été mentionné dans l'avis de convocation.
  - Si un propriétaire souhaite recevoir des avis par voie électronique, il doit fournir un formulaire d'accord pour recevoir des avis par voie électronique, et l'association condominiale doit mentionner cette méthode de réception des avis dans le registre des propriétaires et des créanciers hypothécaires (sauf si la Loi sur les condominiums en dispose autrement).

[Pour obtenir plus d'informations sur l'avis de convocation, veuillez consulter le site web de l'OOSC.](#)

## Certificats de renseignements

Les certificats de renseignements permettent de s'assurer que les propriétaires de condos reçoivent des informations importantes sur l'état de l'association condominiale tout au long de l'année. Les certificats de renseignements peuvent être divisés en trois types :

- **Certificat de renseignements périodique (CRP)**. Envoyé deux fois par année financière à tous les propriétaires (dans les 60 jours suivant la fin du premier trimestre et dans les 60 jours suivant la fin du troisième trimestre). Le CRP comprend des informations clés sur le conseil d'administration, les finances, les assurances, le fonds de réserve, les procédures judiciaires et d'autres sujets de l'association condominiale.
- **Mise à jour du certificat de renseignements (MJCR)**. Envoyée aux propriétaires s'il y a certains changements clés avant l'envoi du prochain CRP (p. ex., changements de directeurs ou de dirigeants de l'association condominiale). À distribuer dans les 30 jours suivant le changement.

- **Certificat de renseignements à l'intention du nouveau propriétaire (CRNP).** Envoyé aux nouveaux propriétaires dans les 30 jours suivant la remise par le nouveau propriétaire d'un avis écrit indiquant son nom et la partie privative qu'il possède dans l'association condominiale. Un CRNP couvre le CRP le plus récent et tous les prochains MJCR.

Les associations condominiales peuvent être en mesure d'adopter des règlements relatifs aux CRP et aux MJCR.

[Pour obtenir plus d'informations sur les certificats de renseignements, veuillez consulter le site Web de l'OOSC.](#)

## **Exigences en matière de dossiers et procédure de demande ou d'examen des dossiers**

En tant que propriétaire d'un condominium, vous avez le droit d'accéder à certains dossiers concernant la gestion de l'association condominiale. Il est du devoir du conseil d'administration du condominium de s'assurer que des dossiers adéquats sont tenus et qu'ils sont conservés pendant la durée requise par la loi. Si un propriétaire souhaite accéder à certains dossiers, il doit utiliser un formulaire intitulé « demande de dossiers ». Dans sa demande, il peut préciser s'il souhaite examiner des dossiers ou demander des copies de dossiers et il peut indiquer s'il souhaite des copies électroniques ou papier.

En tant que propriétaire, vous pouvez avoir un droit d'accès à ce qui suit :

- la déclaration, les règlements administratifs et les règles de votre association;
- les documents financiers de votre association;
- le registre des procès-verbaux des assemblées des propriétaires et des réunions du conseil d'administration;
- une copie des rapports ou des avis de changement que l'association condominiale a déposés auprès de l'OOSC;
- toutes les listes, tous les articles, tous les dossiers et tous les autres documents associés à l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs;
- la liste des propriétaires de chacune des parties privatives de l'association et leur adresse aux fins de signification;
- toutes les études du fonds de réserve et tous les plans de financement du fonds de réserve;
- toutes les ententes conclues par l'association ou en son nom;
- tous les documents servant à désigner un mandataire ou les bulletins de vote pour une assemblée des propriétaires qui sont soumis à la réunion;
- tous les autres documents spécifiés dans la Loi sur les condominiums, y compris dans ses règlements, ou dans les règlements administratifs de votre association condominiale.

[Vous trouverez de plus amples renseignements sur les dossiers sur le site Web de l'OOSC en cliquant ici.](#)

### 3.3 Documents constitutifs de l'association condominiale

En plus de se conformer à toutes les exigences applicables en vertu de la Loi sur les condominiums, tous les propriétaires, résidents et employés de l'association condominiale, ainsi que les invités et les autres personnes doivent se conformer aux documents constitutifs de l'association condominiale. Il est très important de lire et de comprendre les documents constitutifs d'une association condominiale avant d'acheter une partie privative. Si vous ne connaissez pas les exigences énoncées dans vos documents constitutifs, vous pouvez, sans le savoir, causer des problèmes, obligeant l'association condominiale à réagir pour faire appliquer les dispositions figurant dans ces documents. Les documents constitutifs comprennent ce qui suit :

1. la **déclaration**;
2. les **règlements administratifs**;
3. les **règles**.

Les documents constitutifs doivent être conformes à la Loi sur les condominiums.

1. La **déclaration** est l'un des documents fondamentaux de l'association condominiale. La déclaration est souvent considérée comme la constitution de l'association condominiale et contient de nombreuses dispositions importantes, dont les suivantes :

- les quotes-parts, exprimées en pourcentage, des intérêts communs alloués à chaque partie privative;
- le montant que chaque partie privative paiera pour les dépenses communes, exprimé en pourcentage;
- les parties communes du bâtiment qui sont destinées à un usage exclusif, comme généralement les balcons;
- les responsabilités des propriétaires et de l'association condominiale en matière de réparation et d'entretien des parties privatives et des parties communes.

La déclaration peut être modifiée avec le consentement d'au moins 80 % ou 90 % des parties privatives avec droit de vote, selon la nature du changement.

2. Les **règlements administratifs** décrivent comment l'association condominiale doit se gouverner. Ils peuvent être considérés comme le guide administratif de l'association condominiale. Les règlements d'une association condominiale traitent souvent d'un large éventail de questions. Par exemple, les règlements peuvent régir :

- la façon dont les administrateurs sont élus;
- la façon dont les contributions aux dépenses communes sont collectées;
- quand et comment l'association condominiale peut emprunter de l'argent.

Les règlements administratifs doivent être à la fois raisonnables et cohérents avec la déclaration, ainsi qu'avec la Loi sur les condominiums. Ils doivent être approuvés par la majorité des propriétaires des parties privatives, sauf si la Loi sur les condominiums en dispose autrement, et ils doivent être enregistrés auprès du bureau d'enregistrement immobilier.

3. Les **règles** régissent l'utilisation des parties privatives ou des parties communes ou des biens dans une association condominiale. Les règles de l'association préciseront ce que les occupants de la propriété condominiale peuvent et ne peuvent pas faire. Les règles doivent être raisonnables et cohérentes avec la déclaration et les règlements administratifs, ainsi qu'avec la Loi sur les condominiums. Les règles doivent soit promouvoir la sûreté, la sécurité, le bien-être ou le bon état, selon le cas, des propriétaires, de la propriété ou des biens de l'association condominiale, soit empêcher que soient gênés déraisonnablement l'usage et la jouissance des parties privatives, des parties communes ou des biens. Voici quelques exemples :

- limiter la consommation de tabac, le vapotage ou la culture du cannabis;
- limiter les locations à court terme;
- limiter le nombre ou la taille des animaux de compagnie autorisés dans le bâtiment.

Lorsqu'il établit, modifie ou abroge une règle, le conseil d'administration en donne avis aux propriétaires, avec ce qui suit :

- une copie de la règle;
- un énoncé indiquant la date à laquelle le conseil d'administration a proposé que la règle entre en vigueur;
- un énoncé indiquant que les propriétaires ont le droit de demander la convocation d'une réunion;
- une copie des articles 46 et 58 de la Loi sur les condominiums.

Les propriétaires qui ne sont pas d'accord avec la règle peuvent demander la tenue d'une assemblée des propriétaires concernant la règle et ensuite avoir un vote pendant l'assemblée pour empêcher l'adoption des changements à une ou plusieurs règles. Si les propriétaires ne convoquent pas une assemblée, la règle entre en vigueur le jour suivant l'expiration du délai de 30 jours qui a débuté à la date à laquelle le conseil d'administration a informé les propriétaires de la règle. Pour obtenir plus d'informations sur les assemblées convoquées par les propriétaires, veuillez consulter la partie 3.2 du présent Guide des condos.

[Vous trouverez de plus amples renseignements sur la déclaration, les règlements administratifs et les règles sur le site Web de l'OOSC en cliquant ici.](#)

## 3.4 Finances du condominium

### Fonds de réserve

Un **fonds de réserve** est un fonds que les associations condominiales utilisent pour des réparations ou des remplacements importants de parties communes et de biens, selon les besoins. La Loi sur les condominiums exige que toutes les associations condominiales disposent d'un fonds de réserve. Des fonds de réserve adéquats et une gestion appropriée de ces fonds sont essentiels pour maintenir l'intégrité structurelle de la propriété de l'association condominiale. Les fonds de réserve ne peuvent servir qu'à des réparations et à des remplacements importants des parties communes et des biens de l'association condominiale. Les associations condominiales doivent collecter les contributions au fonds de réserve auprès des propriétaires dans le cadre de leurs frais de dépenses communes. Les associations condominiales doivent mener des études du fonds de réserve. Les études du fonds de réserve sont réalisées par certains spécialistes (p. ex., ingénieurs) et déterminent le montant qui doit figurer dans le fonds pour pouvoir payer les réparations ou remplacements majeurs prévus qui seront nécessaires à l'avenir. En général, après la première étude du fonds de réserve, les études du fonds de réserve sont réalisées ou mises à jour tous les trois ans.

[De plus amples renseignements sur les fonds de réserve et les études du fonds de réserve sont disponibles sur le site Web de l'OOSC.](#)

### Dépenses communes

Les dépenses communes, qui sont généralement décrites dans le présent Guide des condos comme des « frais des parties communes » (également appelés contributions aux dépenses communes, frais de copropriété ou frais d'entretien) sont perçues par l'association condominiale en vertu de la Loi sur les condominiums. En plus d'inclure une contribution au fonds de réserve comme décrit ci-dessus, les frais des parties communes peuvent être utilisés pour financer :

- le coût de l'entretien des parties communes (p. ex., les réparations régulières des ascenseurs, le nettoyage);
- le coût du gestionnaire de condominium ou du fournisseur de services de gestion de votre association;
- les polices d'assurance de l'association condominiale;
- les services tels que l'enlèvement des ordures ou de la neige, l'aménagement paysager, la sécurité, etc.

En tant que propriétaire, vous êtes tenu, en vertu du paragraphe 84 (1) de la Loi sur les condominiums, de payer votre part des frais des parties communes attribuée à votre partie privative. Conformément au paragraphe 84(3), de la Loi sur les condominiums, vous êtes tenu de payer vos contributions aux dépenses communes même dans les cas suivants :

- vous avez renoncé ou abandonné votre droit d'utiliser le(s) partie(s) commune(s);
- vous avez fait une réclamation contre l'association condominiale;
- la déclaration, les règlements administratifs ou les règles de l'association condominiale vous interdisent d'utiliser le(s) partie(s) commune(s).

## **Comment les frais des parties communes sont-ils calculés?**

Les conseils d'administration des condominiums établissent chaque année un budget qui décrit les diverses dépenses de l'exercice financier qui doivent être payées par les propriétaires. La déclaration de l'association condominiale indiquera la part des dépenses communes que chaque propriétaire est tenu de verser, exprimée en pourcentage. Le pourcentage peut, mais ne doit pas nécessairement, être lié à la taille de votre partie privative. Le montant de la contribution aux dépenses communes que vous devez verser peut fluctuer (p. ex., augmenter) pour diverses raisons (p. ex., à mesure que les besoins de l'association condominiale changent).

Le paragraphe 56 (1) de la Loi sur les condominiums permet également aux associations condominiales d'adopter des règlements régissant la quote-part et la collecte des contributions aux dépenses communes.

### **Privilèges**

Si vous manquez à votre obligation de payer les contributions aux dépenses communes en tant que propriétaire, votre association condominiale détient automatiquement un privilège sur votre partie privative. Le privilège couvrira le montant impayé ainsi que tous les intérêts, et tous les frais et dépenses juridiques raisonnables encourus par l'association condominiale dans sa tentative de recouvrement.

L'association condominiale a trois mois à compter du moment où le manquement s'est produit pour enregistrer un certificat de privilège, sinon le privilège expirera trois mois après le défaut de paiement. Un préavis d'au moins 10 jours doit être donné aux propriétaires avant que le certificat de privilège puisse être enregistré sur le titre. Les privilèges de copropriété ont priorité sur toute autre obligation, y compris les hypothèques, sous réserve de certaines exceptions, et peuvent être exécutés de la même manière qu'une hypothèque.

### **Cotisations spéciales**

Comme décrit ci-dessus, votre association condominiale établira un budget pour chaque exercice financier. En cas de déficit budgétaire (c.-à-d. lorsque les dépenses dépassent les recettes), votre association condominiale peut percevoir une cotisation spéciale pour couvrir les dépenses. Une cotisation spéciale correspond à des frais supplémentaires uniques qui s'ajoutent à votre contribution aux dépenses communes.

Votre conseil d'administration peut avoir besoin de percevoir une cotisation spéciale pour des dépenses majeures imprévues telles que les réparations liées aux inondations ou les coûts liés aux procédures judiciaires. Les règlements administratifs de votre association condominiale peuvent comprendre des dispositions relatives aux cotisations spéciales.

En vertu de l'article 84 de la Loi sur les condominiums, vous êtes tenu de payer la part des dépenses communes de votre partie privative, qui peut comprendre des frais de cotisation spéciale. Votre part est calculée en utilisant le même pourcentage que celui utilisé pour calculer vos frais des parties communes habituels.

[Vous trouverez de plus amples renseignements sur les cotisations spéciales sur le site Web de l'OOSC en cliquant ici.](#)

## Rétrofacturations

Une rétrofacturation est un montant ajouté aux frais des parties communes d'un propriétaire pour rembourser à l'association condominiale un coût qu'elle a encouru. Il s'agit de garantir que certaines dépenses ou certains frais encourus ne soient pas imposés à tous les propriétaires, notamment lorsqu'ils ne sont pas tous responsables des circonstances ayant entraîné la dépense ou le coût.

Certaines rétrofacturations sont spécifiquement autorisées par la Loi sur les condominiums. Par exemple, le paragraphe 92 (4) de la Loi sur les condominiums permet aux associations condominiales d'ajouter les coûts de réparation aux frais des parties communes d'une partie privative, lorsque les réparations ont été effectuées au nom d'un propriétaire alors qu'il ne les avait pas effectuées dans un délai raisonnable. Il peut également exister des dispositions dans la déclaration des associations condominiales qui obligent les propriétaires à indemniser l'association condominiale pour certains coûts, appelées clause d'indemnisation.

Si un propriétaire ne paie pas le montant de la rétrofacturation, un privilège sera automatiquement placé sur la partie privative défaillante, tout comme ce serait le cas si le propriétaire ne payait pas ses contributions aux dépenses communes habituelles à temps. Si l'association condominiale enregistre un certificat de privilège et que le propriétaire ne paie pas la totalité du privilège (c'est ce qu'on appelle la mainlevée du privilège), l'association condominiale a l'option de vendre la partie privative pour couvrir les frais.

## Assurance du condominium

En vertu de la Loi sur les condominiums, les associations condominiales sont tenues de souscrire et de maintenir une assurance des biens et une assurance responsabilité civile.

- **Assurance responsabilité civile** : En vertu de l'article 102 de la Loi sur les condominiums, les associations condominiales sont tenues de souscrire et de maintenir une assurance contre la responsabilité résultant d'un manquement à ses obligations d'occupant des parties communes ou du bien-fonds de l'association condominiale, ainsi qu'une assurance contre la responsabilité découlant du titre de propriété et de l'utilisation de chaudières, de machines, d'appareils sous pression et de véhicules à moteur.
- **Assurance des biens** : Le paragraphe 99(1) de la Loi sur les condominiums exige que les associations condominiales souscrivent et maintiennent une assurance contre les dommages causés aux parties privatives et aux parties communes par certains risques graves, notamment le feu, la fumée, la foudre, les tempêtes de vent, la grêle, ou tout autre risque spécifié dans la déclaration ou les règlements administratifs de l'association condominiale.

## Partie privative normale

L'obligation d'une association condominiale d'assurer les parties privatives ne couvre pas les « améliorations » apportées aux parties privatives. L'article 99 de la Loi sur les condominiums stipule que l'obligation d'une association condominiale de s'assurer contre les dommages causés aux parties privatives par des risques majeurs ou d'autres risques ne concerne que ce que l'on appelle une « partie privative normale ».



Il est important de savoir ce qui constitue une partie privative normale dans votre association condominiale, car non seulement cela définit la responsabilité de la couverture d'assurance des biens, mais cela détermine aussi en partie ce dont l'association condominiale ou le propriétaire du condo est responsable en cas de réparations après un dommage.

Pour savoir où trouver la définition d'une partie privative normale de votre association condominiale, consultez la partie 3.5 du présent Guide des condos « Vivre dans des parties privatives et utiliser des parties communes ».

## **Franchises**

Selon le paragraphe 105 (1) de la Loi sur les condominiums, si une police d'assurance souscrite par l'association condominiale comporte une clause de franchise qui limite le montant payable par l'assureur, l'association condominiale est responsable du paiement de la fraction de la perte qui n'est pas couverte, et ce montant doit être inclus dans les dépenses communes.

Un propriétaire unique peut être tenu de payer une franchise si une réclamation à l'assureur de l'association condominiale est présentée en raison de l'action ou de l'inaction du propriétaire (entre autres). Dans ce cas, le montant le moins élevé de la franchise ou du coût réel des réparations doit être imputé à la partie privative de ce propriétaire. Pour obtenir plus d'informations sur les rétrofacturations, veuillez consulter la partie 3.4 du présent Guide des condos.

Votre association condominiale peut également avoir un règlement sur la franchise d'assurance qui étendrait les circonstances dans lesquelles un propriétaire serait responsable du paiement d'une franchise d'assurance de biens. Voici des exemples courants de circonstances plus larges :

- lorsque le propriétaire ou l'occupant de la partie privative ou son invité, par un acte ou une négligence, provoque le dommage assuré;
- lorsque les dommages assurés sont causés par accident (c.-à-d. lorsque personne n'est responsable).

## **3.5 Vivre dans des parties privatives et utiliser des parties communes**

### **Parties privatives et parties communes**

Pour trouver une description de ce qu'est une partie commune et de ce qu'est une partie commune à usage exclusif, veuillez vous référer à la partie 3.1 du présent Guide des condos. Comme indiqué dans la partie 3.1, les parties communes sont des parties qui peuvent ne pas être réservées à l'usage exclusif d'un propriétaire d'une partie privative particulière.

Dans une association condominiale, les propriétaires sont généralement propriétaires de leur(s) partie(s) privative(s) et partagent collectivement la propriété et les dépenses des parties communes (p. ex., le toit, les couloirs, les ascenseurs, la piscine).

Ce qui est considéré comme faisant partie d'une « partie privative » et ce qui est considéré comme faisant partie des « parties communes » sera précisé dans la déclaration et la description de l'association condominiale. L'annexe C de la déclaration contient ces informations pour la plupart des types d'associations condominiales, et plus encore, comme expliqué ci-dessous. En outre, la Loi sur

les condominiums comprend des informations sur ce qu'est une partie privative par rapport à une partie commune. Le terme « parties communes » désigne généralement tous les biens, à l'exception des parties privatives.

Il est important de comprendre la répartition entre une partie privative et les parties communes lorsqu'on prend en compte les obligations de réparation et d'entretien, l'assurance de la copropriété et les modifications à apporter à votre partie privative.

## Obligations de réparation et d'entretien

Le paragraphe 89 (2) de la Loi sur les condominiums exige que, sous réserve de la Loi sur les condominiums et de la déclaration d'une association condominiale :

- Les associations condominiales sont responsables de la réparation des dommages causés aux parties communes et aux parties privatives. Cette obligation de réparation n'inclut pas les améliorations apportées aux parties privatives.
- Les propriétaires sont responsables de l'entretien de leur partie privative (c.-à-d. l'entretien et la réparation après une usure normale) et les associations condominiales sont responsables de l'entretien des parties communes (p. ex., le stationnement, les jardins, les couloirs, les ascenseurs, les commodités).

Les documents suivants, ainsi que la Loi sur les condominiums, sont significatifs lorsqu'il s'agit de déterminer les responsabilités en matière de réparation et d'entretien :

**1. Annexe C.** L'annexe C (dans la déclaration de votre association condominiale) indique généralement les limites des parties privatives et précise ainsi les responsabilités en matière de réparation et d'entretien, en particulier pour les domaines flous (p. ex., la plomberie, l'électricité, les zones derrière les cloisons sèches)

**2. Règlement administratif de la partie privative normale.** Un règlement administratif d'une partie privative normale ou, à défaut, une annexe fournie par le promoteur, détaillera les éléments d'une partie privative qui constituent « la partie privative normale » et qui relèvent donc de la responsabilité de l'association condominiale pour la réparation.

De plus, l'article 91 de la Loi sur les condominiums permet aux associations condominiales de modifier ces obligations de réparation et d'entretien dans leur déclaration. Cela signifie donc que pour déterminer qui est responsable des réparations ou de l'entretien, il est nécessaire d'examiner la déclaration de votre association condominiale. Il convient de noter que la Loi sur les condominiums prévoit des exigences différentes en matière de réparation et d'entretien selon les différents types d'associations condominiales (p. ex., associations condominiales de terrain nu).

## **Apporter des modifications à votre partie privative**

La déclaration, les règlements administratifs et les règles d'une association condominiale peuvent contenir des règles sur les modifications pouvant être apportées à votre partie privative ou aux parties communes (p. ex., l'obligation d'en informer le conseil d'administration, les restrictions sur la conception, le décor, les matériaux à utiliser, la restriction des jours ou des heures où les rénovations sont autorisées) Nous vous invitons à examiner ces exigences, ainsi que les exigences applicables en vertu de la Loi sur les condominiums, avant d'envisager d'apporter des changements à votre partie privative.

## **Modifications des parties communes par les propriétaires**

Les modifications apportées aux parties communes (p. ex., les murs extérieurs) par les propriétaires doivent généralement être approuvées par le conseil d'administration. L'article 98 de la Loi sur les condominiums stipule qu'une convention (souvent appelée convention de l'article 98) doit être conclue entre l'association condominiale et le propriétaire en précisant, par exemple :

- la répartition du coût de la modification proposée entre le propriétaire et l'association condominiale;
- les devoirs et responsabilités respectifs du propriétaire et de l'association condominiale en matière de coûts de réparation à la suite d'un dommage, l'entretien et l'assurance de la modification.

Le conseil d'administration peut approuver une proposition de modification, et il n'est pas nécessaire d'en informer les autres propriétaires si la modification porte sur une partie commune à usage exclusif et que le conseil d'administration est convaincu que la modification :

- n'aura pas un effet négatif sur les parties privatives appartenant à d'autres propriétaires;
- ne donnera pas lieu à des dépenses pour l'association condominiale;
- n'aura pas un impact négatif sur l'apparence des bâtiments de la propriété;
- n'affectera pas l'intégrité structurelle des bâtiments;
- ne viendra pas contrevenir à la déclaration ou à toute exigence prescrite.

## **Droit d'entrée**

L'article 19 de la Loi sur les condominiums donne aux associations condominiales, ou à une personne autorisée par l'association condominiale, le droit d'entrer dans les parties privatives pour réaliser la mission et accomplir les devoirs de l'association condominiale ou pour en exercer les pouvoirs. Cela n'est possible qu'après avoir donné un préavis raisonnable au propriétaire de la partie privative.

Voici quelques exemples de situations où les associations condominiales peuvent chercher à entrer dans les parties privatives :

- effectuer un entretien et des réparations des parties communes;
- effectuer des inspections de routine sur des éléments tels que les détecteurs de fumée;

- veiller au respect de la Loi sur les condominiums et de la déclaration, des règlements et des règles de l'association condominiale.

Votre association condominiale aura également le droit d'entrer dans les parties privatives en cas d'urgence, comme un incendie ou une fuite d'eau, sans aucun préavis raisonnable.

### **3.6 Gestion du condominium**

Bien qu'elles n'y soient pas tenues, les associations condominiales peuvent décider d'engager un gestionnaire de condominiums ou une entreprise de gestion de condominiums pour superviser les activités quotidiennes de l'association condominiale. Les gestionnaires de condominiums agissent au nom de l'association condominiale et sont dirigés par le conseil d'administration. L'éventail des responsabilités d'un gestionnaire de condominium peut comprendre ce qui suit :

- créer et tenir de dossiers pour l'association condominiale;
- répondre aux plaintes des propriétaires;
- coordonner l'entretien et la réparation des biens;
- recruter et contrôler le rendement des prestataires de services;
- préparer des projets de budgets annuels et surveiller le fonds de réserve;
- émettre des avis de convocation;
- organiser les réunions du conseil d'administration et superviser l'organisation de toutes les assemblées des propriétaires.

En vertu de l'article 17.0.1 de la Loi sur les condominiums, les associations condominiales ne peuvent pas conclure d'accords avec un gestionnaire de condominiums ou une entreprise de gestion de condominiums, sauf si elles sont autorisées par l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC) Pour obtenir plus d'informations sur l'OORGC, reportez-vous à la partie 4.2 du présent Guide des condos.

[Pour obtenir plus d'informations sur l'OORGC, vous pouvez consulter leur site Web en cliquant ici.](#)

## **Partie 4 : Ressources pour la résolution de problèmes**

### **4.1 Soulever des questions avec le conseil d'administration de votre condominium**

Parfois, des problèmes peuvent survenir dans la vie en copropriété. Plusieurs options peuvent s'offrir aux propriétaires de parties privatives qui ont des préoccupations concernant leur conseil d'administration ou leur association condominiale en général. Avant de soulever des questions, vous pouvez consulter les documents constitutifs de votre association condominiale, car certaines associations condominiales peuvent avoir des protocoles spécifiques pour soulever des questions. Lorsque vous soulèverez des questions, vous pourriez tenir compte des éléments suivants :

## 1. Rédiger une lettre au conseil d'administration

Si vous avez un problème touchant le condominium que vous souhaitez aborder avec le conseil d'administration, vous pouvez communiquer avec ce dernier pour lui demander d'examiner officiellement votre problème. Dans la lettre ou le courriel, il est utile de fournir autant de précisions que possible sur la question.

[L'OOSC dispose également de modèles de courriels et de lettres pour écrire à votre conseil d'administration. Vous pouvez les trouver sur son site Web en cliquant ici.](#)

## 2. Demander la convocation d'une assemblée de propriétaires

Les propriétaires peuvent demander la tenue d'une assemblée pour discuter de certaines questions. Par exemple, les propriétaires peuvent demander la convocation d'une assemblée pour discuter des points suivants :

- destitution et remplacement d'un administrateur avant la fin de son mandat;
- proposition d'une nouvelle règle ou modification ou abrogation d'une règle existante;
- discussion sur toute nouvelle question (p. ex., une décision du conseil d'administration).

Pour obtenir plus d'informations sur les réunions en général, reportez-vous à la partie 3.2 du présent Guide des condos.

[Pour obtenir plus d'informations concernant les demandes de convocation d'assemblées, veuillez cliquer ici.](#)

## 3. Soulever des questions lors d'une AGA

Une assemblée générale annuelle (AGA) offre aussi une occasion de soulever des questions concernant l'association condominiale et l'activité du condominium auprès du conseil d'administration et des autres propriétaires. Les propriétaires pourront peut-être faire part de leurs préoccupations lors de leur AGA. Le paragraphe 45(3) de la Loi sur les condominiums stipule que les propriétaires peuvent soulever toute question à discuter lors d'une AGA, tant qu'elle concerne les affaires et les activités de l'association condominiale.

## 4. Obtenir des conseils juridiques

Si un problème particulier ne peut être résolu par le biais de l'une des options ci-dessus, vous pouvez envisager de demander un avis juridique.

Si vous avez besoin de conseils juridiques, vous pouvez communiquer avec un avocat ou un parajuriste qui connaît bien le droit des condominiums. Vous pouvez trouver les noms des avocats ou des parajuristes auprès du [service de référence du Barreau de l'Ontario](#). Ces professionnels peuvent fournir une consultation gratuite d'une durée maximale de 30 minutes.

En outre, vous pouvez consulter la page [Problèmes et solutions de l'OOSC](#) pour obtenir des informations supplémentaires sur les problèmes courants liés à la vie en condominium.

## 4.2 Office ontarien du secteur des condominiums

L'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) est un organisme sans but lucratif désigné par le gouvernement de l'Ontario pour administrer les dispositions déléguées de la Loi sur les condominiums et de ses règlements. Le rôle de l'OOSC est de soutenir la vie en condominium en fournissant des services et des ressources aux communautés condominiales et au grand public. Ces services et ces ressources comprennent ce qui suit :

- offrir des informations sur la vie en copropriété aux propriétaires, aux résidents et aux autres membres du public;
- administrer la formation obligatoire pour les administrateurs de condominiums;
- héberger plusieurs formulaires de copropriété obligatoires et facultatifs et y donner accès;
- tenir le registre public de l'OOSC qui contient et affiche les informations déposées auprès de l'OOSC par le biais des rapports d'associations et des avis de changement;
- superviser un forum de règlement des différends en ligne : le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC).

Le TASC est un tribunal en ligne qui est autorisé à résoudre certains différends, principalement entre les associations condominiales et les propriétaires. La partie I.2 de la Loi sur les condominiums et ses règlements connexes, notamment le *Règlement de l'Ontario 179/17*, énoncent certaines dispositions relatives à la compétence du TASC.

À l'heure actuelle, le TASC règle certains différends relatifs à ce qui suit :

- la conservation des dossiers d'associations condominiales et leur accès;
- les dispositions des documents constitutifs des associations condominiales concernant :
  - les véhicules;
  - les animaux de compagnie;
  - le stationnement et l'entreposage;
  - l'indemnisation ou le dédommagement de l'association condominiale, du propriétaire ou du créancier hypothécaire en rapport avec les différends relatifs aux documents constitutifs mentionnés ci-dessus.

[Pour en savoir plus sur le TASC, sa fonction et sa compétence, cliquez ici.](#)

## 4.3 Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums

L'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC) est un organisme à but non lucratif chargé d'appliquer les dispositions de la *Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums*, notamment en délivrant des permis aux gestionnaires de condominiums et aux fournisseurs de services de gestion. L'OORGC :

- veille à ce que les gestionnaires de condominiums et les entreprises de gestion de condominiums soient agréés, respectent les normes de formation et se conforment à un code de déontologie, entre autres exigences;
- tient à jour une liste des gestionnaires de condominiums et des fournisseurs de services de gestion de condominiums agréés;
- encourage la sensibilisation au système réglementaire de gestion des condominiums et veille au respect de la Loi sur les services de gestion de condominiums.

## Traitement des plaintes

Si vous pensez que le gestionnaire ou le fournisseur de services de gestion de votre condominium enfreint la *Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums*, vous pouvez déposer une plainte auprès de l'OORGC. Si le registrateur de l'OORGC reçoit une plainte concernant un titulaire de permis, il peut prendre l'une des mesures suivantes, selon le cas :

- tenter de recourir à la médiation ou de résoudre la plainte;
- donner au titulaire de permis un avertissement écrit;
- exiger que le titulaire suive plus de cours de formation continue;
- saisir le comité de discipline, en tout ou en partie, de l'affaire;
- proposer de suspendre ou de révoquer un permis ou d'y ajouter des conditions;
- proposer de refuser le renouvellement d'un permis;
- prendre toute autre mesure appropriée conformément à la Loi sur les services de gestion.

[Vous trouverez de plus amples renseignements sur le dépôt d'une plainte sur le site Web de l'OORGC en cliquant ici.](#)

## 4.4 Mécanismes de conformité et d'application

### Responsabilité de se conformer à la Loi sur les condominiums

L'article 119 de la Loi sur les condominiums prévoit que l'association condominiale, les propriétaires, les administrateurs, les dirigeants, les employés, les créanciers hypothécaires, le promoteur et les occupants sont tous tenus de respecter la Loi sur les condominiums ainsi que la déclaration, les règlements administratifs et les règles de l'association condominiale.

Le paragraphe 17(3) de la Loi sur les condominiums prévoit que les associations condominiales ont le devoir de prendre toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que les propriétaires, les occupants, les locataires, les agents et les employés d'une association condominiale respectent la Loi sur les condominiums, ainsi que sa déclaration, ses règlements administratifs et ses règles. De plus, le paragraphe 119(2) de la Loi sur les condominiums prévoit que les propriétaires sont tenus de prendre toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que les occupants et les visiteurs de leur partie privative respectent également la Loi sur les condominiums, ainsi que la déclaration, les règlements et les règles de l'association.

### Médiation, arbitrage et ordonnances de conformité

En vertu de l'article 132 de la Loi sur les condominiums, certains différends doivent être résolus par la médiation ou l'arbitrage. Les associations condominiales peuvent également avoir des dispositions dans leur déclaration ou leurs règlements administratifs établissant une procédure de règlement de certains différends et une procédure de conformité.

Pour régler certains différends entre un propriétaire et une association condominiale, la première étape serait la médiation, puis l'arbitrage, si nécessaire.

Conformément à l'article 134 de la Loi sur les condominiums, certains différends relatifs à la conformité peuvent se régler par le biais d'une requête auprès de la Cour supérieure de justice, notamment si le processus de médiation et d'arbitrage n'a pas permis de résoudre le problème. Les associations condominiales, les propriétaires et les occupants d'une partie privative projetée ainsi que les promoteurs ont tous le droit de déposer une requête comme indiqué dans cette section; toutefois, il est recommandé de consulter un avocat ou un parajuriste si vous envisagez une action en justice.

Veillez noter que les articles 132 et 134 de la Loi sur les condominiums ne s'appliquent pas aux différends qui peuvent être portés devant le TASC.

## **Infractions à la Loi sur les condominiums**

Les articles 136.1 et 137 de la Loi sur les condominiums énoncent les infractions provinciales que le ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs (le Ministère) administre. Si vous avez des informations sur un comportement qui, selon vous, pourrait constituer une infraction à l'article 136.1 ou 137 de la Loi sur les condominiums, vous pouvez les communiquer au Ministère.

[Vous pouvez déposer les informations en cliquant ici.](#)

Le Ministère examinera les informations et déterminera s'il convient de prendre des mesures de conformité ou d'application. Veuillez noter que toutes les plaintes ne donneront pas lieu à des mesures de conformité ou d'application.

L'article 136.2 de la Loi sur les condominiums énonce les infractions provinciales qui sont administrées par l'OOSC. Si vous avez des informations sur un comportement qui, selon vous, pourrait constituer une infraction à l'article 136.2 de la Loi sur les condominiums, vous pouvez les communiquer à l'OOSC.

## **Partie 5 : Glossaire des termes clés**

**Addenda** : L'addenda de Tarion (qui devrait être un addenda conjoint Tarion/ ORCD si l'ORCD est désigné au début de 2021) est une partie obligatoire de la convention d'achat-vente d'une partie privative à usage d'habitation et contient des informations importantes que le constructeur et l'acquéreur de la partie privative doivent accepter.

**Administrateur / Conseil d'administration** : Les personnes qui sont nommées ou élues pour gérer les affaires de l'association condominiale. Les administrateurs sont chargés de prendre des décisions importantes et leur mandat peut aller jusqu'à trois ans.

**Assemblée destinée au transfert des pouvoirs** : Réunion tenue par le conseil d'administration contrôlé par le déclarant dans les 42 jours suivant la date où le déclarant cesse de posséder la majorité des parties privatives. Lors de cette réunion, les propriétaires éliront un nouveau conseil d'administration et le conseil contrôlé par le déclarant remettra plusieurs documents au nouveau conseil élu par les propriétaires.



**Assemblée générale annuelle :** Assemblée annuelle des propriétaires où le conseil d'administration présente aux propriétaires la santé financière de l'association condominiale et d'autres affaires.

**Assemblées convoquées par les propriétaires :** Réunions convoquées à la demande des propriétaires pour discuter d'un sujet spécifique ou procéder à un vote, tel que la destitution d'un administrateur ou le vote sur une règle proposée par le conseil d'administration.

**Assemblées des propriétaires :** Réunions auxquelles tous les propriétaires sont invités. Ces réunions comprennent les assemblées générales annuelles, les assemblées convoquées par les propriétaires, les assemblées destinées au transfert des pouvoirs et les réunions convoquées par le conseil d'administration concernant la conduite de toute affaire concernant l'association.

**Association condominiale :** Entité juridique qui voit le jour lorsqu'une déclaration et une description sont enregistrées auprès du Bureau d'enregistrement immobilier. Toutes les parties privatives et les parties communes font partie d'une association condominiale, et les associations condominiales sont régies par des conseils d'administration au nom des propriétaires.

**Avis :** Les avis sont des documents contenant des informations qu'une personne est en droit de recevoir en tant que propriétaire d'une partie privative. Les avis vous seront transmis sur papier ou sous forme numérique (si l'association condominiale et le propriétaire acceptent la transmission électronique ou si cela est autrement autorisé).

**Certificats de renseignements :** Les certificats de renseignements contribuent à garantir que les propriétaires reçoivent des informations continues sur leur association condominiale tout au long de l'année. Il en existe trois types : certificats de renseignements périodiques, mises à jour du certificat de renseignements, certificats de renseignements à l'intention du nouveau propriétaire.

**Certificats de renseignements à l'intention du nouveau propriétaire :** Certificats de renseignements qui sont envoyés aux nouveaux propriétaires dans les 30 jours suivant l'avis écrit du nouveau propriétaire indiquant son nom et la partie privative qu'il possède dans l'association condominiale.

**Certificats de renseignements périodiques :** Certificats de renseignements qui portent sur le conseil d'administration, les finances, les assurances, le fonds de réserve, les procédures judiciaires et d'autres questions de l'association condominiale.

**Certificat d'information :** Document que toute personne peut demander à une association condominiale et qui contient des informations importantes sur la partie privative et l'association condominiale.

**Condominium constitué par étapes :** Un condominium qui est construit et enregistré en plusieurs étapes. Une fois la construction terminée, il devient un condominium normal.

**Condominium de parties communes :** Une association condominiale qui crée des parties communes, mais qui ne divise pas le bien-fonds en parties privatives. Les propriétaires achètent une parcelle de bien-fonds qui est liée à une partie de l'association condominiale de parties communes dans laquelle ils ont également un intérêt de propriété (p. ex., route partagée, centre de ski ou terrain de golf) et ils paient des frais des parties communes.

**Condominium de terrain nu :** Type d'association condominiale dont les parties privatives peuvent être des terrains vacants au moment de l'achat, et l'association condominiale peut s'apparenter à un

lotissement. Les parties communes sont souvent des endroits comme des routes, des réseaux d'égouts et des commodités comme des parcs ou des installations de loisirs.

**Condominium normal** : Le type d'association condominiale le plus courant en Ontario, où l'association condominiale est constituée de partie privatives et de parties communes.

**Conseil contrôlé par le déclarant** : Conseil d'administration d'une association condominiale comprenant des administrateurs nommés par le déclarant (c.-à-d. le promoteur).

**Convention d'achat-vente** : La convention d'achat-vente contient des informations importantes sur vos droits et obligations en tant qu'acquéreur de condo, les droits et obligations du constructeur en tant que vendeur (le cas échéant), la partie privative et le projet de construction du condominium.

**Cotisation spéciale** : Frais supplémentaires uniques qui s'ajoutent aux frais des parties communes du propriétaire.

**Déclarant** : Le propriétaire du bien-fonds où l'association condominiale est établie. \*Notez que, pour faciliter la compréhension du Guide des condos, on utilise parfois le terme « promoteur » à de nombreux endroits au lieu du terme « déclarant », qui est utilisé dans la *Loi de 1998 sur les condominiums*. La *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* utilise également les termes « vendeur » et « constructeur ».

**Déclaration** : Document constitutif qui contient des informations importantes sur l'association condominiale, comme le pourcentage que le propriétaire de la partie privative doit contribuer aux dépenses communes et une répartition des responsabilités en matière de réparation et d'entretien des parties privatives et des parties communes.

**Délai de réflexion** : Période de dix jours pendant laquelle les acquéreurs de condominiums en préconstruction ont le droit de résilier ou d'annuler une convention d'achat qu'ils ont signée, pour quelque raison que ce soit. La période commence à la date à laquelle l'acquéreur a reçu l'état de divulgation, une copie du présent Guide des condos et la copie de la convention d'achat-vente, selon la date la plus tardive.

**Description** : La description définit les parties privatives et les parties communes et précise les limites entre celles-ci.

**Documents constitutifs** : Déclaration, règlements administratifs et règles d'une association condominiale.

**Énoncé des dates importantes** : L'énoncé des dates importantes se trouve dans l'addenda à votre convention d'achat. L'énoncé contient les dates auxquelles vous devriez pouvoir occuper votre partie privative, ainsi que d'autres informations importantes.

**État de divulgation** : Un document que le déclarant doit vous fournir lorsque vous achetez votre partie privative au déclarant ou à une personne agissant dans son intérêt, et qui comprend des informations importantes sur votre partie privative et l'association condominiale (projetée ou enregistrée).

**Étude du fonds de réserve** : Détermine la somme d'argent qui devrait être dans le fonds de réserve pour faire en sorte de pouvoir payer les réparations et les remplacements majeurs à l'avenir. L'étude du fonds de réserve doit être préparée par un spécialiste, comme un ingénieur. Le conseil d'administration approuve l'étude, puis informe les propriétaires des résultats de l'étude.

**Fonds de réserve** : Un fonds que les associations condominiales économisent et utilisent pour faire face aux charges financières plus importantes, pour les réparations ou remplacements majeurs des parties communes et des biens, selon les besoins.

**Formation des administrateurs** : Programme de formation fourni par l'Office ontarien du secteur des condominiums. Tous les administrateurs de condominiums nommés, élus ou réélus à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2017 sont tenus de suivre le programme de formation dans les six mois suivant leur nomination, leur élection ou réélection. Les administrateurs ne sont pas obligés de suivre la formation s'ils l'ont déjà suivie au cours des sept années précédentes.

**Frais des parties communes** : La somme d'argent versée par un propriétaire selon la quote-part précisée dans la déclaration. Ces contributions servent à payer les dépenses (de fonctionnement et de réserve), notamment l'entretien et la maintenance des parties communes de l'association condominiale.

**Frais d'occupation provisoire** : Le montant qu'un acquéreur est tenu de payer au déclarant pendant la période d'occupation provisoire.

**Gestionnaire de condominiums** : Personne titulaire d'un permis délivré par l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums, qui est engagée par une association condominiale pour superviser les activités quotidiennes de cette dernière. Les gestionnaires de condominiums sont responsables devant le conseil d'administration de l'association condominiale.

**Loi de 1998 sur les condominiums (Loi sur les condominiums)** : La Loi sur les condominiums fournit un cadre juridique qui permet aux propriétaires de condos et à leur conseil d'administration élu de prendre des décisions sur la gouvernance d'une association condominiale.

**Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums** : Cette Loi fournit un cadre pour la réglementation des gestionnaires de condominiums et des fournisseurs de services de gestion de condominiums, et elle exige que ceux-ci soient agréés pour fournir des services de gestion de condominiums en Ontario.

**Mises à jour du certificat de renseignements** : Il s'agit de certificats de renseignements qui contiennent des informations sur certains changements clés avant l'envoi du prochain certificat de renseignements périodique prévu (p. ex., changements d'administrateurs ou de dirigeants de l'association condominiale). Ils doivent être distribués dans les 30 jours suivant le changement.

**Occupation provisoire** : Lorsqu'un acquéreur prend possession de sa partie privative avant que l'association condominiale ne soit enregistrée au Bureau d'enregistrement immobilier et avant que la propriété ne soit transférée à l'acquéreur. La durée de l'occupation provisoire est appelée « période d'occupation provisoire » et, pendant cette période, l'acquéreur est tenu de payer des frais d'occupation.

**Occupation retardée** : Lorsque l'acquéreur d'une partie privative ne peut pas prendre possession de la nouvelle partie privative à usage d'habitation avant la date d'occupation ferme ou limite figurant dans l'addenda à une convention d'achat.

**Parties communes** : Toute la propriété condominiale, à l'exception des parties privatives.

**Parties communes à usage exclusif** : Les parties communes dont les propriétaires ou les occupants d'une partie privative spécifique ont l'usage exclusif (p. ex., un balcon relié directement à une seule partie privative).

**Période d'occupation provisoire :** La période allant de la date de votre occupation provisoire à la date à laquelle la propriété vous est transférée.

**Quorum :** La Loi exige qu'un nombre minimum de propriétaires soient présents (en personne ou par procuration) à une réunion ou une assemblée. Sans quorum, le vote ne peut pas avoir lieu, mais la discussion sur les questions pertinentes est toujours autorisée.

**Règlements administratifs :** Les règlements administratifs font partie des documents constitutifs de l'association condominiale. Les règlements administratifs régissent le fonctionnement d'une association condominiale. Ils peuvent couvrir des sujets comme la taille du conseil d'administration de votre condominium, le processus d'élection des administrateurs et la forme des réunions du conseil d'administration. Les règlements doivent être conformes à la déclaration et à la Loi sur les condominiums, et ils doivent être raisonnables.

**Règles :** Les règles font partie des documents constitutifs de l'association condominiale. Les règles visent à protéger les personnes vivant dans l'association condominiale ainsi que les biens de l'association condominiale, et à empêcher que soient gênés déraisonnablement l'usage et la jouissance des parties privatives, des parties communes et des biens de l'association condominiale. Les règles doivent être conformes à la Loi sur les condominiums, à la déclaration et aux règlements administratifs de l'association condominiale, tout en étant raisonnables.

**Rétrofacturations :** Frais qui s'ajoutent au montant des frais des parties communes d'un propriétaire. Cela se produit par exemple lorsqu'une association condominiale prend en charge les obligations d'entretien d'un propriétaire ou lorsqu'une association condominiale engage certains frais de justice dans une procédure judiciaire contre un propriétaire pour faire respecter ses obligations.

**Réunions du conseil d'administration :** Réunions auxquelles assistent les membres du conseil d'administration pour gérer les affaires de l'association condominiale.

**Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC) :** Un tribunal en ligne géré par l'Office ontarien du secteur des condominiums qui est autorisé à régler certains différends, principalement entre les associations condominiales et les propriétaires.