

A man and a woman are shown from behind, moving cardboard boxes in a bright, modern apartment. The woman is on the left, wearing a white t-shirt and blue leggings, and the man is on the right, wearing a grey t-shirt and black pants. They are standing on a light-colored wooden floor. The room has large windows with white curtains, and a potted plant is visible on the right. The overall atmosphere is bright and airy.

Guide des propriétaires de condominiums

Office ontarien du secteur des
condominiums (OOSC)

2023



À propos de ce guide et de l'OOSC

L'Office ontarien du secteur des condominiums s'efforce de favoriser l'harmonie dans les communautés condominiales en fournissant de l'information, en faisant de la sensibilisation et en offrant des services de règlement des différends.

Cette ressource fournit aux propriétaires de parties privatives d'un condominium de l'information importante sur la manière dont ils doivent considérer leurs investissements et contribuer à leur communauté condominiale. Vous y trouverez des renseignements sur :



Vos droits et obligations



La gouvernance des condominiums



Les frais et les finances



La participation à votre communauté

Table des matières

Présentation de la vie condominiale	5
Gouvernance : Comment les décisions sont prises	13
L'essentiel des finances pour les propriétaires	19
Assemblées générales annuelles	24
Réparations et entretien	27
Résolution des différends communs et le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums	32
Outils et modèles	36





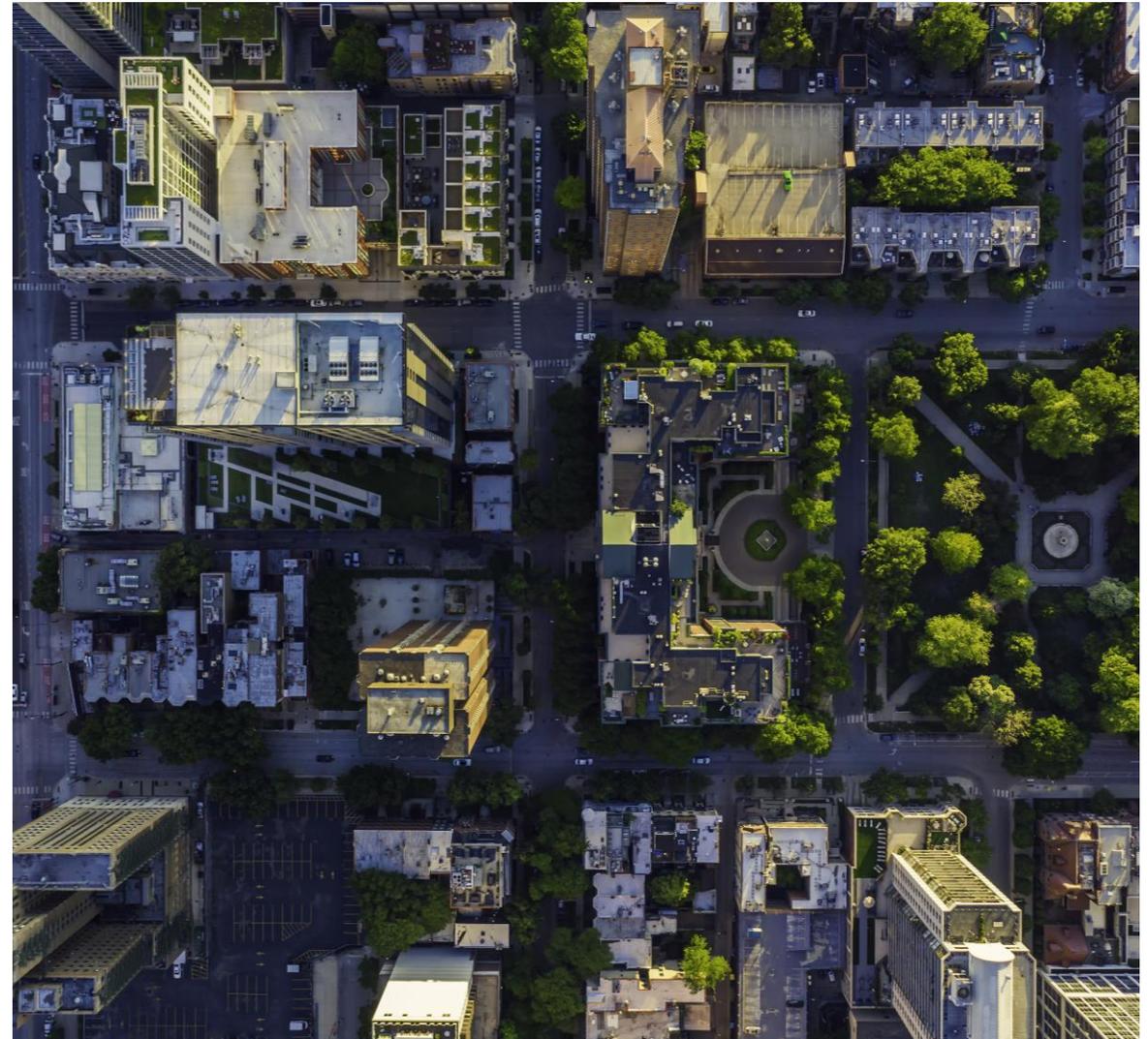
Présentation de la vie condominiale



Qu'est-ce qu'un condominium?

Un « condominium » est un type particulier de structure de propriété de biens immobiliers

- Vous n'avez pas seulement acheté votre partie privative, mais aussi une part des parties communes de l'association condominiale
- Vous devez partager les coûts d'entretien de l'association
- Ce guide porte uniquement sur les condominiums à usage d'habitation. Voir ici les [autres types de propriétés](#)



Parties communes

- Il s'agit de tout ce qui se trouve dans votre condominium et qui n'est pas votre partie privative ou celle de vos voisins
- Certaines parties communes sont à « usage exclusif », comme votre balcon
- Tout ce qui figure à l'annexe C de la plupart des **déclarations** fait partie de votre partie privative. Tout ce qui **n'y figure pas** est une partie commune
- Dans la plupart des cas, l'annexe F contient de l'information sur les parties communes à usage exclusif



Vous pouvez demandez des documents à votre association condominiale, comme la déclaration et d'autres documents constitutifs.

Ce qu'il faut savoir sur la vie condominiale



Les avantages



Les dépenses mensuelles liées au logement sont connues à l'avance



Moins de travaux d'entretien liés au logement – plus besoin de pelleter ou de tondre la pelouse!



Possibilité de vous joindre au conseil d'administration de votre condominium et de participer à votre communauté



Équipements et services existants à votre disposition : piscines, salles de gym, espaces extérieurs communs, salles de réception (s'ils sont disponibles)...



Les inconvénients



Vous ne serez pas toujours d'accord avec le conseil d'administration



Partager le coût de l'entretien de la communauté en payant des frais de condo



Payer les cotisations spéciales



Résoudre de façon collaborative les différends communs liés à la vie en copropriété, comme le bruit et les odeurs



Respecter les documents constitutifs du condominium, qui peuvent imposer des restrictions liées aux locations à court terme, au stationnement, aux animaux de compagnie, etc.

Droits communautaires des propriétaires

- Assister et voter aux assemblées des propriétaires
- Demander la tenue d'une assemblée des propriétaires avec l'aide d'autres propriétaires pour discuter de sujets qui sont importants pour vous
- Se présenter aux élections du conseil d'administration de votre condominium si vous répondez aux critères énoncés dans la *Loi de 1998 sur les condominiums* (« la Loi ») et les documents constitutifs
- Accéder aux parties communes et aux équipements et les utiliser conformément à la Loi et aux documents constitutifs

Droits d'information des propriétaires

- Accéder à la plupart des dossiers du condominium, à l'exception de ceux qui contiennent des renseignements personnels, sur les employés ou sur les litiges
- Examiner la santé financière de votre association en consultant les certificats de renseignements et les états financiers périodiques
- Les propriétaires n'ont généralement pas le droit d'obtenir des renseignements sur les autres parties privatives ou sur les autres propriétaires de parties privatives. Des exceptions existent :
 - Le registre des propriétaires et des créanciers hypothécaires
 - Le registre des avis de location de parties privatives

Responsabilités des propriétaires

- Se renseigner sur son association et consulter les documents constitutifs de celle-ci
- Assister aux réunions importantes afin de comprendre les décisions de l'association
- Respecter votre conseil d'administration bénévole
- Trouver des façons productives de faire part de ses préoccupations



Les propriétaires qui font preuve de **civisme**, de **patience** et qui savent **faire des compromis** avec leurs voisins trouveront leur expérience de vie commune plus agréable



Vous louez votre partie privative? Consultez le [Guide des locataires de condos à usage d'habitation de l'OOSC](#) et pensez à le remettre à vos locataires

Obligations légales des propriétaires

- Respecter la Loi de 1998 sur les condominiums et les documents constitutifs de l'association.
- Entretien sa partie privative conformément à la Loi et aux documents constitutifs
- Fournir un avis dans les 10 jours suivant la signature d'un bail avec un locataire
- Payer les frais de condo à temps ou risque d'être frappé d'un privilège sur sa partie privative

▽
Par. 84 (1) de la Loi

▽
Art. 85 de la Loi

Gouvernance : comment les décisions sont prises



Les propriétaires élisent des conseils d'administration qui :

- assurent la santé financière de l'association;
- veillent à ce que les propriétaires reçoivent les certificats de renseignements, le plan de financement futur, les rapports financiers, etc.;
- assurent l'entretien et les travaux de réparation des parties communes et des biens;
- répondent aux préoccupations des propriétaires;
- divulguent les conflits d'intérêts;
- veillent au respect des documents constitutifs et de la Loi.

Les conseils d'administration peuvent déléguer certaines de ces tâches aux gestionnaires. Consultez le [Guide des pratiques exemplaires de l'OOSC : supervision des gestionnaires de condominiums](#) pour obtenir davantage d'information.

Documents constitutifs

- Décrivent le fonctionnement de l'association
- Les documents constitutifs, par ordre d'importance, sont les suivants :
 - La déclaration
 - Les règlements administratifs
 - Les règles
- Ils doivent être conformes à la *Loi sur les condominiums* et chaque document ne peut contredire celui qui lui est supérieur en importance. Les règlements et les règles doivent être raisonnables.



Documents constitutifs

La déclaration

- Il s'agit du document de référence, comme une charte
- Elle énumère les parties privatives, les proportions des dépenses communes dont chaque partie privative est responsable, les responsabilités en matière de réparations et d'entretien, ainsi que d'autres dispositions importantes
- Difficile à modifier, car 80 % ou 90 % des propriétaires de parties privatives ayant le droit de vote doivent donner leur accord par écrit, en fonction du type de modification



Documents constitutifs

Les règlements administratifs

- Déterminent le fonctionnement de l'association, notamment :
 - l'élection, la taille et les responsabilités du conseil d'administration;
 - l'évaluation et la collecte des frais de condo;
 - la définition de la « partie privative normale »;
 - les procédures ou autorisations, par exemple, si l'association peut emprunter de l'argent.
- Votées par le conseil et les propriétaires – les modifications doivent être enregistrées auprès du Bureau d'enregistrement immobilier



Documents constitutifs

Les règles

- Promouvoir la protection, la sécurité et le bien-être de la communauté condominiale et prévenir toute entrave déraisonnable dans la jouissance du condominium par les propriétaires
- Régir les activités quotidiennes, telles que :
 - le type d'animal de compagnie accepté, sa taille, etc.
 - les heures de tranquillité, les urgences, les incendies et la sécurité;
 - le stationnement, l'entreposage, la collecte des ordures.
- [Pour savoir comment les règles sont créées](#)



Les politiques

- En dehors des documents constitutifs
- Apporter de la cohérence et de la transparence aux processus opérationnels, tels que :
 - la procédure de réservation des ascenseurs;
 - la procédure de réservation des salles de réception et les frais connexes;
 - la politique sur le harcèlement au travail.
- Créées et modifiées par le conseil d'administration
- Ne peuvent pas imposer de nouvelles exigences ou restrictions aux propriétaires, car ces questions sont couvertes par les documents constitutifs



L'essentiel des finances pour les propriétaires



Dépenses communes

Les frais de condo mensuels sont généralement basés sur le budget de fonctionnement annuel de votre condominium

- Chaque partie privative paye une proportion telle que décrite dans l'annexe D de la déclaration
- Utilisées pour payer les parties communes

Rétrofacturations

- Utilisées pour couvrir les coûts résultant d'un ou d'une acte ou omission
 - Exemple : Votre invité endommage la porte de votre partie privative. L'association se charge des réparations et vous en facture le coût.
- Les scénarios de rétrofacturation sont décrits dans la Loi et les documents constitutifs



Cotisations spéciales

- Il s'agit de contributions supplémentaires utilisées pour couvrir les déficits du budget de votre association
- Les associations peuvent être amenées à prélever ces cotisations pour compléter le fonds de réserve ou couvrir des dépenses imprévues
- Les associations doivent informer les propriétaires des raisons d'une cotisation spéciale
- Les propriétaires doivent également être conscients du fait que le report d'une dépense importante, comme des travaux de réparation, peut être dangereux et coûteux. Il peut être nécessaire d'augmenter les frais pour éviter les cotisations spéciales.



Fonds de réserve

- Doit être utilisé pour payer les réparations majeures à apporter aux parties communes et aux biens de l'association ainsi qu'à leur remplacement
- Prévus par l'étude du fonds de réserve et le plan de financement futur
- Les études doivent être réalisées tous les trois ans par un professionnel qualifié tel qu'un ingénieur ou un architecte

Consultez les articles 93 et 94 de la Loi pour obtenir davantage d'information

Consultez le Guide des pratiques exemplaires de l'OOSC : pour un fonds de réserve robuste

Plan de financement futur

- C'est ce plan qui détermine le montant que les propriétaires versent au fonds de réserve
- Le conseil d'administration doit l'établir dans les 120 jours suivant la réception de l'étude du fonds de réserve
- Dans les 15 jours suivant sa proposition, les propriétaires reçoivent un exemplaire du plan qui comprend :
 - le résumé de l'étude du fonds de réserve;
 - le résumé du plan;
 - une déclaration indiquant, le cas échéant, les points sur lesquels le plan diffère de l'étude du fonds de réserve.

Participer

Évaluez la santé financière de votre condominium en consultant :

- la section 4 du certificat de renseignement périodique : elle indique si le budget est déficitaire et si des dépenses sont prévues au fonds de réserve pour l'exercice en cours
- Documents envoyés avec les préavis de l'assemblée générale annuelle (AGA) comme les états financiers vérifiés et les rapports des vérificateurs
- Plan de financement futur

À surveiller :

- Augmentation inexplicquée des frais et des coûts de fonctionnement?
- Cotisations récentes?
- Détails dans les certificats de renseignements?
- Projets à venir?
- Poursuites judiciaires éventuelles?

Les propriétaires peuvent soumettre une demande de dossiers pour accéder à l'étude complète du fonds de réserve.

Pour en savoir davantage :
Guide des pratiques exemplaires de l'OOSC :
FinanceS

Ai-je mon mot à dire sur les décisions financières liées à mon condominium?

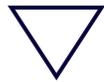
- Les propriétaires ne votent pas sur toutes les décisions financières, mais ils peuvent se concerter pour demander la tenue d'une assemblée des propriétaires et fournir des commentaires
- Les propriétaires peuvent choisir d'élire de nouveaux administrateurs pour gérer de façon différente les finances du condominium.
- Dans des circonstances extrêmes, les propriétaires peuvent révoquer un ou plusieurs administrateurs s'ils sont préoccupés par les décisions que ceux-ci prennent.

Assemblées générales annuelles



En quoi consistent les AGA?

- Occasion de discuter chaque année des affaires importantes concernant le condominium
- Elle doit se tenir dans les six mois suivant la fin de l'exercice financier de l'association



Consultez le par. 45 (2) de la Loi pour en savoir davantage

- Les activités comprennent la nomination d'un vérificateur externe, la présentation des états financiers vérifiés aux propriétaires, l'élection des administrateurs, les discussions au sujet des réparations ou des événements



L'essentiel des AGA

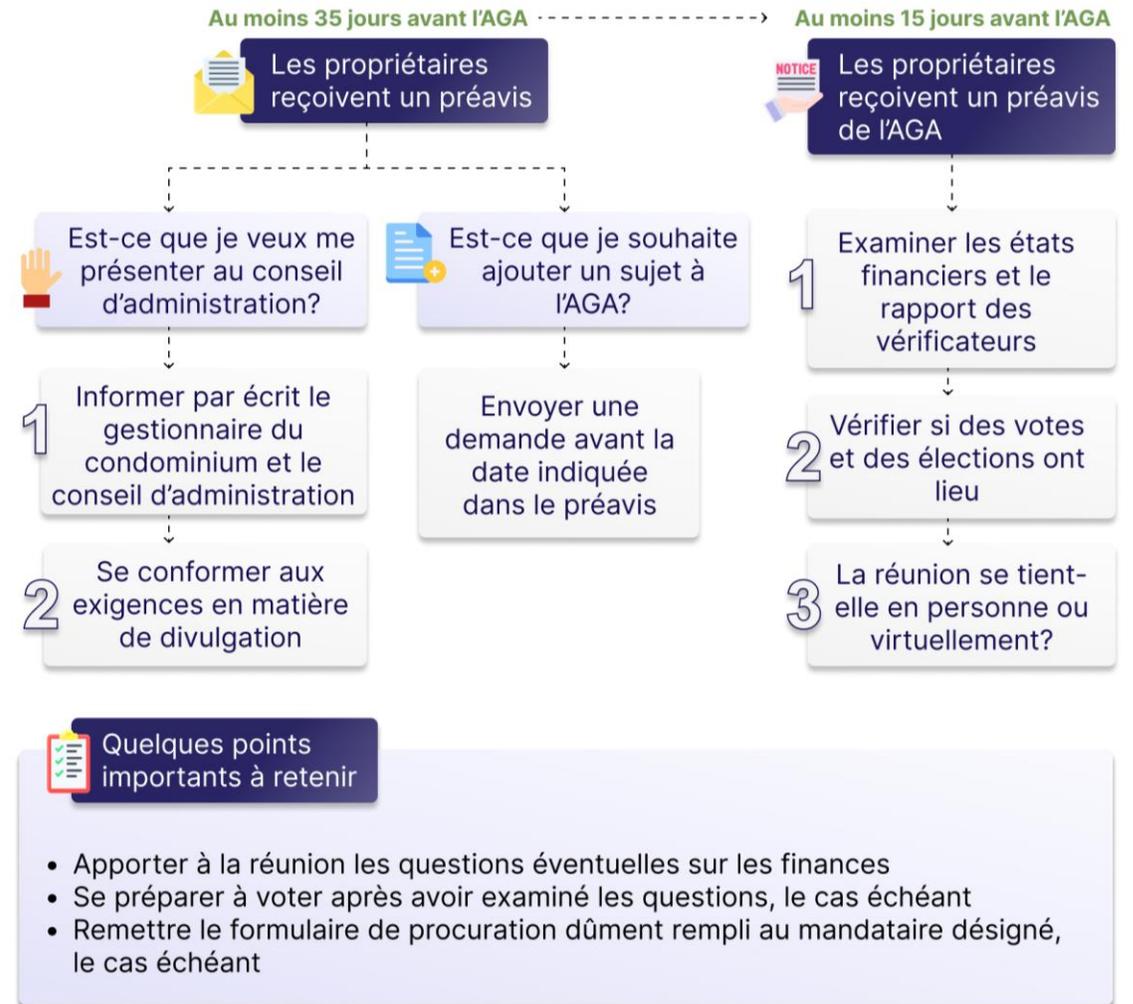
Vous devriez assister aux AGA pour :

- Comprendre la santé financière de l'association
- S'assurer que l'association se conforme aux exigences

Soyez attentif aux exigences suivantes :

- Quorum – le nombre de propriétaires et d'administrateurs nécessaires pour prendre des décisions
- Mandataires – comment les propriétaires délèguent leur vote
- Préavis – voir le tableau de droite
- Divulgations – obligatoire pour les conflits d'intérêts

Préparation en vue d'une AGA





Les réparations et l'entretien



Responsabilités du conseil d'administration et des propriétaires

- S'il y a lieu, examinez la déclaration de votre condominium :
 - Annexe C : limites de la partie privative
 - Une section sur les réparations et l'entretien décrit les obligations du propriétaire et de l'association
- Les propriétaires sont généralement responsables des travaux de réparation et de l'entretien de leur partie privative et l'association des parties communes
- Le cas échéant, le propriétaire est tenu de réparer et d'assurer les **améliorations apportées à sa partie privative**. Les améliorations sont tout ce qui n'est pas inclus dans la définition d'une partie privative normale

Qu'est-ce que les propriétaires peuvent modifier ou réparer?

Les responsabilités en matière de réparation peuvent comprendre celles-ci :

- Revêtements de sol
- Peintures, le papier peint
- Meubles, les étagères
- Luminaires, les robinets

Rénovations :

- Avant de commencer des travaux, vérifiez les documents consultatifs et consultez votre conseil
- Les propriétaires peuvent rénover certaines parties de leur partie privative

Votre association peut être responsable de ceci :

- Balcons
- Portes extérieures
- Revêtement de sol, des murs

▶ **Consultez vos documents constitutifs et les art. 89, 90, 98 de la Loi**



Pratiques exemplaires

Avant les accidents, les réparations ou l'entretien :

- Souscrire une assurance personnelle de copropriété qui couvre les éléments décoratifs, les améliorations et les accidents
- Faire appel à des électriciens, des plombiers et des entrepreneurs agréés
- Réserver l'ascenseur et d'autres points d'accès à l'avance pour le transport du matériel
- Comprendre que les travaux ne peuvent avoir lieu qu'en dehors des heures de tranquillité



Assurance et franchises

- Les associations doivent être assurées contre les dommages causés par les incendies, les inondations et autres risques majeurs
- Les propriétaires sont avisés des modifications apportées aux polices d'assurance de leur condominium par l'entremise des certificats de renseignements – assurez-vous de les consulter!



Êtes-vous responsable de la franchise de votre association?

La plupart des polices d'assurance exigent le paiement d'une somme forfaitaire appelée franchise avant que les fonds ne soient débloqués. En cas d'accident, il se peut que vous deviez payer une partie de la franchise de votre condominium ainsi que la vôtre. Parlez-en à votre courtier après avoir pris connaissance du règlement relatif à la franchise de l'assurance de votre condominium.



Résolution des
différends communs et
le Tribunal de l'autorité
du secteur des
condominiums (TASC)



Résolution des différends communs

L'OOSC offre des outils et des modèles afin d'aider les propriétaires à régler les différends avant qu'ils dégénèrent en conflits. Cliquez sur le texte souligné ci-dessous pour en savoir plus :



Accords de règlement



Le gestionnaire de
condominiums



Harcèlement



Infestations



Lumière



Bruit



Odeurs



Stationnement et
entreposage



Animaux
domestiques



Dossiers



Location à court
terme



Fumée et
vapotage



Véhicules



Vibrations

Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums

Tribunal en ligne qui a mis en place une procédure rapide et abordable en trois étapes – négociation, médiation et décision – et qui **peut accepter des dossiers concernant des :**

Dossiers



- On vous en refuse l'**accès**
- On vous demande de **payer** trop cher
- Ceux de votre association sont **inadéquats**

Respect des accords de règlement



- Vous et une autre partie avez convenu d'un accord de règlement dans un dossier antérieur du TASC, mais l'autre partie ne l'a pas respecté au cours des six derniers mois

Litiges liés à des nuisances déraisonnables

- Le comportement de votre voisin ou de votre association vous empêche de jouir raisonnablement de votre condo pour les raisons suivantes :



Bruit



Vibrations



Fumée et vapotage



La Lumière



Odeurs

Différends relatifs aux documents constitutifs

- Vous pouvez tenter une action si un membre de votre condominium ne respecte pas les documents constitutifs, que les documents sont défectueux ou qu'il y a un différend au sujet de l'indemnisation liée à ces questions :



Bruit



Vibrations



Fumée et vapotage



La Lumière



Odeurs



Stationnement et entreposage



Animaux domestiques



Véhicules



Autres perturbations

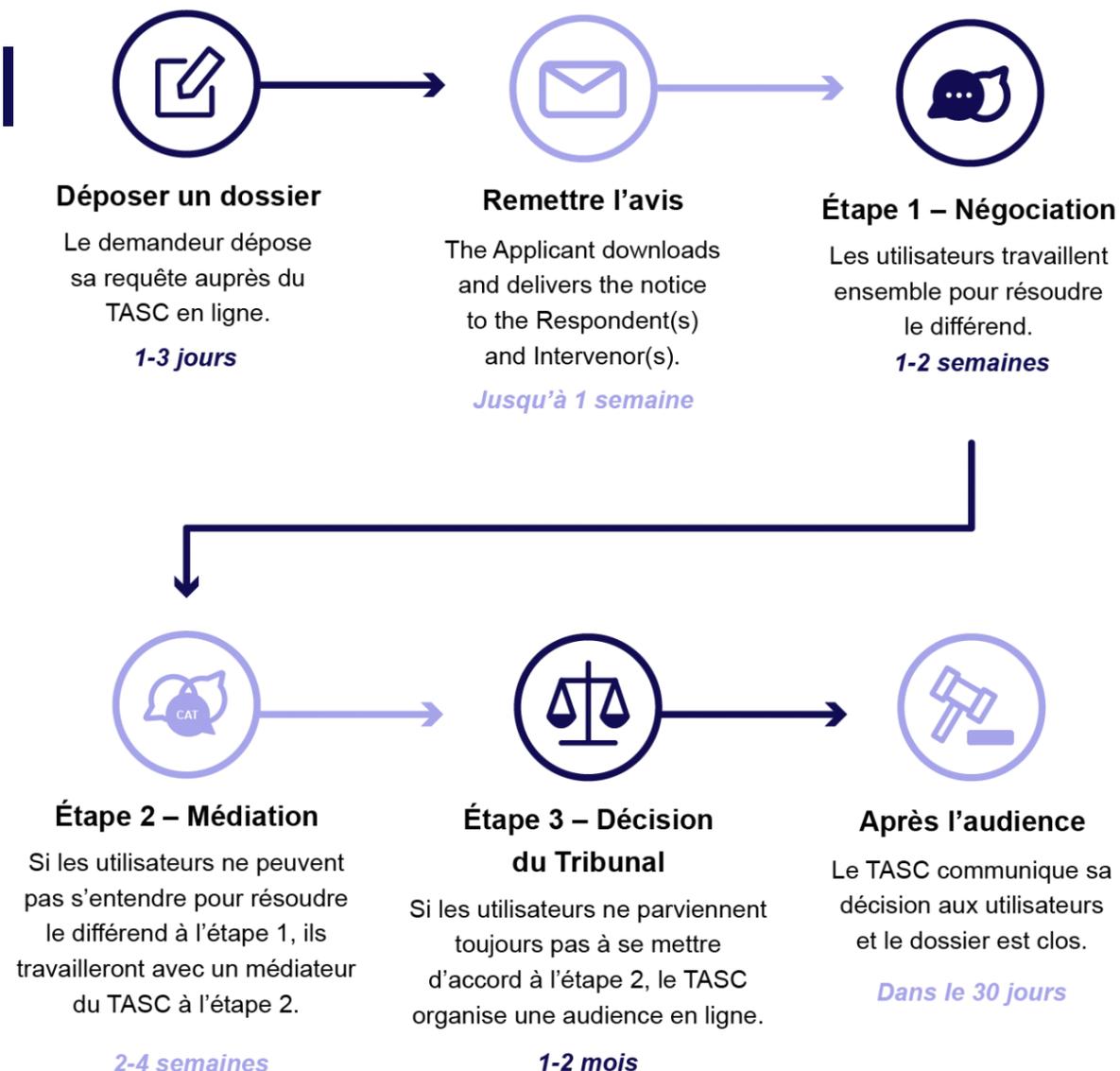
Processus du Tribunal

Voici ce dont vous avez besoin avant de commencer :

- [Créez un compte OOSC](#)
- Identifiez toute autre personne qui se joint au dossier avec ou contre vous
- Lisez les informations sur le site Web de l'OOSC concernant votre différend

➤ [Guide du TASC à l'intention des défendeurs et des intervenants](#)

Le TASC ne peut pas accepter de dossiers déposés contre des gestionnaires de condominiums. Visitez plutôt le site de [l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums](#)



Ressources juridiques pour les propriétaires



Assurance de
protection juridique

L'assurance de protection juridique peut vous couvrir partiellement ou totalement contre les frais liés à une action en justice ou à des conseils juridiques. Renseignez-vous auprès de votre courtier.



Ressources pour obtenir
des renseignements
juridiques

D'autres ressources peuvent vous aider à comprendre une question juridique ou à vous préparer à celle-ci :

[Legal Line](#)

[Éducation juridique communautaire Ontario](#)



Conseils juridiques

Un avocat ou un parajuriste de l'une des ressources ci-dessous, dans votre région, peut vous aider à moindre coût en vous donnant des conseils juridiques :

[Barreau de l'Ontario](#)

[Pro Bono Ontario](#)

[JusticeNet](#)

Outils et modèles



Liste de contrôle du nouveau propriétaire

Commencez par faire connaissance avec votre conseil d'administration, vos gestionnaires et vos voisins! Vous devriez aussi :



Consultez l'[Application de calendrier condominiale de l'OOSC](#) et passez en revue les échéances liées aux exigences annuelles de votre condominium



Consultez le [Registre public de l'OOSC](#) pour obtenir de l'information générale sur votre condominium



Assurez-vous que les locataires connaissent les obligations prévues dans les documents constitutifs



Planifiez des événements et participez à ceux organisés par la communauté condominiale



Abonnez-vous aux bulletins d'information et aux publications sur les condominiums



Envisagez de suivre [la formation des administrateurs de l'OOSC](#) pour en apprendre davantage sur la gouvernance d'un condominium



Envisagez de faire partie du conseil d'administration – vérifiez auprès des administrateurs si des postes sont vacants

Liste de contrôle en cas de situations d'urgence

Préparez-vous en suivant ces étapes :

- Assurez-vous que votre association dispose des coordonnées les plus récentes vous concernant ainsi que celles de vos locataires
- Connaissez le Plan de sécurité incendie de votre bâtiment – si requis par le Code de prévention des incendies
 - **Connaissez votre itinéraire d'évacuation**
 - **Obtenez de l'aide en cas de problèmes de mobilité, au besoin**
- Sachez où se trouve le point de rassemblement des résidents pour les différentes situations d'urgence
- Gardez à portée de main des produits de première nécessité non réfrigérés et en conserve pour quelques jours
- Achetez un extincteur
- Sachez où se trouvent la vanne d'arrêt de l'eau et le tableau électrique
- Sachez comment les mises à jour importantes vous seront communiquées

Préparez un sac « en cas d'urgence »

De quoi avez-vous besoin pour 2 ou 3 jours?

- Des vêtements chauds supplémentaires
- Vos médicaments d'ordonnance
- Les coordonnées de vos proches, du conseil d'administration et de la direction du condominium
- Un chargeur de téléphone
- Un chargeur de batterie portable
- Une lampe de poche
- Des piles
- Une couverture isothermique de survie
- De l'argent liquide

Autres lectures sur la gouvernance des conseils d'administration et la formation

Conseils d'administration des condominiums et formation

- Dans la plupart des cas, les administrateurs doivent suivre la formation de l'OOSC dans les 6 mois.
- Cette formation est également accessible aux propriétaires à tout moment et gratuitement :

 Formation des administrateurs

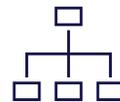
Vous pouvez également suivre notre formation avancée sur des sujets clés :



Gouvernance des condominiums



Finances



Aperçu sur les gestionnaires de condominiums



Gestion des problèmes



Préparation aux situations d'urgence



Approvisionnement



Restez informé avec OOSC!

Des nouvelles et des mises à jour importantes, livrées directement dans votre boîte de réception

<https://www.condoauthorityontario.ca/subscribe/?lang=fr>

