



Office ontarien du secteur des condominiums Guide des acheteurs de condos à usage d'habitation



TABLE DES MATIÈRES

Introduction	6
1. Qu'est-ce qu'un condominium?	7
1.1 Différents types d'associations condominiales	8
2. Protection des consommateurs pour les acheteurs de condos	10
3. Acheter une partie privative de condominium	11
3.1 Acheter une partie privative de condominium en préconstruction	11
3.2 Documents clés pour un achat en préconstruction	12
3.3 Délai de réflexion	13
3.4 Dépôts et annulations	14
3.5 Dates d'occupation et occupation retardée	15
3.6 Cession et vente d'un condo en préconstruction	15
3.7 Budget de la première année	16
3.8 Acheter un condo en revente	17
3.9 Louer une partie privative de condo et aviser l'association condominiale	17
4. Emménager dans une partie privative de condominium en préconstruction	18
4.1 Occupation provisoire	18
5. Constituer l'association condominiale	20
5.1 Processus d'enregistrement de l'association condominiale	20
5.2 Conseil d'administration contrôlé par le promoteur	21
5.3 Assemblée destinée au transfert des pouvoirs	21
6. Tarion et la loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario	22
6.1 Qu'est-ce que Tarion?	22
6.2 La garantie de la partie privative	23
6.3 La garantie des parties communes	23
6.4 Inspection préreception	23
7. Introduction à la vie en copropriété	24
7.1 La partie privative et les parties communes	24
7.2 Parties communes à usage exclusif	24
7.3 Installations et services partagés	24

8. Documents constitutifs de l'association condominiale	25
9. Gouvernance des condominiums	27
9.1 Participation des propriétaires à la gouvernance des condominiums	27
9.2 Conseil d'administration et responsabilités du conseil	28
9.3 Fonctions des administrateurs et exigences de divulgation	29
9.4 Processus électoral	29
9.5 Conditions requises pour être administrateur	29
9.6 Exigences de formation des administrateurs	30
9.7 Inhabilité d'un administrateur	30
9.8 Réunions du conseil, assemblées des propriétaires et quorum	31
9.9 Vote par procuration, par voie électronique ou en personne	33
9.10 Préavis et avis de convocation	33
9.11 Services de gestion de condominiums	35
10. Certificats de renseignements et dossiers	36
10.1 Certificat de renseignements périodique (CRP)	36
10.2 Mise à jour du certificat de renseignements (MJCR)	36
10.3 Certificat de renseignements à l'intention du nouveau propriétaire (CRNP)	36
10.4 Exigences en matière de dossiers et processus de demande ou d'examen des dossiers	36
11. Finances du condominium	38
11.1 Fonds de réserve	38
11.2 Dépenses communes	39
11.3 Comment sont calculés les frais de dépenses communes?	40
11.4 Privilèges	40
11.5 Cotisations spéciales	41
11.6 Rétrofacturations	41
11.7 Assurance pour le condominium	42
11.8 Assurance pour les propriétaires de condos	43
11.9 Franchises	43

12. Obligations de réparation et d'entretien	44
12.1 Apporter des modifications à la partie privative	45
12.2 Modifications apportées aux parties communes par les propriétaires	45
12.3 Systèmes de recharge des véhicules électriques	46
12.4 Droit d'entrée	46
13. Régler des problèmes et des différends	47
13.1 Aborder un problème avec le conseil d'administration du condominium	47
1. Écrire une lettre au conseil d'administration	47
2. Communiquer avec l'association condominiale sur sa plateforme virtuelle ou sociale (le cas échéant)	47
3. Soulever un problème à l'AGA	47
4. Demander la convocation d'une assemblée des propriétaires	48
5. Demander des conseils juridiques	48
13.2 Médiation, arbitrage et ordonnances de conformité	49
13.3 Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC)	49
13.4 Traitement des plaintes liées aux gestionnaires de condos	49
13.5 Mécanismes de conformité officiels	50
1. Responsabilité de se conformer à la Loi sur les condos	50
2. Cour supérieure de justice	50
3. Infractions à la Loi sur les condos	50
14. L'office ontarien du secteur des condominiums	51
14.1 Rôle de l'OOSC	52
14.2 Le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums	53
Annexe A : liste de contrôle pour un condo en préconstruction	55
Annexe B : liste de contrôle pour un condo en revente	58
Glossaire des termes clés	62

INTRODUCTION

Le *Guide de l'OOSC pour les acheteurs de condos à usage d'habitation* (« Guide de l'OOSC pour les acheteurs de condos » ou « Guide ») a été élaboré par l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) pour fournir aux acheteurs (ou acquéreurs) de condos en Ontario des renseignements qui les aideront à prendre de meilleures décisions d'achat et à mieux se préparer à la vie en condominium. L'OOSC est un organisme qui vise à améliorer la vie en copropriété en fournissant des services et des ressources aux communautés condominiales. Le ministre des Services au public et aux entreprises et de l'Approvisionnement a délégué à l'OOSC la responsabilité d'élaborer le présent guide et en a approuvé le contenu.

Conformément au paragraphe 72 (1) de la [Loi de 1998 sur les condominiums](#), le présent guide doit être remis aux acheteurs de parties privatives de condominiums à usage d'habitation neufs ou en préconstruction (« préconstruction ») achetés auprès du [promoteur](#) ou d'une personne travaillant pour le promoteur. L'acheteur dispose d'un [délai de réflexion](#) de 10 jours à compter de la date à laquelle il reçoit une copie du guide le plus récent, la [convention d'achat](#) dûment signée et l'[état de divulgation](#) le plus récent, selon la date la plus tardive. Le délai de 10 jours commence à courir lorsque l'acheteur a reçu les trois documents. Pendant ce délai, l'acheteur peut annuler la convention d'achat en avisant le promoteur par écrit. Il est fortement recommandé aux acheteurs d'examiner attentivement ces documents avec leur conseiller juridique pendant ce délai. Bien que le présent guide ne doive pas être remis aux acheteurs de parties privatives en revente et qu'il s'applique seulement aux condominiums à usage d'habitation, il contient des renseignements utiles sur divers aspects de l'achat d'un condo et de la vie en copropriété.



1. QU'EST-CE QU'UN CONDOMINIUM?

La plupart des gens associent les condominiums à des tours d'habitation de grande hauteur situées en milieu urbain. Il est toutefois préférable de considérer un condominium comme une forme de propriété immobilière partagée. Les propriétaires partagent collectivement la propriété des parties communes et des biens de l'association condominiale. La vie en condo implique également un engagement communautaire, car les propriétaires participent à la prise de décisions collectives. Les condominiums sont également diversifiés, un grand nombre se trouvant dans les régions suburbaines et les régions rurales ainsi que dans les centres urbains, et ils présentent des configurations uniques et différentes.

Les communautés condominiales sont régies par un conseil d'administration, où les [administrateurs](#) sont généralement bénévoles. Les administrateurs sont élus par les propriétaires, et chaque communauté a sa propre structure et ses propres [règles](#).

Cela signifie que l'achat d'un condo permet à une personne de faire partie d'une communauté où elle est directement responsable de payer sa part de l'entretien de la communauté, de respecter ses règles, de se tenir informée de son fonctionnement et de voter sur les décisions importantes qui touchent tous les propriétaires, et plus encore. Voici un résumé de ce que les propriétaires de condos peuvent, devraient et doivent faire :

LES PROPRIÉTAIRES PEUVENT :

- Se porter candidat à l'élection au conseil d'administration de leur association condominiale
- Demander la tenue d'une [assemblée des propriétaires](#) pour discuter de questions importantes concernant leur communauté (à condition que les exigences légales soient respectées)
- Demander l'examen des [dossiers](#) de l'association condominiale
- Demander l'ajout d'un point à l'ordre du jour d'une assemblée des propriétaires

LES PROPRIÉTAIRES DEVRAIENT :

- Assister et voter aux assemblées des propriétaires
- Toujours s'efforcer de résoudre les problèmes de manière collaborative
- Examiner toutes les communications fournies par l'association condominiale, comme les [certificats de renseignements](#), les états financiers, les [études du fonds de réserve](#) et toute autre communication

LES PROPRIÉTAIRES DOIVENT :

- Respecter les [documents constitutifs](#)
- Aviser l'association condominiale s'ils louent leur partie privative
- Réparer et entretenir la partie privative conformément à la Loi sur les condos et aux documents constitutifs
- Payer les [frais de condo](#) à temps
- Utiliser les parties communes et les commodités conformément aux documents constitutifs
- Permettre à l'association condominiale d'accéder à leur partie privative lorsque c'est nécessaire

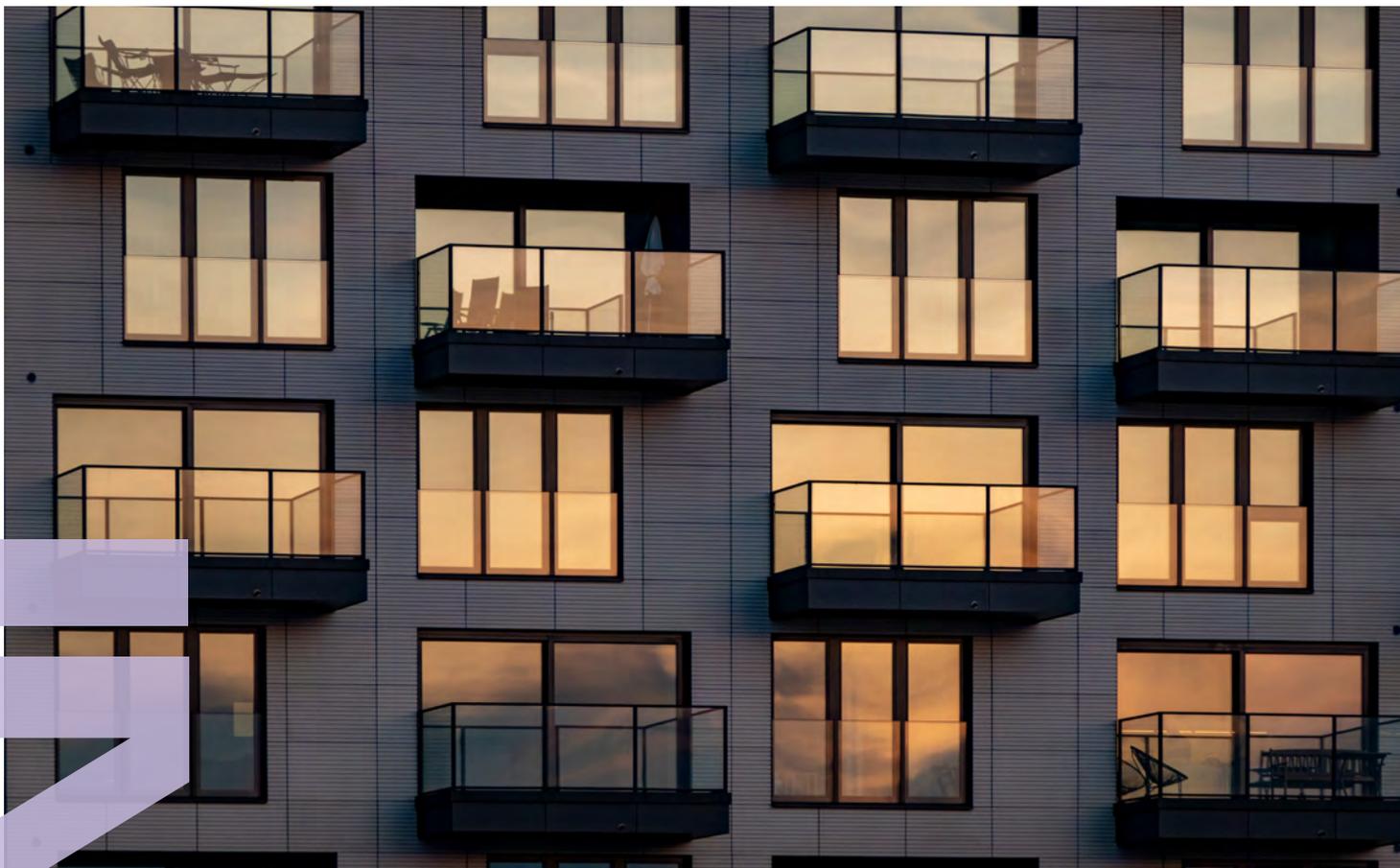
Les membres des conseils d'administration de condominiums, élus par les propriétaires, sont chargés de prendre les décisions concernant l'association condominiale au nom de tous les propriétaires de parties privatives et peuvent embaucher un [gestionnaire de condos](#) pour superviser les activités quotidiennes de l'association en leur nom. Le gestionnaire de condos doit être titulaire d'un permis délivré par l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC).

1.1 Différents types d'associations condominiales

La Loi sur les condos décrit deux principaux types d'associations condominiales :

Les associations condominiales **de propriété franche** sont celles où le bien-fonds ou la propriété sont détenus conjointement par les propriétaires des parties privatives.

Les associations condominiales **de propriété à bail** sont celles où le bien-fonds sur lequel le condominium est construit est loué. Elles sont moins courantes que les associations de propriété franche. Les propriétaires de parties privatives détiennent un intérêt à bail sur une partie privative et l'intérêt commun (sur les parties communes) qui s'y rattache, mais ne sont pas propriétaires du bien-fonds sous-jacent.



Il existe quatre types d'associations **de propriété franche**.



Association condominiale normale

- Le type d'association condominiale le plus courant en Ontario
- Ce type d'association comprend des parties privatives et des parties communes comprenant souvent des éléments tels qu'un hall d'entrée, des murs extérieurs et des commodités



Association condominiale constituée par étapes

- Une association condominiale normale qui est destinée à être construite par étapes, où de nouvelles parties privatives et parties communes sont construites et ajoutées à l'association condominiale initiale
- À l'enregistrement de l'étape finale, qui doit avoir lieu dans les 10 ans suivant l'enregistrement initial de l'association condominiale, une association condominiale constituée par étapes devient une association condominiale normale achevée



Association condominiale de terrain nu

- Les parties privatives sont généralement des terrains vacants au moment de l'achat. La disposition de la propriété condominiale peut s'apparenter à un lotissement
- Les [parties communes](#) sont souvent des éléments tels que des chaussées privées, des réseaux d'égout privés et peuvent inclure des commodités comme un parc ou des installations récréatives
- Le promoteur peut vendre les parties privatives individuelles comme unités vacantes ou peut construire un logement sur un certain nombre ou la totalité des parties privatives



Association condominiale de parties communes

- Dans ce type d'association condominiale, il n'y a pas de parties privatives, mais seulement des parties communes qui sont partagées par les propriétaires de [parcelles de bien-fonds lié \(PBFL\)](#) qui sont légalement rattachées aux parties communes
- Les propriétaires acquièrent un intérêt commun sur les parties communes qui est rattaché à leur PBFL (p. ex., routes partagées, terrains de golf ou pentes de ski)

La Loi sur les condos prévoit des exigences différentes selon le type d'association condominiale.

2. PROTECTION DES CONSOMMATEURS POUR LES ACHETEURS DE CONDOS

Il est avantageux d'être informé! Les acheteurs de logements de l'Ontario, qu'ils achètent à des fins d'habitation ou d'investissement, ont accès à plusieurs organismes de protection des consommateurs en matière de logement qui contribuent à protéger les consommateurs. Il existe cinq organismes au total, chacun ayant des responsabilités différentes. Il est judicieux de se familiariser avec ces organismes et de tirer parti de leurs ressources.



L'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) soutient et protège les consommateurs par le biais de services numériques d'information, de formation et sensibilisation et de règlement des différends.

Le [registre des condos](#) consultable de l'OOSC fournit des renseignements clés, notamment si une association condominiale respecte les exigences de dépôt prévues par la Loi sur les condos, l'identité du [déclarant](#), la composition actuelle du conseil d'administration, la date de la dernière [assemblée générale annuelle \(AGA\)](#), et plus encore.



L'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC) octroie des permis et réglemente les activités des gestionnaires et des fournisseurs de services de gestion de condominiums, et veille au respect des normes professionnelles.

Le [registre public](#) de l'OORGC indique si les gestionnaires et les fournisseurs de services de gestion de condominiums sont titulaires d'un permis ou ont fait l'objet de mesures disciplinaires, et bien plus encore.



L'Office de réglementation de la construction des logements (ORCL) délivre des permis et réglemente les activités des [constructeurs](#) et des [vendeurs](#) de logements neufs.

Le [répertoire des constructeurs](#) de l'ORCL indique si un constructeur est agréé, s'il a fait l'objet de mesures disciplinaires, et bien plus encore.



Le Conseil ontarien de l'immobilier (COI) délivre des permis et réglemente les activités des agents et courtiers immobiliers.

Le [registre public d'agents et de courtiers](#) du COI indique si un agent ou un courtier immobilier est agréé ou a fait l'objet de mesures disciplinaires, et plus encore.



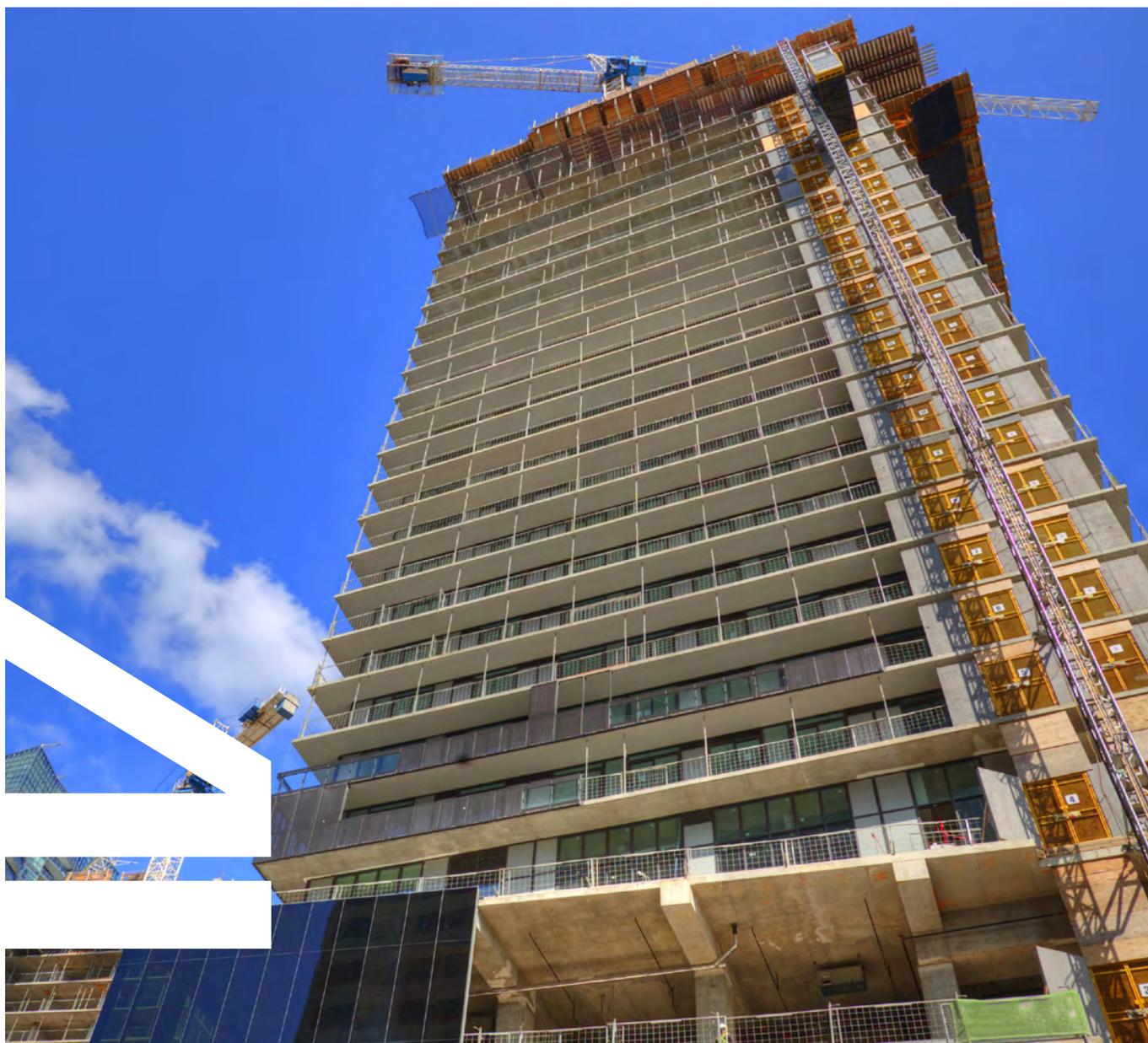
Tarion gère le programme de garantie des logements neufs de la province. Les promoteurs doivent inscrire tous les logements neufs auprès de Tarion et fournir des garanties précises sur les logements neufs à chaque acheteur de logement neuf.

Les acheteurs et les propriétaires qui s'inscrivent au [portail en ligne MyHome de Tarion](#) peuvent recevoir des alertes par courriel pour les dates importantes et les délais de garantie, soumettre des réclamations en ligne, et plus encore.

3. ACHETER UNE PARTIE PRIVATIVE DE CONDOMINIUM

3.1 Acheter une partie privative de condominium en préconstruction

Les condos en préconstruction sont vendus par les promoteurs directement aux acheteurs avant l'achèvement de la construction. Cela comporte des risques spécifiques, comme des retards dans la construction, l'annulation potentielle du projet, et plus encore. Vous trouverez à [l'annexe A](#) une liste de contrôle utile pour les acheteurs de condos en préconstruction. Cette liste énumère les points importants à prendre en considération avant et pendant le processus d'achat.



3.2 Documents clés pour un achat en préconstruction

Les promoteurs doivent fournir six documents clés aux acheteurs de parties privatives en préconstruction au cours du processus d'achat. Les acheteurs doivent comprendre l'objet de chaque document et les examiner attentivement avec l'aide d'un avocat avant de conclure l'achat.

- La convention d'achat ne devient irrévocable et ne lie l'acheteur qu'une fois que celui-ci a reçu les trois premiers documents décrits ci-dessous et que le délai de réflexion de 10 jours est écoulé.

Convention d'achat-vente d'un condominium en préconstruction (convention d'achat)

Ce document contient des renseignements importants sur les droits et obligations de l'acheteur d'un condo, les droits et obligations du promoteur, la partie privative et les modalités de la convention.

État de divulgation

Ce document contient le projet de documents constitutifs pour l'association condominiale, un résumé des conventions que l'association a conclues ou conclura, le projet de budget pour la première année, et plus encore.

Guide de l'OOSC pour les acheteurs de condos

Ce guide doit être remis aux acheteurs de parties privatives de condominiums en préconstruction par le promoteur. La convention d'achat ne lie pas l'acheteur tant que ce guide n'a pas été reçu. Les acheteurs de parties privatives en revente peuvent également consulter ce guide.

Fiche d'information de l'ORCL à l'intention des acheteurs de condos en préconstruction

Cette fiche doit être jointe à la convention d'achat. Elle décrit les risques liés à l'achat d'un condo en préconstruction ainsi que des informations actualisées importantes comme la date d'occupation prévue de la partie privative et l'état d'avancement de la construction. Elle fournit également des renseignements sur les conditions pouvant mener à la résiliation de la convention d'achat.

Addenda à la convention d'achat-vente

Ce document doit être joint à la convention d'achat. Il contient la garantie [en cas d'occupation retardée](#) fournie par le promoteur ainsi qu'un [énoncé des dates critiques](#) officiel indiquant quand la partie privative sera prête pour l'occupation et les conditions de prolongation des dates critiques et de résiliation anticipée. **L'addenda à la convention d'achat-vente prévaut sur la convention d'achat et sur tout autre document joint en cas d'incohérences.**

Fiche d'information de Tarion sur la garantie

Cette fiche doit être jointe à la convention d'achat. Elle contient des renseignements essentiels sur la garantie à laquelle les acheteurs ont droit si la partie privative présente des défauts. Elle comprend également des renseignements sur Tarion, la protection des dépôts, la couverture en cas d'occupation retardée, les exclusions de la garantie, les directives relatives à la performance de la construction, les garanties sur les parties communes et les inspections préreception de la partie privative.



3.3 Délai de réflexion



La Loi sur les condos accorde aux acheteurs un délai de réflexion de 10 jours civils pendant lequel ils peuvent annuler la convention d'achat pour quelque raison que ce soit, en avisant simplement le promoteur par écrit.

Cette période de 10 jours commence dès que l'acheteur a reçu les 3 documents suivants :

- > Convention d'achat-vente signée par l'acheteur et le promoteur
- > État de divulgation
- > Guide de l'OOSC pour les acheteurs de condos

Si l'achat est annulé pendant le délai de réflexion, le promoteur doit rembourser toute somme versée à titre de dépôt par l'acheteur, avec les intérêts applicables au taux prévu par la Loi sur les condos, sans retenue ni frais supplémentaires.

La Loi sur les condos accorde à l'acheteur un autre délai de réflexion de 10 jours pendant lequel il a encore la possibilité d'annuler l'achat s'il y a un *changement important* dans l'état de divulgation. Un changement important est défini de façon précise dans la Loi sur les condos comme un changement qui aurait incité une personne raisonnable à ne plus vouloir procéder à l'achat si les renseignements qui sont maintenant divulgués ou révélés avaient été inclus dans l'état de divulgation remis à l'acheteur au moment de la vente ou plus tard par avis. Ce délai de réflexion commence à la plus tardive des dates suivantes :

- > la date à laquelle le promoteur remet à l'acheteur un état de divulgation mis à jour ou un avis l'informant du changement important;
- > la date à laquelle l'acheteur a pris connaissance du changement important;
- > la date à laquelle la Cour supérieure de justice de l'Ontario détermine qu'un changement important s'est produit.

3.4 Dépôts et annulations

Une fois la convention d'achat signée, le promoteur doit détenir en fiducie toutes les sommes versées à titre de dépôt et autres paiements visés par la convention d'achat. Le promoteur doit rembourser ces sommes, majorées des intérêts calculés conformément aux articles 19 et 19.1 du Règlement de l'Ontario 48/01 pris en application de la Loi sur les condos, si le projet n'aboutit pas.



Saviez-vous que les promoteurs peuvent annuler des projets de condominiums en préconstruction même après que vous ayez acheté votre partie privative?

Si les sommes versées ne sont pas remboursées comme prévu, les acheteurs peuvent présenter une réclamation auprès de Tarion pour demander une indemnisation au titre de la garantie des dépôts jusqu'à concurrence de 20 000 \$, en vertu de la [Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario](#).

Assurez-vous de lire attentivement les conditions d'annulation du projet de condominium en préconstruction avant d'effectuer un achat. Nous invitons les acheteurs à bien comprendre les divers risques liés à l'achat d'une partie privative en préconstruction.

Les conditions d'annulation, le cas échéant, figurent dans la convention d'achat et dans l'addenda à la convention d'achat-vente obligatoire et peuvent inclure des conditions comme celles qui suivent :



Incapacité de vendre un certain pourcentage des parties privatives du condominium



Impossibilité d'obtenir le financement pour le projet



Retards dans l'obtention des autorisations d'aménagement



3.5 Dates d'occupation et occupation retardée

L'addenda à la convention d'achat-vente contient un énoncé des dates critiques. L'énoncé des dates critiques doit être signé par l'acheteur du condo et le promoteur. Il précise la date à laquelle le promoteur prévoit que la partie privative sera terminée et prête à être occupée, ainsi que d'autres dates critiques et le calendrier pour l'octroi de toute prolongation autorisée. Voici quelques dates importantes à retenir dans ce document :

- **Date d'occupation provisoire ou une date d'occupation ferme** – Le formulaire doit indiquer la date à laquelle le promoteur déclare que la partie privative sera prête à être occupée. Les acheteurs peuvent bénéficier de la garantie pour occupation retardée de la part du promoteur si la date d'occupation ferme n'est pas respectée et que le promoteur ne reporte pas la date comme le permet l'addenda à la convention d'achat-vente. Si le promoteur ne verse pas l'indemnité pour retard d'occupation, l'acheteur peut présenter une réclamation auprès de Tarion pour obtenir une indemnisation pour retard d'occupation.
- **Date limite d'occupation** – Date la plus tardive à laquelle le promoteur s'est engagé à mettre la partie privative à la disposition de l'acheteur. Les acheteurs peuvent résilier la convention d'achat dans les 30 jours suivant cette date si le promoteur ne respecte pas cette date. Les acheteurs qui exercent leur droit de résilier la convention d'achat en raison de ce retard ont droit à une indemnité de retard d'occupation de la part du promoteur. Si le promoteur ne verse pas l'indemnité de retard d'occupation, l'acheteur peut présenter une réclamation à Tarion pour obtenir une indemnité de retard d'occupation.

Remarque : La construction d'un condominium peut être retardée, ce qui peut avoir une incidence sur l'occupation de la partie privative du condominium. L'addenda à la convention d'achat-vente permet au promoteur de reporter les dates, à condition que les exigences en matière de préavis soient respectées. Si l'occupation de la partie privative par l'acheteur est retardée pour des raisons qui ne sont pas autorisées en vertu de l'addenda à la convention d'achat-vente, l'acheteur peut avoir droit à une indemnité de la part du promoteur pour ce retard. Les précisions sur cette garantie se trouvent dans l'addenda à la convention d'achat-vente.

Pour plus d'informations sur les dates d'occupation et la couverture de la garantie en cas de retard d'occupation, [consultez la page Web de Tarion](#).

3.6 Cession et vente d'un condo en préconstruction

La cession d'une partie privative de condominium est une transaction par laquelle l'acheteur d'une partie privative de condominium en préconstruction transfère sa convention d'achat à un nouvel acheteur avant d'en prendre possession. Un acheteur peut céder la convention d'achat à un nouvel acheteur avant ou pendant l'[occupation provisoire](#). Les acheteurs sont invités à examiner la convention d'achat-vente, car elle contient souvent des conditions pouvant inclure la nécessité d'avoir l'accord du promoteur immobilier pour la cession, la facturation de frais et le maintien de la responsabilité de l'acheteur pour la conclusion de la vente. Les acheteurs doivent comprendre que le promoteur peut refuser une cession d'un contrat de vente, ce qui peut empêcher la transaction d'avoir lieu.

De plus, les acheteurs de parties privatives de condominiums en préconstruction bénéficieront d'une protection de garantie pouvant aller jusqu'à 7 ans par l'intermédiaire de Tarion. [Vous trouverez plus bas](#) de plus amples renseignements sur Tarion et la garantie applicable. Cette période de garantie n'empêche pas la vente de la partie privative pendant cette période (une fois que la propriété a été transférée). Toutefois, les acheteurs devraient consulter un professionnel de la finance pour connaître les répercussions fiscales liées à la vente.

3.7 Budget de la première année

Le budget de la première année doit être préparé par le promoteur et contient des renseignements sur les dépenses que tous les propriétaires doivent payer en plus du coût d'achat de la partie privative.



Consultez les paragraphes et articles [72 \(5\)](#), [72 \(6\)](#) et [75](#) de la Loi sur les condos pour plus d'informations sur les exigences relatives au budget de la première année.

Le promoteur doit préparer le budget de la première année et l'inclure dans l'état de divulgation. Il doit couvrir la période d'un an à compter de la date d'enregistrement de la [déclaration](#) et de la [description](#) et doit inclure ce qui suit :

- > les dépenses prévues pour le fonctionnement de l'association condominiale, comme le déneigement, l'aménagement paysager et les autres frais d'entretien des parties communes et des commodités;
- > les détails quant au genre, à la fréquence et au niveau des services devant être fournis;
- > les coûts prévus de la vérification du rendement;
- > le montant prévu de la contribution mensuelle aux dépenses communes pour chaque partie privative;
- > le coût prévu pour la première étude du fonds de réserve;
- > le coût de préparation des états financiers audités de l'association condominiale.



Le promoteur peut être tenu responsable s'il y a un déficit entre les dépenses réelles de la première année et le budget de la première année. Le conseil d'administration de l'association condominiale dispose de 30 jours après réception des états financiers audités pour la première année complète, afin de déterminer s'il y a un déficit et de présenter une réclamation auprès du promoteur.

3.8 Acheter un condo en revente

Les particuliers peuvent acheter une partie privative de condo existant auprès d'un propriétaire plutôt que d'un promoteur, mais il est important de consulter un avocat et de faire des recherches sur la partie privative et l'association condominiale avant de prendre cette décision.

Les parties privatives de condos en revente sont généralement vendues par des agents immobiliers au nom des propriétaires de condos plutôt que par les promoteurs. Une liste de contrôle utile pour les acheteurs de condos en revente se trouve à [l'annexe B](#). Cette liste contient des questions importantes à prendre en considération avant et pendant le processus d'achat.

3.9 Louer une partie privative de condo et aviser l'association condominiale

Le propriétaire doit considérer certains éléments précis s'il décide de louer sa partie privative de condominium.

Les propriétaires de parties privatives sont responsables de veiller à ce que les locataires respectent les documents constitutifs de l'association condominiale, comme le prévoit le [paragraphe 119 \(2\)](#) de la Loi sur les condos.

conclusion ou la reconduction d'un bail. Le propriétaire doit également aviser l'association condominiale que la partie privative est louée et lui fournir un résumé ou une copie du bail dans les 10 jours.

Les propriétaires peuvent également utiliser le [formulaire « Résumé de bail ou de bail reconduit »](#) disponible sur le site Web de l'OOSC et l'envoyer à l'association condominiale. Ce formulaire doit être utilisé si le propriétaire ne fournit pas le nom du locataire, l'adresse du propriétaire de la partie privative et une copie du bail à l'association condominiale.

Les propriétaires doivent également connaître les restrictions que les documents constitutifs de l'association condominiale peuvent imposer en matière de location des parties privatives. Par exemple, les documents constitutifs peuvent imposer des durées minimales pour les baux afin d'empêcher les locations à court terme.

De plus, nous invitons les acheteurs et les propriétaires à consulter un professionnel de la finance afin de comprendre les répercussions fiscales qui peuvent découler de la location de leur partie privative.



Certains droits et responsabilités des locateurs et des locataires qui louent des propriétés à usage d'habitation sont régis par la [Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation](#).

Le propriétaire de la partie privative doit fournir au locataire une copie des documents constitutifs dans les 10 jours suivant la

4. EMMÉNAGER DANS UNE PARTIE PRIVATIVE DE CONDOMINIUM EN PRÉCONSTRUCTION

4.1 Occupation provisoire

Les promoteurs exigent souvent que les acheteurs emménagent dans leur partie privative avant l'enregistrement de la déclaration et avant le transfert de la propriété de la partie privative à l'acheteur. Les acheteurs ne peuvent pas effectuer de paiements hypothécaires durant cette période d'« occupation provisoire ».

Les promoteurs communiquent la date de début de l'occupation provisoire à l'acheteur et, bien que celui-ci puisse habiter dans la partie privative pendant cette période, il n'en est pas encore légalement propriétaire. De plus, le condominium est généralement encore en construction pendant cette période, ce qui signifie que certaines ou toutes les commodités peuvent ne pas être prêtes à être utilisées.



Pendant l'occupation provisoire, l'acheteur n'est pas tenu de payer le solde du prix d'achat, car le promoteur n'est pas prêt à conclure la vente. Toutefois, les acheteurs devront payer au promoteur des [frais d'occupation provisoire](#) pour la période comprise entre la prise de possession et la date de conclusion de la vente ou de transfert de la partie privative, qu'ils choisissent ou non d'emménager dans la partie privative. Les exigences relatives aux frais d'occupation provisoire sont énoncées à [l'article 80](#) de la Loi sur les condos.

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

- > le montant de l'intérêt mensuel sur le solde impayé du prix d'achat (qui correspond au prix de vente moins les sommes versées à titre de dépôt avant l'occupation)
- > le montant mensuel estimatif des impôts municipaux pour la partie privative
- > les frais de dépenses communes mensuels prévus pour la partie privative selon l'état de divulgation



Les frais d'occupation provisoire peuvent s'élever à plusieurs milliers de dollars par mois pour toute la durée de l'occupation provisoire, qui peut s'étendre sur une longue période.



Voir le paragraphe 80 (4) de la Loi sur les condos et le paragraphe 19 (1) du Règlement de l'Ontario 48/01 pour plus d'informations sur les frais d'occupation provisoire et les intérêts.



5. CONSTITUER L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

5.1 Processus d'enregistrement de l'association condominiale

Les associations condominiales sont constituées lorsque le promoteur enregistre la déclaration et la description auprès du bureau d'enregistrement immobilier. Les exigences en matière d'enregistrement peuvent varier selon le type d'association condominiale à enregistrer.

La déclaration et la description sont des documents juridiques qui contiennent des renseignements obligatoires sur l'association condominiale et la propriété. Les acheteurs doivent examiner attentivement la déclaration fournie par le promoteur dans l'état de divulgation. Les acheteurs sont invités à examiner l'état de divulgation avec leur avocat.

La déclaration contient des renseignements tels que :

- > le pourcentage de l'intérêt commun sur les parties communes attribué à chaque partie privative;
- > le pourcentage des frais de dépenses communes que chaque partie privative devra payer;
- > les limites des parties privatives;
- > les parties du bâtiment qui seront des parties communes à usage exclusif, comme les balcons;
- > toute restriction relative à la vente ou à la location de la partie privative ou à l'utilisation des commodités;



Une fois l'association condominiale enregistrée, un rapport initial doit être déposé dans les 90 jours après de l'OOSC. Les acheteurs de condos en revente peuvent consulter le [registre des condos](#) de l'OOSC pour obtenir des renseignements importants sur leur condominium.

- > 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, les parties communes et les limites entre celles-ci. La description contient des informations telles que :

- > les limites juridiques du condominium;
- > des graphiques indiquant la forme et les dimensions de chaque partie privative;
- > la délimitation des limites de chaque partie privative et de ce qui est considéré comme des parties communes.

La Loi sur les condos exige que les promoteurs prennent toutes les mesures raisonnables pour terminer la construction et enregistrer l'association condominiale sans délai.

5.2 Conseil d'administration contrôlé par le promoteur

Le promoteur doit nommer au moins trois personnes pour former le premier conseil d'administration de l'association condominiale dans les 10 jours suivant l'enregistrement de l'association. Ces administrateurs sont chargés de remplir toutes les fonctions habituelles du conseil d'administration telles que l'établissement des [règlements administratifs](#) et des règles, jusqu'à ce que le promoteur ne détienne plus la majorité des parties privatives de l'association condominiale.

Une fois que le promoteur cesse d'être propriétaire de la majorité des parties privatives de l'association, le [conseil contrôlé par le promoteur](#) est tenu de convoquer et de tenir une assemblée des propriétaires afin d'élire un nouveau conseil dans les 42 jours. Au cours de cette assemblée, le promoteur remet les documents relatifs à l'association condominiale. Il s'agit de [l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs](#).



Pour plus de précisions sur l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs, consulter [l'article 43](#) de la Loi sur les condos.

5.3 Assemblée destinée au transfert des pouvoirs

Il s'agit de l'assemblée au cours de laquelle les propriétaires élisent un nouveau conseil d'administration contrôlé par les propriétaires et où le promoteur remet les documents importants relatifs au fonctionnement de l'association condominiale.

La Loi sur les condos énonce les exigences relatives aux documents qui doivent être remis au nouveau conseil élu lors de l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs, puis dans les

30 jours suivant cette assemblée. Voici certains des documents qui doivent être fournis lors de l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs :

- > le registre des procès-verbaux de l'association condominiale, contenant les procès-verbaux des assemblées et réunions tenues depuis l'enregistrement de l'association jusqu'à la [date du transfert des pouvoirs](#);
- > la déclaration, les règlements administratifs et les règles de l'association condominiale;
- > toutes les conventions conclues au nom de l'association condominiale.

Les informations supplémentaires qui doivent être remises par le promoteur dans les 30 jours suivant l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs comprennent :

- > tous les dossiers financiers de l'association condominiale relatifs à son fonctionnement depuis la date d'enregistrement jusqu'à la date du transfert des pouvoirs;
- > une copie de toutes les études du fonds de réserve réalisées à la date du transfert des pouvoirs, à l'exception de celle réalisée au cours de la première année suivant l'enregistrement;
- > une copie de l'état de divulgation le plus récent;
- > tous les plans conformes à l'exécution ou autres dessins, manuels d'utilisation et garanties relatifs à la structure et aux systèmes du bâtiment.

Le promoteur doit remettre les états financiers audités dans les 60 jours suivant l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs.

Les promoteurs peuvent faire l'objet d'une action en justice et être passibles d'amendes s'ils ne se conforment pas aux exigences de remise de documents.

6. TARION ET LA LOI SUR LE RÉGIME DE GARANTIES DES LOGEMENTS NEUFS DE L'ONTARIO

6.1 Qu'est-ce que Tarion?

[Tarion](#) est un organisme indépendant à but non lucratif de protection des consommateurs créé par le gouvernement de l'Ontario pour administrer le programme provincial de garanties des logements neufs. Tarion veille à ce que les acheteurs de logements neufs bénéficient de la garantie à laquelle ils ont droit de la part des promoteurs en vertu de la [Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario](#).

La garantie protège les acheteurs avant et après leur occupation provisoire de la partie privative. Avant l'occupation provisoire de la partie privative, la garantie offerte comprend la protection des dépôts, les substitutions non autorisées, les retards d'occupation et de conclusion, et elle prend effet dès que l'acheteur signe une convention d'achat-vente. La garantie protège également contre les vices de construction dès que l'acheteur prend possession de la partie privative et amorce la période d'occupation provisoire.

Tarion gère cette garantie sous forme de garanties d'un an, de deux ans et de sept ans, qui sont disponibles une fois que l'acheteur a entamé l'occupation provisoire de la partie privative. Les acheteurs de parties privatives en préconstruction ont généralement droit aux trois périodes de garantie, qui sont liées à la partie privative et transférables aux propriétaires subséquents. Les éléments admissibles à la couverture de garantie varient selon ces périodes. Pour faire une réclamation, le propriétaire doit d'abord vérifier que

l'élément est couvert pour la période précise qui s'est écoulée depuis la date d'occupation provisoire. Les questions concernant la garantie doivent être adressées à [Tarion](#).



Garantie avant l'occupation provisoire

- Protection des dépôts
- Substitutions non autorisées
- Retard d'occupation et de conclusion



Garantie après l'occupation provisoire

- Garantie contre les vices de construction
- Couverture de 1 an, 2 ans et 7 ans



6.2 La garantie de la partie privative

Toutes les nouvelles parties privatives de condominiums à usage d'habitation en Ontario doivent être inscrites par le promoteur au programme de garanties des logements neufs de l'Ontario, administré par Tarion.

Si une nouvelle partie privative de condo est achetée et qu'il y a des vices de construction ou des défauts dans les matériaux couverts par la garantie, les acheteurs doivent d'abord communiquer avec le promoteur pour obtenir une solution et peuvent également signaler les vices et défauts à Tarion. Si le promoteur ne règle pas les réclamations au titre de la garantie, Tarion peut fournir une aide au titre de la garantie si le vice ou défaut est couvert par celle-ci.

Veuillez consulter la Fiche d'information de Tarion sur la garantie et consulter le [site Web de Tarion](#) pour obtenir plus d'informations sur la couverture de garantie des logements neufs.

6.3 La garantie des parties communes

Les parties communes sont également admissibles à la garantie en vertu de la *Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario*. S'il y a des vices et défauts dans les parties communes, l'association condominiale s'adressera généralement au promoteur pour résoudre le problème plutôt qu'à tout propriétaire de partie privative. Une association condominiale doit désigner un ingénieur ou un architecte pour effectuer une vérification du rendement des parties communes dans les six à dix mois suivant l'enregistrement de l'association condominiale. Après la vérification du rendement, le rapport doit être transmis à Tarion avant la fin du onzième mois suivant l'enregistrement. La remise du rapport à Tarion servira de base à l'examen de toute lacune constatée dans les parties communes. Ne pas remettre ce rapport à Tarion peut compromettre toute réclamation pour lacune des parties communes présentée par une association condominiale.

6.4 Inspection préreception

L'inspection préreception de la partie privative du condominium a lieu avant que l'acheteur n'occupe de façon provisoire la partie privative. L'inspection préreception est effectuée avec le promoteur ou un agent du promoteur et comprend une visite de la partie privative. C'est l'occasion pour le promoteur d'expliquer le fonctionnement des systèmes de la partie privative tels que la ventilation, l'installation de plomberie et le système de chauffage. Elle permet également à l'acheteur de repérer et de faire consigner par le promoteur tout élément endommagé, manquant, incomplet ou qui ne fonctionne pas correctement dans la partie privative pendant l'inspection préreception.

Une fois l'inspection préreception terminée, le promoteur doit fournir à l'acheteur une copie du formulaire d'inspection préreception dûment rempli.

Le formulaire d'inspection préreception constitue un dossier sur l'état du logement avant l'emménagement de l'acheteur. Il est donc important d'en conserver une copie en lieu sûr. Le promoteur a ensuite la possibilité de corriger les lacunes ou les problèmes signalés dans le formulaire d'inspection préreception. Si un élément endommagé ou manquant est constaté mais n'a pas été noté dans le formulaire d'inspection préreception lors de la prise de possession, il doit être documenté (p. ex., à l'aide de photos) et signalé immédiatement au promoteur. Cela permettra d'établir un dossier sur l'état du logement au moment de la prise de possession. Tout élément qui n'aura pas été corrigé à la date à laquelle l'acquéreur débute l'occupation provisoire de la partie privative devra être inscrit sur le [formulaire initial](#) présenté à Tarion, qui répertorie tous les éléments concernés par la garantie non résolus repérés lors de l'inspection préreception ainsi que tout nouvel élément apparu depuis la prise de possession de la partie privative. Vous trouverez plus d'informations sur ces formulaires et sur le processus de garantie sur le [site Web de Tarion](#).

7. INTRODUCTION À LA VIE EN COPROPRIÉTÉ

7.1 La partie privative et les parties communes

Une fois que l'association condominiale a été enregistrée et que le titre de propriété a été transféré à l'acheteur, celui-ci devient officiellement propriétaire. En tant que propriétaire dans une association condominiale, la personne est propriétaire de sa partie privative individuelle et partage collectivement avec tous les autres propriétaires de parties privatives la propriété des parties communes.

Les parties communes peuvent comprendre les garages, les ascenseurs, les halls d'entrée, les espaces paysagers, et bien plus encore. Elles comprennent généralement les éléments structurels tels que les murs entre les parties privatives, les portes extérieures, la plomberie et le câblage électrique qui passe dans les différentes parties privatives.

7.2 Parties communes à usage exclusif

Certaines parties communes peuvent être réservées à l'usage exclusif d'une partie privative. Il s'agit de [parties communes à usage exclusif](#). Les propriétaires de condos pensent souvent que leur balcon, leur patio ou leur terrasse font partie des limites de leur partie privative, mais légalement, il peut s'agir d'une partie commune à usage exclusif de l'association.

Chaque association condominiale a sa propre façon de distinguer les parties privatives des parties communes. Consultez la déclaration et la description pour avoir plus de précisions.

7.3 Installations et services partagés

Une association condominiale peut partager l'utilisation d'une installation telle qu'un centre récréatif, une salle de réception, un espace vert, un parc de stationnement, une voie d'accès ou une entrée desservant une autre association condominiale ou un autre propriétaire foncier voisin. Les parties concernées concluent généralement une convention d'installations partagées ou une convention d'utilisation en commun qui définit les modalités d'utilisation et de réparation de ces installations ou services, les obligations financières de chaque partie et les autres responsabilités.

Chaque convention d'installations partagées est différente, et il est conseillé aux acheteurs de condos d'examiner attentivement les modalités de toute convention d'installations partagées conclue par leur association condominiale :

- > Si vous achetez une partie privative de condominium en préconstruction, veuillez examiner l'état de divulgation qui accompagne la convention d'achat. Ce document doit comprendre un résumé de toutes les conventions que le promoteur doit conclure avant l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs, y compris toute convention d'installations partagées.
- > Si vous achetez une partie privative de condominium en revente, il est recommandé de demander un [certificat d'information](#) à l'association condominiale et de le lire attentivement. Si l'association condominiale est partie à une convention d'installations partagées, elle doit fournir une copie de celle-ci avec le certificat d'information.

8. DOCUMENTS CONSTITUTIFS DE L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

Les associations condominiales de l'Ontario ont les documents constitutifs suivants :

1. Déclaration

2. Règlements administratifs

3. Règles

Ces documents constitutifs ainsi que la Loi sur les condos décrivent le mode de fonctionnement prévu pour l'association condominiale et ce que les propriétaires et les résidents sont autorisés à faire. La Loi sur les condos et ces documents constitutifs ne doivent pas se contredire, mais en cas de contradiction, la Loi sur les condos prévaut, suivie de la déclaration, des règlements administratifs et des règles.

Tous les propriétaires, résidents, employés de l'association condominiale, invités et autres personnes doivent se conformer aux documents constitutifs et à la Loi sur les condos.



Évitez les problèmes futurs en lisant les documents constitutifs avant d'acheter une partie privative, pour vous renseigner sur les restrictions et autres questions.

La déclaration et la description sont les deux documents juridiques élaborés par le promoteur et enregistrés pour constituer une association condominiale. La déclaration comprend les informations suivantes :

- > la quote-part, exprimée en pourcentage, de l'intérêt commun attribué à chaque partie privative;
- > le pourcentage des dépenses communes que chaque partie privative devra payer;
- > les limites des parties privatives et des parties communes;
- > les parties du bâtiment qui sont des parties communes à usage exclusif, comme les balcons;
- > toute restriction relative à l'utilisation des parties privatives ou des parties communes, y compris les parties communes à usage exclusif;
- > la répartition des responsabilités entre les propriétaires et l'association condominiale en matière de réparation et d'entretien des parties privatives et des parties communes.

Pour en savoir plus sur la déclaration, consultez notre [site Web](#).



Les règlements administratifs précisent comment l'association sera dirigée et doivent être enregistrés auprès du bureau d'enregistrement immobilier. Ils peuvent être considérés comme le guide administratif de l'association condominiale. Ils se concentrent généralement sur la gouvernance de la propriété et la manière dont le conseil d'administration s'acquitte de ses fonctions, notamment :

- > la manière dont les administrateurs sont élus;
- > le nombre d'administrateurs siégeant au conseil;
- > les seuils de [quorum](#);
- > les procédures relatives aux [réunions du conseil](#);
- > les fonctions du conseil d'administration;
- > la façon de percevoir les contributions aux dépenses communes;
- > quand et comment l'association condominiale peut emprunter de l'argent.

Pour en savoir plus sur les règlements administratifs, consultez notre [site Web](#).

Les règles régissent le fonctionnement quotidien de l'association condominiale. Elles définissent généralement comment il est possible d'utiliser les parties privatives et les parties communes ainsi que les normes de conduite au sein de la communauté.

Les règles peuvent uniquement :

- > promouvoir la protection, la sécurité et le bien-être ou le bon état, selon le cas, des propriétaires et de la propriété;
- > empêcher que soient gênés déraisonnablement l'usage et la jouissance des parties privatives, des parties communes ou des biens éventuels de l'association.

Voici quelques exemples :

- > interdire de fumer, de vapoter ou de cultiver du cannabis;
- > fixer les heures d'ouverture des installations;
- > limiter les locations à court terme;
- > établir des règles d'utilisation pour la salle de réception ou d'autres commodités.

Pour en savoir plus sur les règles, consultez notre [site Web](#).

9. GOUVERNANCE DES CONDOMINIUMS

9.1 Participation des propriétaires à la gouvernance des condominiums

Vivre dans une partie privative d'un condominium signifie que le propriétaire fait partie d'une communauté régie par un ensemble de documents constitutifs et par un conseil d'administration qui prend des décisions dans l'intérêt véritable de tous les propriétaires de parties privatives.

Les propriétaires de condos sont vivement encouragés à s'investir dans leur communauté en participant aux assemblées des propriétaires, en examinant les états financiers et en lisant les [avis](#) et les informations actualisées communiqués par le conseil d'administration ou le gestionnaire de condominiums.

La participation aux assemblées est l'un des moyens dont disposent les propriétaires pour participer à la gouvernance de la propriété condominiale. Une participation active permet aux propriétaires de se mobiliser et d'exercer une certaine influence sur la gouvernance de la propriété.

Si un propriétaire souhaite s'impliquer davantage dans les décisions de l'association, comme le budget annuel ou le choix des entrepreneurs ou des entreprises à engager, il peut se présenter à un poste d'administrateur au sein du conseil.



9.2 Conseil d'administration et responsabilités du conseil

Le conseil d'administration d'une association condominiale est un groupe de personnes élues qui, en général, donnent bénévolement de leur temps et sont responsables de la gestion des affaires de l'association. Le conseil doit s'employer à favoriser une communauté condominiale positive et saine et a l'obligation légale de veiller à ce que l'association condominiale et ses biens soient gérés et entretenus de manière adéquate.

Les responsabilités du conseil d'administration comprennent ce qui suit :



Établir le budget annuel



Appel d'offres, attribution et décision en matière de contrats



Embaucher des professionnels si nécessaire, tels des avocats et des ingénieurs



Embaucher et superviser les gestionnaires de condos, le cas échéant



Envoyer les avis requis par la loi et tenir les propriétaires informés de manière générale



Proposer des modifications à apporter aux documents constitutifs

Un conseil d'administration de condominium est généralement composé de propriétaires au sein de l'association condominiale, mais peut inclure des non-propriétaires selon les règlements administratifs de l'association. Les administrateurs ont généralement un mandat de trois ans, mais leur mandat peut être plus court selon les règlements administratifs de l'association condominiale. Les administrateurs doivent se représenter à l'élection au conseil s'ils souhaitent continuer à exercer leurs fonctions après l'expiration de leur mandat.

9.3 Fonctions des administrateurs et exigences de divulgation

En vertu du [paragraphe 37 \(1\)](#) de la Loi sur les condos, les administrateurs du conseil d'une association condominiale sont responsables de gérer les affaires de l'association et d'exercer leurs fonctions en faisant preuve d'un degré de prudence tel que défini dans la Loi sur les condos.

Ils doivent :



agir honnêtement et de bonne foi;



faire preuve du même soin, des mêmes efforts et compétences qu'une personne raisonnable dans des circonstances comparables.

Une association condominiale peut également avoir un règlement administratif sur un code de déontologie traitant des conflits d'intérêts, de la confidentialité et des normes de conduite lors des réunions du conseil.

Les membres du conseil doivent également satisfaire aux exigences de divulgation avant et pendant leur mandat. Cela comprend les exigences de divulgation obligatoires en vertu de la Loi sur les condos et toute exigence prévue dans les règlements administratifs d'une association condominiale.



Pour plus d'informations sur les exigences de divulgation des candidats, voir [l'article 29](#) de la Loi sur les condos et [l'article 11.6](#) du Règlement de l'Ontario 48/01.

Ces exigences en matière de divulgation s'appliquent uniquement aux conseils d'administration élus par les propriétaires et ne s'appliquent pas au premier conseil d'administration nommé par le promoteur.

Pour en savoir plus sur la divulgation continue requise pour les administrateurs, consultez le [Guide de l'OOSC sur la gouvernance des condos](#).

9.4 Processus électoral

À l'exception du premier conseil d'administration (conseil nommé par le promoteur), les administrateurs sont élus par les propriétaires lors d'une assemblée destinée au transfert des pouvoirs, d'une assemblée générale annuelle, d'une [assemblée demandée par les propriétaires](#) ou d'une assemblée convoquée expressément pour les élections. Il existe des exceptions dans les cas où un administrateur peut être nommé au conseil par les administrateurs en place pour pourvoir à un poste vacant jusqu'à la prochaine élection.

9.5 Conditions requises pour être administrateur

Les candidats au poste d'administrateur doivent :

- > être âgés d'au moins 18 ans;
- > ne pas avoir le statut de failli;
- > ne pas avoir été déclaré incapable par un tribunal;
- > ne pas avoir été déclaré incapable de gérer ses biens en vertu d'une certaine législation;
- > se conformer aux obligations prescrites en matière de divulgation.

Si un candidat ne remplit pas l'un des critères obligatoires, il ne peut être élu administrateur.

9.6 Exigences de formation des administrateurs

Tous les administrateurs du conseil d'administration d'un condominium doivent suivre la formation obligatoire de l'OOSC pour les administrateurs dans les six mois suivant leur élection ou leur nomination, à moins qu'ils n'aient suivi cette formation au cours des sept dernières années.

Les administrateurs qui ne suivent pas la formation dans le délai requis deviennent immédiatement inhabiles à siéger au conseil et ne sont plus autorisés à participer à la prise de décisions ou à la gouvernance de l'association condominiale.

La formation de l'OOSC est accessible à tous et fournit des renseignements utiles sur la vie en copropriété et la gouvernance des condominiums.



La formation des administrateurs est offerte gratuitement sur [notre site Web](#).



9.7 Inhabilité d'un administrateur

Un administrateur devient immédiatement inhabile à occuper sa charge s'il :

- > a le statut de failli;
- > a été déclaré incapable de gérer ses biens en vertu d'une certaine législation;
- > a été déclaré incapable par un tribunal;
- > a un certificat de privilège enregistré à l'égard de sa partie privative et s'il n'obtient pas mainlevée du privilège dans les 90 jours suivant l'enregistrement;
- > n'a pas suivi la [formation des administrateurs](#) obligatoire dans les délais prescrits;
- > ne s'est pas conformé aux obligations prescrites en matière de divulgation.

Les associations condominiales peuvent imposer des qualités requises et des motifs d'inhabilité supplémentaires aux candidats et aux administrateurs dans leurs règlements administratifs. Assurez-vous de toujours vérifier les documents constitutifs de l'association condominiale.





9.8 Réunions du conseil, assemblées des propriétaires et quorum

Les associations condominiales tiennent des assemblées des propriétaires et des réunions du conseil. La Loi sur les condos exige qu'un nombre minimal de participants, appelé quorum, soit présent aux assemblées et réunions pour permettre la conduite des affaires de l'association condominiale et le vote. En l'absence de quorum, le vote ne peut avoir lieu, mais la discussion sur les questions pertinentes peut toujours avoir lieu.

La majorité des administrateurs doivent être présents pour que le quorum soit atteint à une réunion du conseil. Pour la plupart des assemblées des propriétaires, les propriétaires représentant au moins 25 pour cent des parties privatives avec droit de vote doivent être présents ou avoir désigné un [fondé de pouvoir](#) pour que le quorum soit atteint.

Pour certaines assemblées de propriétaires, si le quorum n'est pas atteint lors des deux premières tentatives de tenir l'assemblée, l'exigence en matière de quorum est réduite à 15 pour cent lors de la troisième tentative et de toute tentative ultérieure de tenir l'assemblée.

Ces assemblées comprennent les assemblées générales annuelles, les assemblées destinées au transfert des pouvoirs, toute assemblée visant à nommer un nouvel auditeur et toute assemblée visant à élire des administrateurs. Toutefois, les règlements administratifs d'une association condominiale peuvent exiger que le quorum soit de 25 pour cent, quel que soit le nombre de tentatives précédentes pour tenir l'assemblée.

Les propriétaires ne peuvent généralement pas assister aux réunions du conseil, mais ils peuvent et devraient assister aux assemblées des propriétaires en personne ou par procuration.

Voici les assemblées et réunions les plus courantes dans les condominiums :

Les **assemblées générales annuelles (AGA)** sont l'occasion pour le conseil d'administration de rendre compte de la santé financière de l'association condominiale aux propriétaires, de procéder à des élections pour pourvoir aux postes vacants au conseil, et les propriétaires ont l'opportunité de discuter d'autres questions pertinentes concernant les affaires de l'association.

Voici un ordre du jour type d'une AGA :



- > Approbation du procès-verbal de la dernière AGA
- > Examen des rapports financiers audités de fin d'exercice
- > Nomination de l'auditeur de l'association pour le prochain
- > Rapport du conseil d'administration sur les sujets importants
- > Réparations ou rénovations majeures à venir
- > Modifications des règlements administratifs ou des règles
- > Élection des administrateurs

Les **assemblées demandées par les propriétaires** sont des assemblées que le conseil doit convoquer à la demande des propriétaires représentant au moins 15 pour cent des parties privatives avec droit de vote. Tous les propriétaires peuvent y assister.

Voici quelques exemples de raisons pour lesquelles les propriétaires peuvent demander la tenue de telles assemblées :

- > voter sur une proposition de modification des règles;
- > discuter d'un problème qui se profile, comme des réparations, la sécurité, des nuisances;
- > destitution d'un administrateur avant l'expiration de son mandat.



Pour en savoir plus, consultez l'[article 46](#) de la Loi sur les condos ou le [site Web de l'OOSC](#).

Les **réunions du conseil** permettent aux membres du conseil de gérer les affaires de l'association condominiale. Les propriétaires ne sont généralement pas autorisés à y assister, sauf s'ils y sont invités en tant qu'invités. Le conseil doit avoir le quorum pour assurer la conduite de toute affaire concernant l'association condominiale. Pour les réunions du conseil, le quorum est constitué de la majorité des administrateurs qui composent le conseil, indépendamment des postes vacants au sein du conseil. Par exemple, si le conseil compte trois postes, deux membres du conseil doivent être présents à la réunion pour que le quorum soit atteint.

9.9 Vote par procuration, par voie électronique ou en personne

Les propriétaires de condos qui n'assistent pas aux assemblées des propriétaires peuvent désigner une personne pour les représenter et éventuellement voter en leur nom. Cette personne est appelée un fondé de pouvoir. Il est possible de recourir aux fondés de pouvoir que l'assemblée se tienne en personne, par voie électronique ou dans une forme hybride.

Le fondé de pouvoir n'a pas besoin d'être un propriétaire au sein de l'association condominiale. Les propriétaires peuvent désigner un fondé de pouvoir par partie privative en remplissant une [procuration](#) qu'ils remettent au fondé de pouvoir. S'il y a plus d'un propriétaire pour une partie privative, le fondé de pouvoir représente tous les propriétaires de cette partie privative.



Des instructions sont disponibles sur le [site Web de l'OOSC](#) concernant la façon d'utiliser une procuration et la façon de voter d'un fondé de pouvoir.

Les propriétaires devraient parler à leur fondé de pouvoir avant l'assemblée et s'assurer qu'il suit les processus en vigueur de leur association condominiale, comme remettre une copie de la [procuration](#) remplie à l'association condominiale avant l'assemblée.

Outre le vote traditionnel en personne, le vote par voie téléphonique ou électronique peut être utilisé pour voter lors d'une assemblée des propriétaires, à moins que les règlements administratifs de l'association condominiale ne restreignent cette façon de voter ou n'imposent d'autres exigences pour l'utilisation de ces méthodes. Le conseil d'administration décidera, conformément aux règlements administratifs,

des méthodes de vote qui seront utilisées pour tenir l'assemblée des propriétaires.

Si l'assemblée des propriétaires se tient à l'aide d'une plateforme électronique ou téléphonique, elle doit permettre aux propriétaires ou aux fondés de pouvoir ayant le droit d'y assister de participer de manière raisonnable à l'assemblée.

Pour en savoir plus sur ces exigences, veuillez consulter le [Guide de l'OOSC sur les assemblées de propriétaires virtuelles](#).

9.10 Préavis et avis de convocation

Une association condominiale doit respecter les exigences en matière de préavis et d'avis énoncées dans la Loi sur les condos pour informer les propriétaires des assemblées à venir. Les associations condominiales doivent envoyer un [préavis d'assemblée](#) aux propriétaires au moins 20 jours avant la date à laquelle l'avis de convocation doit être envoyé.

Le préavis indique l'objet de l'assemblée et peut inviter les personnes souhaitant se porter candidates à un poste d'administrateur à en aviser le conseil par écrit.

Un [avis de convocation](#) doit ensuite être envoyé par écrit aux propriétaires au moins 15 jours avant l'assemblée. Il doit notamment indiquer la date, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de l'assemblée. Il ne peut y avoir de vote sur des questions qui ne sont pas mentionnées dans l'avis de convocation, sauf s'il s'agit de questions de procédure habituelle.

Si un propriétaire utilise une adresse courriel pour communiquer avec l'association condominiale pour quelque raison que ce soit, cette adresse courriel peut être utilisée par l'association pour lui envoyer des avis à l'avenir. Si un propriétaire souhaite mettre à jour l'adresse courriel figurant dans les dossiers de l'association condominiale ou ne souhaite plus recevoir d'avis électroniques, il doit en aviser l'association par écrit.



En savoir plus sur
les préavis et avis de
convocation.

9.11 Services de gestion de condominiums

Les associations condominiales peuvent décider de recourir à des services de gestion de condominiums pour les aider dans leurs activités quotidiennes. Les services de gestion de condominiums ne peuvent être fournis que par des gestionnaires et des fournisseurs de services de gestion de condominiums agréés en vertu de la [Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums \(LSGC\)](#).

Les gestionnaires de condos agissent au nom de l'association condominiale et rendent compte au conseil d'administration. Les responsabilités d'un gestionnaire de condos peuvent inclure ce qui suit :

- > créer et tenir les dossiers de l'association condominiale;
- > répondre aux plaintes des propriétaires;
- > coordonner l'entretien et les réparations de la propriété condominiale;
- > embaucher des entrepreneurs ou des fournisseurs de services et superviser leur travail;
- > préparer les projets de budget annuel et contrôler le fonds de réserve;
- > émettre les préavis et avis de convocation des réunions et assemblées;
- > organiser les réunions du conseil et superviser la gestion des assemblées des propriétaires.

Vérifiez la situation au regard du permis d'un gestionnaire ou d'un fournisseur de services de gestion de condominiums en consultant le [registre public de l'OORGC](#).



10. CERTIFICATS DE RENSEIGNEMENTS ET DOSSIERS

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

10.1 Certificat de renseignements périodique (CRP)

- > Le CRP est envoyé 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 de l'exercice de l'association.
- > Le CRP comprend des informations clés sur le conseil d'administration, les finances, les assurances, le fonds de réserve, les instances judiciaires de l'association condominiale et d'autres questions connexes.

10.2 Mise à jour du certificat de renseignements (MJCR)

- > Le MJCR est envoyé aux propriétaires en cas de changements importants avant le prochain CRP prévu (p. ex., changements au sein du conseil d'administration ou de la direction de l'association condominiale).
- > Le MJCR doit être distribué dans les 30 jours suivant le changement.

10.3 Certificat de renseignements à l'intention du nouveau propriétaire (CRNP)

- > Le CRNP est envoyé aux nouveaux propriétaires dans les 30 jours suivant leur avis écrit à l'association condominiale

indiquant leur nom et le numéro de leur partie privative.

- > Le CRNP couvre le dernier CRP et tous les MJCR subséquents.

10.4 Exigences en matière de dossiers et processus de demande ou d'examen des dossiers

Les propriétaires de condos peuvent accéder à certains dossiers afin d'en savoir plus sur la façon dont est gérée l'association condominiale. Les associations condominiales doivent conserver ces dossiers pendant la période requise en vertu de la Loi sur les condos.

Si les propriétaires souhaitent obtenir des dossiers, ils doivent en faire la demande à l'aide du formulaire [Demande de dossiers](#). Dans leur demande, les propriétaires peuvent également préciser s'ils souhaitent examiner les dossiers ou en obtenir des copies, et s'ils préfèrent des copies électroniques ou papier. Les associations condominiales doivent répondre dans les 30 jours suivant la réception de la demande à l'aide du formulaire [Réponse du conseil à la demande de dossiers](#).



Les dossiers qu'une association condominiale doit tenir sont énumérés au [paragraphe 55 \(1\)](#) de la Loi sur les condos et au [paragraphe 13.1 \(1\)](#) du Règlement de l'Ontario 48/01. La durée de conservation de ces dossiers est précisée aux [paragraphe 13.1 \(2\)](#) à [\(6\)](#) du Règlement de l'Ontario 48/01 de la Loi sur les condos.

Pour en savoir plus sur les dossiers, y compris le processus de demande et les différents délais de conservation, consultez la page Web de l'OOSC intitulée [Dossiers des associations](#).

Les propriétaires peuvent demander l'accès aux dossiers suivants :



La déclaration, les règlements administratifs et les règles de l'association condominiale



Les dossiers financiers de l'association condominiale



Les procès-verbaux des assemblées des propriétaires et des réunions du conseil précédentes



Une copie des rapports ou des avis de changement que l'association condominiale a déposés auprès de l'OOSC



Toutes les listes, tous les éléments, tous les registres et tous les autres documents remis lors de l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs de l'association condominiale



Une liste des noms, des numéros des parties privatives et des adresses aux fins de signification des propriétaires de chaque partie privative de l'association condominiale



Toutes les études du fonds de réserve et les plans visant le financement futur



Toutes les conventions conclues par l'association condominiale ou en son nom



Tous les actes désignant un fondé de pouvoir ou les bulletins de vote pour une assemblée des propriétaires qui sont déposés à l'assemblée



Les autres dossiers prévus par les règlements administratifs de l'association condominiale ou par la Loi sur les condos et ses règlements

11. FINANCES DU CONDOMINIUM

11.1 Fonds de réserve

Un fonds de réserve est un compte que doivent avoir les associations condominiales et qui ne peut être utilisé que pour les réparations majeures et les remplacements des parties communes et des biens de l'association. Les associations condominiales doivent effectuer périodiquement des études du fonds de réserve pour déterminer le montant qui doit être versé dans le fonds de réserve. Ces études sont réalisées par des spécialistes du fonds de réserve, tels des ingénieurs, qui recommandent le montant estimatif nécessaire pour payer les réparations majeures ou les remplacements prévus à l'avenir.

Après la première étude du fonds de réserve, les associations condominiales doivent réaliser une étude du fonds de réserve au moins tous les trois ans.

Les acheteurs et propriétaires de condos devraient connaître le plan de financement de l'association pour le fonds de réserve. Pour une partie privative de condominium en préconstruction, les promoteurs doivent verser un montant déterminé au fonds de réserve. Le montant projeté se trouve dans le budget de la première année qui est inclus dans l'état de divulgation.



Consultez cette page pour en savoir plus sur les [fonds de réserve](#).

Si vous achetez une partie privative dans un condominium en revente, vous pouvez demander un certificat d'information qui vous indiquera le montant du fonds de réserve de l'association condominiale et tout plan visant le financement futur. L'[avis concernant le financement futur du fonds de réserve](#) est un formulaire obligatoire que le conseil d'administration de l'association condominiale doit utiliser pour communiquer des renseignements sur le projet de plan visant le financement futur.

Cet avis doit être envoyé aux propriétaires dans les 15 jours suivant la proposition d'un plan de financement par le conseil d'administration.

Cet avis contiendra des informations sur les montants des contributions au fonds de réserve, notamment :

- > un résumé de la dernière étude du fonds de réserve qui a été réalisée;
- > un résumé du plan proposé pour le financement futur du fonds de réserve;
- > les états indiquant les différences entre le plan visant le financement futur et l'étude du fonds de réserve, le cas échéant.

Lorsque les montants des contributions au fonds de réserve proposés par le conseil d'administration diffèrent du montant recommandé par le professionnel, un état indiquera les raisons de cette différence dans les contributions lorsque le plan du conseil d'administration diffère du montant recommandé pour le financement du fonds de réserve.

11.2 Dépenses communes

Les frais de condo (également appelés frais de dépenses communes ou frais d'entretien) servent à contribuer au fonds de réserve et aux dépenses de fonctionnement telles que l'entretien des parties communes. La part de chaque propriétaire est indiquée dans la déclaration de l'association condominiale.

Les propriétaires doivent payer leur part des frais de dépenses communes même s'ils ont présenté une réclamation légale contre l'association ou s'ils n'utilisent pas certaines parties communes, telles les commodités.

Ils paient pour des biens et services importants comme ceux qui suivent :

- > nettoyage, ordures, déneigement, aménagement paysager et sécurité;
- > entretien du bâtiment (p. ex., réparation des ascenseurs);
- > services de gestion de condominiums, services juridiques;
- > assurance;
- > le cas échéant, les coûts des d'installations partagées.



Le paragraphe 84 (1) de la Loi sur les condos exige que tous les propriétaires de parties privatives paient leur part des dépenses communes.



11.3 Comment sont calculés les frais de dépenses communes

La déclaration de l'association condominiale précise la quote-part de la contribution aux dépenses communes que chaque partie privative doit payer, exprimée en pourcentage. Ce pourcentage peut varier (p. ex., selon la taille de la partie privative). En général, le montant de la contribution peut être calculé en multipliant le budget annuel de l'association condominiale par la ou les quote(s)-part(s) du propriétaire.

Remarque : Pour déterminer son total de dépenses communes à payer, un propriétaire peut devoir inclure toutes ses parties privatives dans son calcul. Cela peut inclure les places de stationnement ou les locaux d'entreposage en plus de la partie privative à usage d'habitation.

Exemple de calcul :

- > Votre association a un budget de 1 000 \$ par mois.
- > La déclaration stipule que votre partie privative doit contribuer à hauteur de 5 pour cent pour les frais.
- > Par conséquent, chaque mois, vous devez payer $1\,000\ \$ \times 0,05 = 50\ \$$.

Le budget annuel du conseil d'administration du condominium établit les différentes dépenses annuelles qui doivent être payées par les propriétaires et le montant que chaque propriétaire doit contribuer. Le budget annuel augmente généralement chaque année en fonction de l'évolution des besoins de l'association condominiale, ce qui entraîne également une augmentation des dépenses communes payées par les propriétaires.

Le [paragraphe 56 \(1\)](#) de la Loi sur les condos permet également aux associations condominiales d'adopter des règlements

administratifs régissant l'évaluation et la perception des [frais de condo](#).

11.4 Privilèges

En vertu de la Loi sur les condos, un [privilège](#) est une créance légale enregistrée sur une partie privative qui peut être utilisée pour garantir le paiement d'une somme due par le propriétaire de cette partie privative à l'association condominiale pour des arriérés de frais de dépenses communes, des [cotisations spéciales](#) ou d'autres frais autorisés.



L'article 85 et l'article 86 de la Loi sur les condos portent sur les privilèges.

Un privilège est détenu sur la partie privative si le propriétaire ne paie pas ses frais de dépenses communes (y compris les augmentations et les cotisations spéciales) à temps, ce qui constitue un défaut de paiement. Le privilège porte sur le montant impayé, plus les intérêts et tous les frais de justice et coûts raisonnables engagés par l'association condominiale pour tenter de recouvrer les arriérés.

L'association condominiale dispose de trois mois à compter de la date du défaut de paiement pour enregistrer un certificat de privilège à l'égard de la partie privative, sinon le privilège expire. Un préavis d'au moins 10 jours doit être donné au propriétaire de la partie privative avant qu'un privilège puisse être enregistré sur le titre de propriété de cette partie privative.

Les privilèges de condominiums ont priorité sur la plupart des autres dettes garanties et non garanties liées à la partie privative, y compris les hypothèques. Il existe toutefois certaines exceptions.

11.5 Cotisations spéciales

Une [cotisation spéciale](#), ce sont des frais supplémentaires qui s'ajoutent aux frais de condo habituels d'un propriétaire. Les associations condominiales utilisent généralement cet argent pour couvrir des coûts imprévus qui n'ont pas été pris en compte dans le budget annuel, comme la réparation de dommages en situation d'urgence causés par une inondation ou le paiement de frais juridiques.

En vertu de [l'article 84](#) de la Loi sur les condos, les propriétaires sont tenus de payer la part des dépenses communes qui revient à leur partie privative, ce qui peut inclure des frais de cotisation spéciale. La part de la cotisation spéciale est calculée en utilisant le même pourcentage que celui utilisé pour calculer la contribution habituelle d'un propriétaire aux dépenses communes.

11.6 Rétrofacturations

Les documents constitutifs d'une association condominiale et la Loi sur les condos peuvent autoriser ou obliger l'association à refacturer certains frais à un propriétaire si l'association a engagé des frais en raison de ce qu'a fait ou n'a pas fait ce propriétaire. Cela permet d'éviter que les autres propriétaires de parties privatives aient à payer les frais dont un propriétaire est responsable.

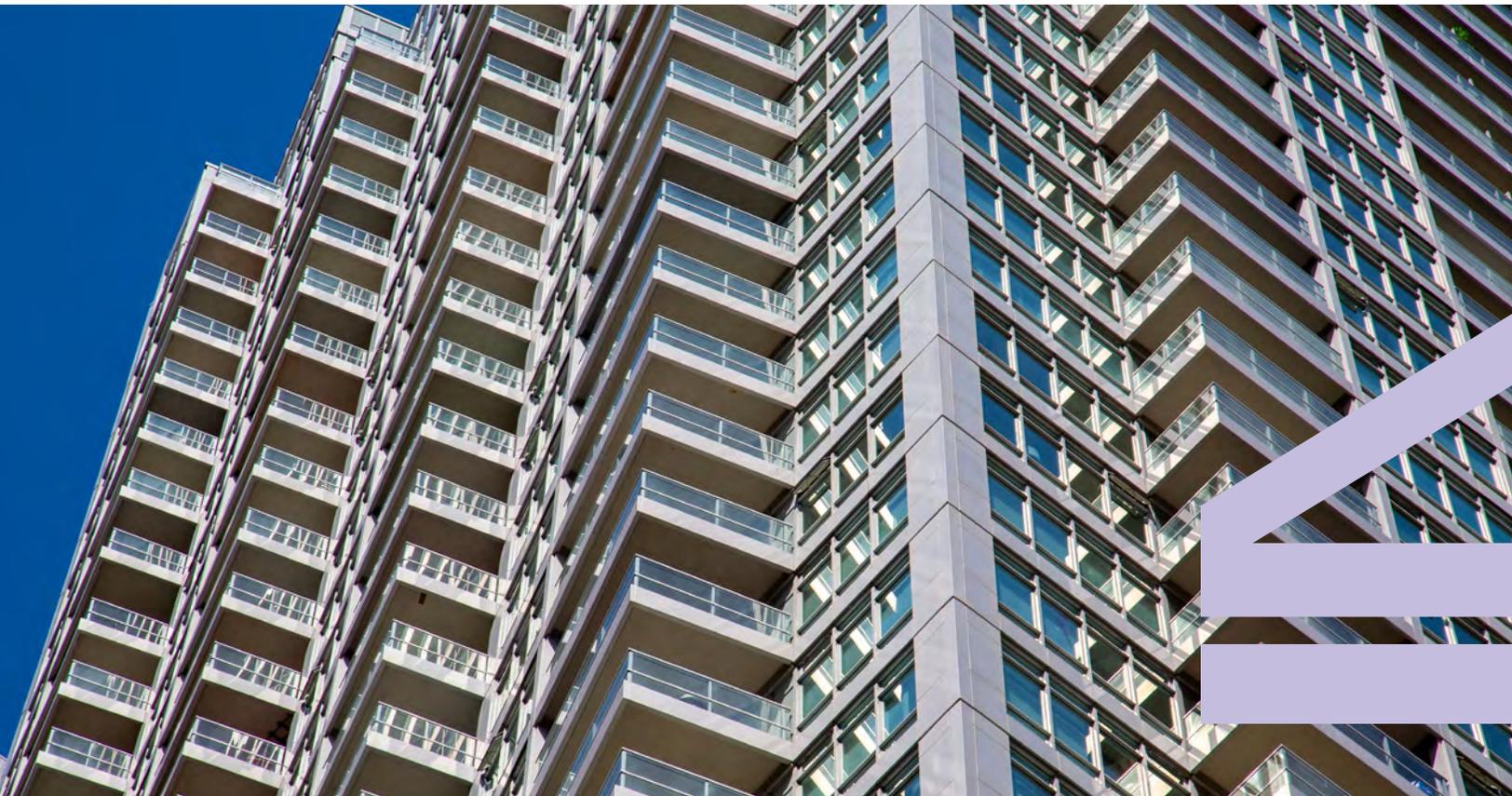
Par exemple, si un propriétaire ne répare pas une partie de la propriété condominiale qui relève de sa responsabilité, l'association condominiale doit effectuer les réparations et rétrofacturer les frais au propriétaire en les ajoutant à ses frais de condo. Les associations condominiales ont généralement des dispositions dans leur déclaration qui obligent les propriétaires à rembourser à l'association condominiale certains frais en plus de ceux autorisés par la Loi sur les condos.

Si un propriétaire ne paie pas la [rétrofacturation](#), cela sera considéré comme un défaut de paiement des frais de condo, ce qui pourrait entraîner la création d'un privilège sur la partie privative.



Pour plus d'informations sur les rétrofacturations, consultez le [site Web de l'OOSC](#).





11.7 Assurance pour le condominium

En vertu de la Loi sur les condos et des documents constitutifs, les associations condominiales sont tenues de souscrire une assurance contre :

- les dommages causés aux parties privatives et aux parties communes par un incendie, la fumée, la foudre, une tempête de vent, la grêle ou d'autres risques graves précisés dans la Loi sur les condos et dans la déclaration et les règlements administratifs de l'association condominiale. Les associations ne sont responsables que des composantes des parties privatives qui sont visées par la définition de « partie privative normale », qui se trouve soit dans l'annexe fournie par le promoteur, soit dans les règlements administratifs de l'association;
- la responsabilité découlant de la qualité d'occupant des parties communes;
- la responsabilité découlant du titre de propriété et de l'usage de chaudières, de machines, d'appareils sous pression et de véhicules automobiles;
- la responsabilité personnelle des administrateurs et des dirigeants de l'association dans l'exercice de leurs fonctions, si elle est raisonnablement disponible ou exigée par les règlements administratifs.

Pour en savoir plus sur l'assurance pour les associations condominiales et les propriétaires de condos, consultez [notre site Web](#).

11.8 Assurance pour les propriétaires de condos

L'assurance de l'association condominiale ne couvre pas les dommages causés aux parties privatives au-delà de ce qui définit la partie privative normale. Les propriétaires sont donc vivement encouragés et peuvent être tenus par les documents constitutifs de souscrire leur propre assurance. Les propriétaires de condos devraient examiner les documents constitutifs afin de comprendre leurs obligations en matière d'assurance. Les propriétaires souscrivent généralement des polices d'assurance pour ce qui suit :

- > **Améliorations :** Assurance couvrant les améliorations apportées à la partie privative qui ne sont pas couvertes par la définition de la partie privative normale.
- > **Contenu de la partie privative :** Assurance couvrant tous les biens personnels, meubles, appareils électroniques, objets ménagers et vêtements se trouvant dans la partie privative ou dans les parties communes à usage exclusif.
- > **Responsabilité civile :** Assurance responsabilité civile au cas où le propriétaire causerait des dommages à d'autres parties privatives ou si quelqu'un se blesse dans la partie privative du propriétaire. Il est important de souscrire cette assurance, car l'assurance responsabilité civile de l'association couvre seulement les parties communes et ne couvre pas les parties privatives.
- > **Franchise et liquidation de sinistre :** Dans le cas où le propriétaire est tenu de payer la franchise de l'association condominiale ou de réparer les dommages causés aux parties communes et à d'autres parties privatives.
- > **Frais de subsistance supplémentaires :** Si le propriétaire doit être déplacé de sa partie privative jusqu'à ce que les dommages soient réparés. (Les associations condominiales ne sont pas tenues d'avoir ce type de couverture d'assurance).
- > **Local/places de stationnement/entreposage :** Assurance couvrant les locaux, les places de stationnement et l'entreposage.

11.9 Franchises

Les franchises sont des paiements que les titulaires de polices d'assurance doivent effectuer avant que les compagnies d'assurance ne versent les fonds pour couvrir les sinistres. Selon la police d'assurance, les franchises peuvent varier de quelques centaines de dollars à plusieurs dizaines de milliers de dollars. La franchise de l'association condominiale est considérée comme une dépense commune qui est payable par tous les propriétaires.

Toutefois, un propriétaire peut parfois être tenu de payer la franchise de l'association, par exemple si lui-même, ses locataires ou ses invités causent des dommages ou font preuve de négligence. Assurez-vous de lire et de comprendre les polices d'assurance de l'association et toutes les exigences des documents constitutifs concernant les responsabilités des propriétaires en matière d'assurance. Les propriétaires devraient consulter un courtier d'assurance afin de déterminer s'ils devraient souscrire une police qui couvre également la franchise de leur association.

12. OBLIGATIONS DE RÉPARATION ET D'ENTRETIEN

Les associations condominiales sont généralement responsables de la réparation des dommages causés aux parties communes et aux éléments constituant les parties privatives normales. Cette obligation de réparation n'inclut pas les améliorations apportées aux parties privatives.

Les propriétaires de parties privatives sont généralement responsables de l'entretien de leurs parties privatives, y compris le maintien en bon état et les réparations après l'usure normale, sauf indication contraire dans la déclaration.

Les associations condominiales sont généralement responsables de l'entretien des parties communes telles que les parcs de stationnement, les jardins, les couloirs, les ascenseurs et autres commodités, sauf indication contraire dans la déclaration.

Concernant les responsabilités en matière de réparation et d'entretien, il est important de consulter ce qui suit :

- 1 Déclaration :** La déclaration clarifie également les responsabilités en matière de réparation et d'entretien, en particulier dans les domaines peu clairs tels que la plomberie, l'électricité ou les zones situées derrière les cloisons sèches, ce qui doit être examiné avec la description afin de déterminer si la réparation relève de la responsabilité du propriétaire de la partie privative ou de l'association condominiale. Elle peut modifier les obligations par défaut en matière d'entretien et de réparation après un dommage, telles qu'elles sont énoncées dans la Loi sur les condos.
- 2 Définition d'une partie privative normale :** Les règlements administratifs de l'association condominiale ou l'annexe fournie par le promoteur comprennent une définition d'une partie privative normale qui détaille les éléments d'une partie privative que l'association condominiale est responsable de réparer et d'assurer. Les éléments qui ne sont pas inclus dans la définition d'une partie privative normale sont la responsabilité du propriétaire de la partie privative.



Consultez les [articles 89, 90 et 91](#) de la Loi sur les condos pour en savoir plus sur la répartition des responsabilités en matière de réparation et d'entretien.



L'[article 91](#) de la Loi sur les condos permet aux associations condominiales de modifier ces obligations de réparation et d'entretien dans leur déclaration en stipulant que :

- > les propriétaires sont responsables de la réparation de leur partie privative à la suite de dommages;
- > les propriétaires sont tenus d'entretenir les parties communes ou une partie de celles-ci;
- > les propriétaires sont responsables de l'entretien et de la réparation de leurs parties communes à usage exclusif à la suite de dommages;
- > l'association est tenue d'entretenir les parties privatives ou toute partie de celles-ci.

En cas de questions concernant les responsabilités, les propriétaires devraient se reporter à la déclaration de l'association condominiale.

12.1 Apporter des modifications à la partie privative

La déclaration, les règlements administratifs et les règles d'une association condominiale peuvent contenir des dispositions concernant l'apport de modifications à la partie privative pouvant nécessiter un avis au conseil et son approbation; des restrictions relatives à la conception, à la décoration ou aux matériaux; et des restrictions quant aux jours ou aux heures où les rénovations sont permises. Les propriétaires doivent s'assurer de consulter les documents constitutifs avant d'apporter des modifications à leur partie privative. En cas de doute quant à la possibilité d'apporter ces modifications, veuillez vous adresser au conseil, au gestionnaire de condominiums ou à un avocat.

12.2 Modifications apportées aux 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. L'[article 98](#) de la Loi sur les condos stipule qu'une convention (souvent appelée « convention en vertu de l'article 98 ») doit être conclue entre l'association condominiale et le propriétaire lorsque ce dernier souhaite apporter des modifications aux parties communes que le conseil est disposé à autoriser. Cette convention précise, par exemple :

- > le partage des coûts de la modification proposée entre le propriétaire de la partie privative et l'association condominiale;
- > les devoirs et responsabilités respectifs du propriétaire de la partie privative et de l'association condominiale concernant la réparation à la suite de dommages, l'entretien et l'assurance de la modification et tous les coûts connexes.

Le conseil d'administration peut approuver une modification proposée, et il n'est pas nécessaire d'en informer les autres propriétaires si la modification concerne une partie commune à usage exclusif et si le conseil d'administration estime que la modification :

- > n'aura pas un effet défavorable sur les parties privatives appartenant à d'autres propriétaires;
- > n'entraînera pas de dépenses pour l'association;
- > n'aura pas un impact négatif sur l'apparence des bâtiments de la propriété;
- > n'affectera pas l'intégrité structurelle des bâtiments;
- > n'ira pas à l'encontre de la déclaration ou de toute exigence prescrite.

12.3 Systèmes de recharge des véhicules électriques

Avec la popularité croissante des véhicules électriques, les systèmes de recharge des véhicules électriques (VE) font désormais partie intégrante de la vie en condo. En 2018, la province a établi des exigences relatives à l'installation de systèmes de recharge pour VE dans les condominiums que les propriétaires et les associations condominiales doivent respecter. Ces exigences sont énoncées dans le Règlement de l'Ontario 48/01 pris en application de la Loi sur les condos.

Les systèmes de recharge pour VE peuvent être installés par l'association condominiale ou par les propriétaires. Les propriétaires de parties privatives doivent s'adresser au conseil d'administration ou aux gestionnaires de condominiums avant de prendre des mesures pour installer un système de recharge pour VE ou le câblage connexe. Différentes étapes doivent être suivies selon l'approche d'installation choisie.

Si un acheteur ou un propriétaire possède ou prévoit acheter un véhicule électrique, il doit se familiariser avec les différentes exigences d'installation d'un chargeur. De plus, les acheteurs peuvent consulter l'état de divulgation d'une partie privative de condominium en préconstruction ou

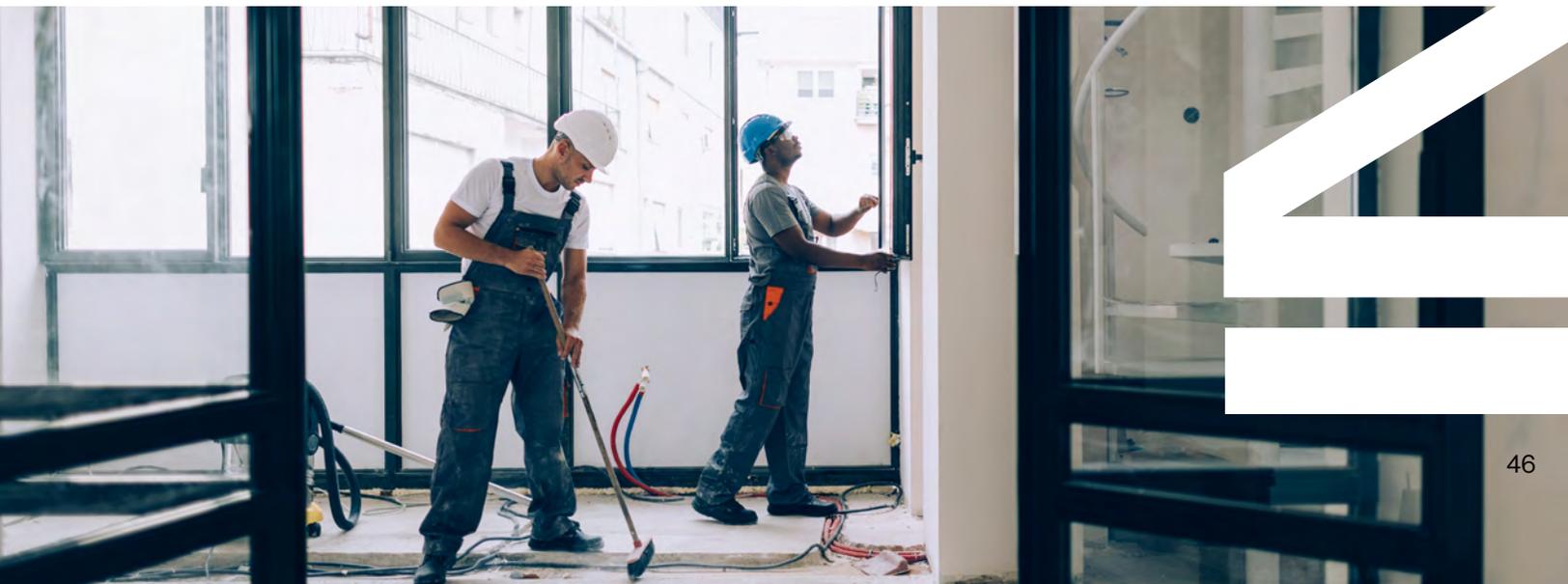
demander au conseil d'administration ou à un représentant légal s'il existe ou s'il y aura une infrastructure qui peut être utilisée. Pour plus d'informations, veuillez consulter le [Guide de l'OOSC sur les systèmes de recharge des véhicules électriques](#).

12.4 Droit d'entrée

Les associations condominiales ou leurs représentants autorisés ont le droit d'entrer dans les parties privatives après avoir donné un préavis raisonnable aux propriétaires, afin d'accomplir diverses tâches, notamment :

- réparer et entretenir les parties communes;
- effectuer des inspections périodiques des équipements tels que les détecteurs de fumée;
- veiller au respect de la Loi sur les condos et de la déclaration, des règlements administratifs et des règles de l'association condominiale.

L'association condominiale a également le droit d'entrer dans les parties privatives en cas d'urgence, comme un incendie ou une fuite d'eau, sans préavis. Si les propriétaires envisagent de louer leur partie privative, ils doivent informer les locataires de ce droit d'entrée.



13. RÉGLER DES PROBLÈMES ET DES DIFFÉRENDS

13.1 Aborder un problème avec le conseil d'administration du condominium

Il arrive parfois que des problèmes surviennent dans le cadre de la vie en copropriété. Il existe des mesures qui peuvent être prises pour les résoudre. Avant de soulever un problème, il est important de consulter les documents constitutifs afin de connaître les restrictions ou les autorisations qui sont prévues et les mécanismes qui existent déjà pour résoudre les problèmes. Les mesures suivantes peuvent ensuite être envisagées :

1 Écrire une lettre au conseil d'administration

Si un propriétaire souhaite soulever un problème lié à la vie en condominium, il doit demander par écrit que celui-ci soit examiné officiellement. Fournir autant de précisions que possible sur ce problème dans la lettre ou le courriel.



Consultez la page [Résolution des problèmes communs de l'OOSC](#) pour obtenir plus d'informations sur les problèmes communs liés à la vie en condo.



2 Communiquer avec l'association condominiale sur sa plateforme virtuelle ou sociale (le cas échéant)

Si une association condominiale dispose d'une plateforme virtuelle ou sociale officielle et permet aux propriétaires d'envoyer ou de publier des messages, le propriétaire peut contacter l'association par l'intermédiaire de cette plateforme. Les propriétaires doivent s'assurer que leur message respecte les directives de la plateforme et qu'aucun renseignement confidentiel n'est divulgué publiquement.

3 Soulever un problème à l'AGA

L'AGA est l'occasion de soulever des problèmes concernant l'association condominiale et les affaires de l'association auprès du conseil et des autres propriétaires. En tant que propriétaire d'une partie privative, vous pouvez soulever tout sujet pertinent aux affaires de l'association condominiale lorsque de nouvelles questions sont abordées à l'AGA. Les griefs personnels, comme la facturation propre à la partie privative ou les réparations touchant la seule partie privative, ne devraient pas être soulevés à l'AGA.

4 Demander la convocation d'une assemblée des propriétaires

Si les exigences légales sont respectées, un propriétaire peut demander, ou solliciter, la tenue d'une assemblée des propriétaires afin de discuter de certaines questions, notamment :

- > la destitution et le remplacement d'un administrateur avant l'expiration de son mandat;
- > un projet de nouvelle règle ou une proposition de modification ou d'abrogation d'une règle existante;
- > la discussion de tout nouveau problème ou de toute décision du conseil qui a une incidence sur la communauté condominiale.

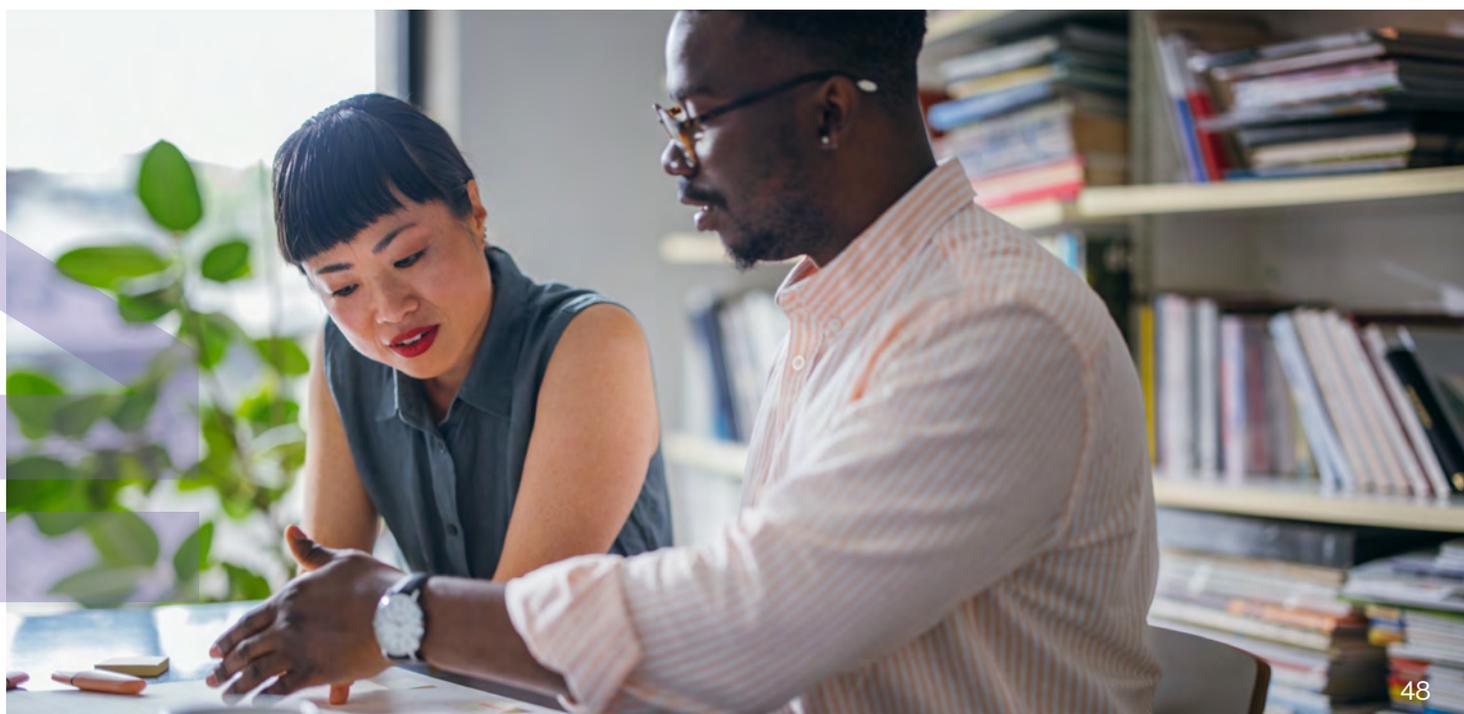


Utilisez notre formulaire intelligent pour demander la convocation d'une assemblée



5 Demander des conseils juridiques

Si aucun des moyens ci-dessus ne permet de résoudre un problème, un propriétaire peut envisager de consulter un avocat ou un parajuriste qui connaît bien le droit des condominiums. Le [Service de référence du Barreau de l'Ontario](#) peut fournir les noms d'avocats ou de parajuristes. Ils peuvent proposer une consultation gratuite d'une durée maximale de 30 minutes. Les propriétaires peuvent également consulter notre page Web [Ressources juridiques](#) pour obtenir plus d'information.



13.2 Médiation, arbitrage et ordonnances de conformité

Les associations condominiales peuvent prévoir dans leur déclaration ou leurs règlements administratifs une procédure pour régler certains différends et assurer la conformité. L'article 132 de la Loi sur les condos exige également que certains différends (ne relevant pas de la [compétence du TASC](#)) entre un propriétaire et l'association condominiale soient d'abord soumis à la médiation ou à l'arbitrage afin de tenter de les régler.

13.3 Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC)

L'[OORGC](#) est une société sans but lucratif chargée de réglementer les activités des gestionnaires de condominiums et des entreprises de gestion de condominiums, ainsi que d'assurer l'application de la LSGC.

L'OORGC :

- > veille à ce que les gestionnaires de condominiums et les entreprises de gestion de condominiums soient titulaires d'un permis, satisfassent aux normes de formation et se conforment à un code de déontologie, entre autres exigences;
- > tient un registre des gestionnaires de condominiums et des fournisseurs de services de gestion de condominiums titulaires d'un permis;
- > sensibilise au système de réglementation de la gestion des condominiums et veille à l'application de la [LSGC](#).

13.4 Traitement des plaintes liées aux gestionnaires de condos

Si un propriétaire estime que son gestionnaire ou son fournisseur de services de gestion de condos enfreint la LSGC, y compris le [code de déontologie](#), il peut [déposer une plainte auprès de l'OORGC](#). Si le registrateur de l'OORGC reçoit une plainte concernant un titulaire de permis, il peut :

- > tenter de recourir à la médiation ou de résoudre la plainte;
- > donner un avertissement écrit au titulaire de permis;
- > exiger que le titulaire de permis suive davantage de cours de formation;
- > renvoyer l'affaire devant le comité de discipline;
- > proposer de suspendre ou de révoquer un permis ou d'y ajouter des conditions;
- > proposer de refuser le renouvellement d'un permis;
- > prendre d'autres mesures appropriées en vertu de la LSGC.



13.5 Mécanismes de conformité officiels

1 Responsabilité de se conformer à la Loi sur les condos

Toutes les associations condominiales, les propriétaires, les administrateurs, les dirigeants, les employés, les créanciers hypothécaires, les promoteurs et les occupants sont tenus de se conformer à la Loi sur les condos et aux documents constitutifs de l'association condominiale.

Les associations condominiales doivent s'assurer que les propriétaires, les résidents (p. ex. les locataires), les mandataires et les employés d'une association condominiale se conforment à la Loi sur les condos et aux documents constitutifs de l'association condominiale.

Il incombe à chaque propriétaire de s'assurer que tous les occupants ou visiteurs se conforment à la Loi sur les condos et aux documents constitutifs de l'association condominiale.

2 Cour supérieure de justice

Certains différends relatifs à la conformité peuvent être réglés par voie de requête à 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, les occupants d'une partie privative projetée, et les promoteurs peuvent tous présenter une requête concernant la conformité à toute partie de la Loi sur les condos, de la déclaration, des règlements administratifs ou des règles. Vous trouverez plus d'information à ce sujet à [l'article 134](#) de la Loi sur les condos. Toutefois, les propriétaires sont invités à consulter un avocat ou un parajuriste s'ils envisagent d'intenter une action en justice.

3 Infractions à la Loi sur les condos

L'OOSC est habilité à mettre en conformité les associations condominiales qui ne s'acquittent pas de certaines responsabilités en vertu de la Loi sur les condos en délivrant des certificats du registrateur, des ordonnances de conformité et en donnant suite aux infractions en vertu de la [Loi sur les infractions provinciales](#).

En vertu de la Loi sur les condos, les associations condominiales doivent déposer des rapports et des avis de changement et payer des droits de quote-part à l'OOSC. L'article 136.2 stipule que le fait pour une association de ne pas respecter ces obligations envers l'OOSC constitue une infraction provinciale.

[L'article 136.1](#) et [l'article 137](#) de la Loi sur les condos énoncent d'autres infractions provinciales pour d'autres dispositions de la Loi sur les condos.

Toute personne qui envisage d'introduire une instance auprès de la Cour des infractions provinciales relativement à une infraction en vertu de l'article 136.1, l'article 136.2 ou l'article 137 de la Loi sur les condos est invitée à consulter un avocat ou un parajuriste.

14. L'OFFICE ONTARIEN DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS

L'[Office ontarien du secteur des condominiums](#) (OOSC) est un organisme sans but lucratif qui a pour mandat de soutenir la vie en condo et d'améliorer la protection des consommateurs dans les communautés condominiales. Il joue un rôle essentiel dans l'écosystème du secteur des condominiums en Ontario en fournissant des ressources numériques rentables et accessibles en français et en anglais dans le cadre des trois piliers de son mandat.



INFORMATION

- Conseils et outils utiles pour la vie en condo
- Formulaires et modèles pour les condos
- Rapports de condos
- Registre des condos consultable



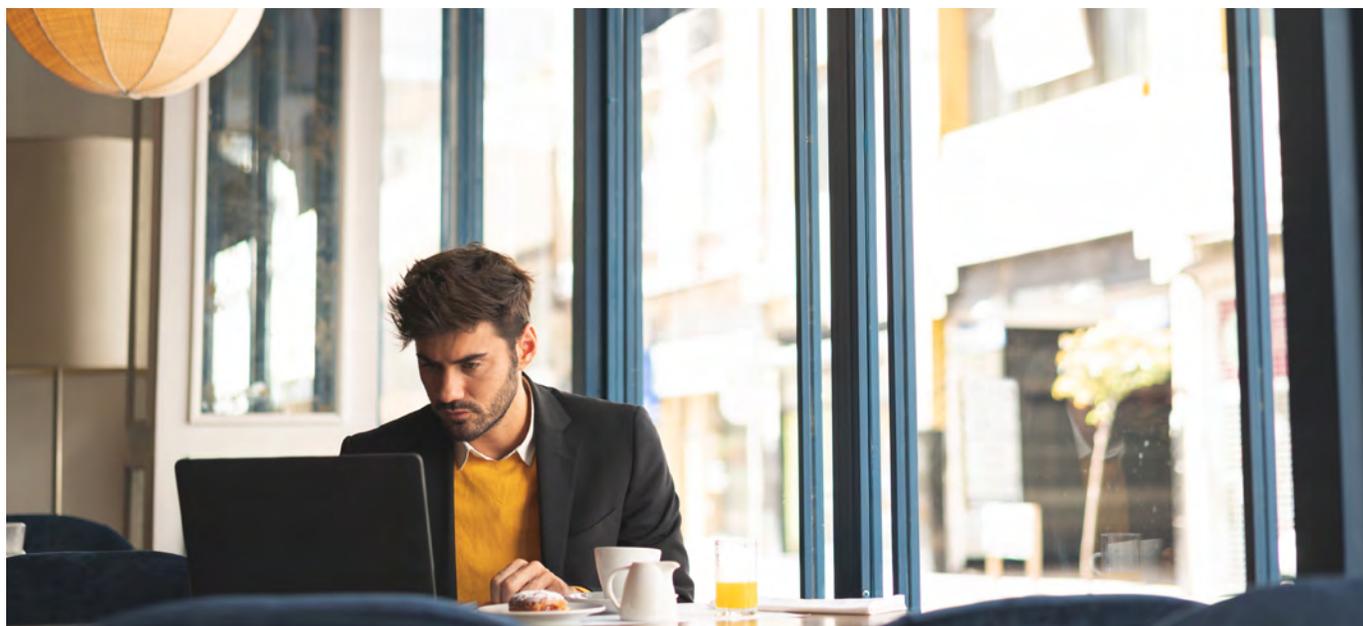
FORMATION ET SENSIBILISATION

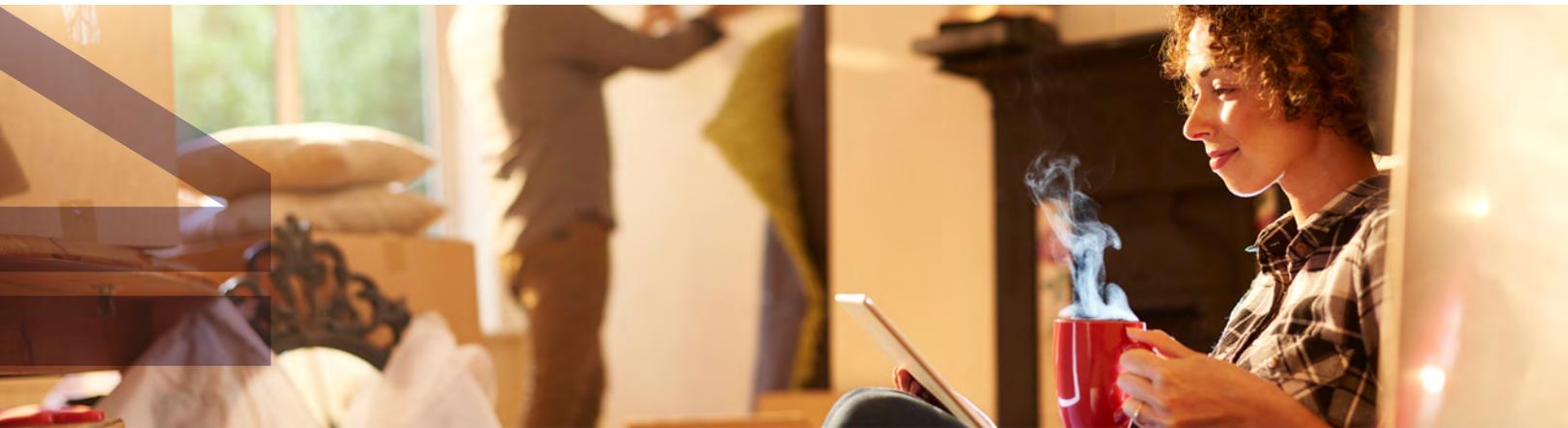
- Formation obligatoire gratuite pour les administrateurs sur des sujets clés (p. ex. gouvernance, finances)
- Guides de pratiques exemplaires



RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

- Système intégré de règlement des différends en ligne :
- Étapes guidées pour aider à résoudre les problèmes communs à un stade précoce
 - [Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums](#)





14.1 Rôle de l'OOSC

L'OOSC se consacre à favoriser une vie en condominium harmonieuse et a élaboré de nombreuses ressources utiles qui sont disponibles sur notre site Web à l'intention de toutes les communautés condominiales de l'Ontario. Ces ressources comprennent de nombreux [guides supplémentaires](#), un [calendrier des condos](#), des [formulaires pour les condos](#), des [étapes guidées et des modèles de lettres](#) pour les problèmes communs.

L'OOSC est responsable de la conception et de l'administration du programme de [formation des administrateurs](#) obligatoire destiné à tous les administrateurs de conseils de condominiums en Ontario. La formation est offerte gratuitement, accessible en ligne en tout temps et peut être suivie par quiconque, à son propre rythme. Elle contient des renseignements utiles que tout le monde devrait connaître avant d'acheter ou d'emménager dans une partie privative de condo.

L'OOSC a pour mandat de fournir un service de règlement des différends en ligne par l'intermédiaire du [Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums \(TASC\)](#), qui statue sur certains différends relatifs aux condominiums. Le TASC se consacre à aider les propriétaires de condos et les associations condominiales à régler les différends de manière pratique, rapide et abordable. Pour [en savoir plus](#) sur le TASC, sa compétence et le processus en ligne, les propriétaires peuvent consulter notre site Web.

L'OOSC a également pour mandat de protéger les consommateurs du secteur des condominiums et d'appuyer les associations condominiales en veillant à ce qu'elles respectent leurs obligations juridiques en vertu de la Loi sur les condos. L'OOSC utilise plusieurs stratégies, notamment des rappels proactifs, différents avis envoyés progressivement et des mesures législatives, comme les certificats du registrateur et les ordonnances de conformité, afin d'aider les associations condominiales à comprendre et à respecter ces obligations. Les acheteurs et propriétaires de condos ainsi que le grand public peuvent vérifier si une association a des problèmes de conformité en consultant le [registre des condos](#) de l'OOSC.

De plus, les acheteurs, propriétaires et résidents de condos peuvent obtenir de l'aide en communiquant avec l'un des membres hautement qualifiés de l'équipe des services d'information de l'OOSC ou en envoyant une question par courriel à partir de la page [Contactez-nous](#) du site Web de l'OOSC. L'OOSC encourage tout le monde à consulter régulièrement son site Web et à utiliser les ressources utiles qui s'y trouvent pour vous aider à naviguer dans votre parcours de vie en condo.

14.2 Le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums

Certains différends peuvent se régler en déposant une requête auprès du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC). Le TASC peut traiter des problèmes liés à certaines nuisances dans les condominiums, aux documents constitutifs, aux dossiers d'associations, et plus encore. Consultez notre [page Web sur le Tribunal](#) pour obtenir plus de renseignements.

Le processus du Tribunal commence lorsqu'un requérant dépose une requête par l'intermédiaire du système en ligne du Tribunal. Les analystes de l'information et du Tribunal de l'OOSC examinent chaque requête lorsqu'elle est déposée, afin de repérer tout problème éventuel dans la requête, en indiquant au requérant comment le résoudre. Une fois que le Tribunal accepte la requête (qui est alors appelée « dossier »), les autres parties doivent se joindre au dossier par l'intermédiaire du système en ligne du Tribunal.

Une fois que les parties se sont jointes, le dossier passera par le processus de règlement des différends en trois étapes du Tribunal :

Étape 1 : Négociation



Le requérant dépose la requête et doit payer des frais initiaux de 25 \$.

La négociation commence dès que toutes les parties se sont jointes au dossier.

Remarque importante : Si un défendeur ne se joint pas au dossier, celui-ci peut passer directement à l'étape 3 : Décision du Tribunal. Si vous êtes un défendeur ou un intervenant, vous devriez vous joindre au dossier dès que possible après avoir reçu un avis. Une ordonnance peut être rendue sans votre participation si vous ne vous joignez pas au dossier.

Étape 2 : Médiation



Si les parties ne parviennent pas à régler les problèmes à l'étape 1, le requérant peut décider quand passer à l'étape 2 : Médiation. Le requérant paie les frais de 50 \$ et un membre du Tribunal est affecté au dossier à titre de médiateur.

Étape 3 : Décision du Tribunal



Si les parties ne parviennent pas à régler les problèmes à l'étape 2, le médiateur du Tribunal peut autoriser le requérant à passer à l'étape 3 : Décision du Tribunal. Le requérant paie les frais de 125 \$, et un nouveau membre du Tribunal est désigné à titre d'arbitre pour tenir une audience.

Consultez les pages de l'OOSC [Résolution des problèmes communs](#) avant de [déposer une requête](#) auprès du Tribunal.



ANNEXE A : LISTE DE CONTRÔLE POUR UN CONDO EN PRÉCONSTRUCTION

Comment utiliser cette liste de contrôle

Cette liste de contrôle comprend une série de questions que vous, en tant qu'acheteur, devriez vous poser avant et pendant le processus d'achat d'une partie privative dans un condominium en préconstruction. Vous devriez examiner attentivement ce qui suit et considérer comment vos réponses à ces questions pourraient influencer sur votre décision d'acheter une partie privative dans un condominium et déterminer si la vie en copropriété vous convient. Si vous avez besoin d'explications ou de plus amples renseignements sur certains documents, des hyperliens renvoient à des sections précises du présent guide. Vous pouvez également utiliser la table des matières pour trouver l'information que vous cherchez. Pour obtenir une version imprimable de cette liste de contrôle afin d'éclairer le processus d'achat, veuillez consulter le [site Web de l'OOSC](#).



Questions importantes à vous poser



Mon promoteur immobilier est-il agréé et est-ce que je bénéficie d'une garantie?

S'assurer que le promoteur est agréé et connaître la couverture de la garantie est une étape importante que l'acheteur doit prendre en considération :

- Toute personne qui construit ou vend un logement neuf en Ontario doit détenir un permis délivré par l'ORCL.
- Assurez-vous que vous bénéficiez d'une protection de garantie par le biais de Tarion pour tous les dépôts et paiements (jusqu'à 20 000 \$) versés aux promoteurs. Vous devez obtenir de votre promoteur la preuve que les fonds sont placés en fiducie.
- Assurez-vous que votre nouveau logement est couvert par les garanties et protections offertes par le promoteur immobilier par l'intermédiaire de Tarion.

Vous pouvez consulter le [répertoire des constructeurs de l'Ontario](#) sur le site Web de l'ORCL pour vérifier si le promoteur est titulaire d'un permis.



Ai-je pris en considération toutes les implications financières de l'achat de la partie privative?

Outre le prix d'achat, avez-vous pris en compte les frais supplémentaires liés à l'achat d'une partie privative dans un condominium?

- Frais de clôture (honoraires d'avocat, droits de cession immobilière, autres frais administratifs).
- Les frais de condo que vous devrez payer, qui sont indiqués dans le budget de la première année inclus dans l'état de divulgation.

Selon votre situation (p. ex., acheteur d'un premier logement), vous pourriez avoir droit à certaines mesures incitatives ou à certaines options financières. Il est recommandé de consulter un conseiller financier, une institution financière ou un agent immobilier avant d'envisager l'achat.

✓ **Ai-je pris en considération tous les frais à long terme associés à la propriété d'une partie privative de condominium?**

Il y a des frais supplémentaires associés à la propriété d'une partie privative de condominium dont vous devez être conscient, notamment :

- > augmentation des frais de condo
- > cotisations spéciales éventuelles
- > impôt foncier
- > taux d'intérêt et taux hypothécaire

✓ **Ai-je les professionnels qualifiés pour m'aider?**

Il est important de trouver le bon avocat et le bon agent immobilier pour vous aider à acheter une partie privative de condominium. Lorsque vous recherchez ces professionnels, vous devez tenir compte de certains facteurs en tant qu'acheteur :

- > Assurez-vous que ces professionnels comprennent vos besoins précis et vos échéanciers en tant qu'acheteur.
- > Avant de choisir un professionnel, faites vos recherches, notamment en consultant les avis, en vous assurant qu'il est agréé, en règle et qu'il possède l'expérience nécessaire pour votre achat.

✓ **Ai-je examiné les documents constitutifs (déclaration, règlements administratifs, règles)?**

Tous les résidents de l'association condominiale doivent respecter les documents constitutifs. Assurez-vous de les examiner attentivement avant d'acheter, afin de vous assurer que vous êtes d'accord avec la façon dont cette association est régie. Par exemple, si vous avez un animal familier, vous voulez vous assurer que le condominium autorise les animaux familiers.

✓ **L'association condominiale a-t-elle les commodités que je désire?**

Quelles commodités sont actuellement disponibles ou seront disponibles dans l'association condominiale? N'oubliez pas que vous devez contribuer à toutes les dépenses communes, que vous utilisiez ou non les commodités.

✓ **L'emplacement de l'association condominiale me convient-il?**

Le choix d'une partie privative qui répond à vos besoins est un aspect important dans le choix de votre lieu de résidence. Vous devriez tenir compte des éléments suivants :

- > Combien de temps vous faudra-t-il pour aller au travail?
- > Les magasins, les services de santé et les autres fournisseurs de services sont-ils facilement accessibles?
- > Quelles sont les écoles publiques desservies par le condominium?
- > Quels sont ou seront les moyens de transport et les infrastructures disponibles (trottoirs, routes, transports en commun)?
- > Quel sera l'impact des activités quotidiennes dans le quartier sur votre mode de vie, y compris les projets de construction ou de revitalisation?
- > Où se trouve la partie privative par rapport aux installations communautaires comme un centre de conditionnement physique ou une zone de collecte des ordures et du recyclage? Tenez compte à la fois de la commodité et du bruit potentiel pour votre mode de vie.

De plus, l'emplacement peut avoir une incidence sur le niveau de bruit que vous percevez. Si vous choisissez une partie privative de condominium dans une zone urbaine densément peuplée, vous risquez

d'être exposé à beaucoup plus de bruit que dans un condo situé en région suburbaine ou en région rurale.

✓ **Dans quel type d'association
condominiale est-ce que je souhaite vivre?**

Il existe différents types de parties privatives de condominium disponibles à l'achat, notamment les maisons en rangée et les immeubles bas. Il est important de tenir compte de l'intimité offerte par la partie privative, de l'aspect communautaire de la vie en étroite proximité et du partage des parties communes. Les acheteurs doivent déterminer le type d'association condominiale qui leur convient le mieux.

✓ **Ai-je une couverture d'assurance
suffisante?**

Discutez avec un agent ou un courtier d'assurance agréé, en lui expliquant vos besoins, les types de couverture qui vous intéressent et le coût de ces polices.

N'oubliez pas! Vous pouvez consulter plusieurs assureurs ou regrouper plusieurs polices d'assurance afin de réduire le coût.

✓ **Ai-je examiné ces trois documents
importants dans la convention d'achat-
vente?**

> **Convention d'achat-vente d'un
condominium en préconstruction**
(également appelée « convention
d'achat »)

- Ce document contient des renseignements importants sur vous et sur les droits et obligations du promoteur, ainsi que des renseignements importants sur la partie privative et le projet de construction.

- La convention d'achat-vente doit être fournie avec la fiche d'information de l'ORCL, l'addenda à la convention d'achat-vente et la fiche d'information de Tarion sur la garantie. L'état de divulgation et le Guide de l'OOSC pour les acheteurs de condos peuvent être fournis séparément ou inclus avec les autres documents.

- > **État de divulgation** – Ce document contient des renseignements sur les documents constitutifs de l'association condominiale, un résumé des conventions que l'association a conclues ou conclura, une copie du budget de l'association, et plus encore.
- > **Guide de l'OOSC pour les acheteurs de condos** – Ce guide doit vous être remis en tant qu'acheteur d'une partie privative de condominium en préconstruction, par le promoteur, et votre convention d'achat ne vous lie pas tant que vous n'avez pas reçu le guide.
- > Votre délai de réflexion de 10 jours commence à courir à compter de la réception de ces trois documents.

✓ **Ai-je examiné les conventions
d'installations partagées?**

Si l'association condominiale est partie à des conventions d'installations partagées, il est important de les examiner, car elles peuvent avoir une incidence sur les frais et sur la façon dont vous utilisez certains espaces de votre communauté condominiale. Ces conventions devraient être mentionnées dans l'état de divulgation que vous recevez, le cas échéant.



ANNEXE B: LISTE DE CONTRÔLE POUR UN CONDO EN REVENTE

Comment utiliser cette liste de contrôle

Cette liste de contrôle comprend une série de questions que vous, en tant qu'acheteur, devriez vous poser avant et pendant le processus d'achat d'une partie privative en revente dans un condominium. Vous devriez examiner attentivement ce qui suit et considérer comment vos réponses à ces questions pourraient influencer sur votre décision d'acheter une partie privative dans un condominium et déterminer si la vie en copropriété vous convient. Si vous avez besoin d'explications ou de plus amples renseignements sur certains documents, des hyperliens renvoient à des sections précises du présent guide. Vous pouvez également utiliser la table des matières pour trouver l'information que vous cherchez. Pour obtenir une version imprimable de cette liste de contrôle afin d'éclairer le processus d'achat, veuillez consulter le [site Web de l'OOSC](#).



Questions importantes à vous poser



Ai-je les professionnels qualifiés pour m'aider?

Il est important de trouver le bon avocat et le bon agent immobilier pour vous aider à acheter une partie privative de condominium. Lorsque vous recherchez ces professionnels, vous devez tenir compte de certains facteurs en tant qu'acheteur :

- > Assurez-vous que ces professionnels comprennent vos besoins précis et vos échéanciers en tant qu'acheteur.
- > Avant de choisir un professionnel, faites vos recherches, notamment en consultant les avis, en vous assurant qu'il est agréé, en règle et qu'il possède l'expérience requise.



Ai-je demandé et examiné un certificat d'information?

Les associations condominiales ne peuvent pas facturer plus de 100 \$, taxes comprises, pour ce document et doivent le fournir dans les 10 jours suivant le paiement. Le certificat d'information contient des copies des documents constitutifs, le budget pour l'exercice en cours, un état de la dernière étude du fonds de réserve, des renseignements sur les frais de condo, la preuve d'assurance pour chaque police en vigueur, les cotisations spéciales qui ont été ou seront prélevées, les instances auxquelles l'association est partie, et plus encore. Les certificats d'information reflètent l'information à la date de leur délivrance, il est donc important de s'assurer que le certificat d'information que vous examinez est à jour.

Ai-je examiné les instances judiciaires de l'association condominiale?

En plus d'examiner les renseignements concernant les jugements en cours et les instances judiciaires mentionnés dans un certificat d'information, les acheteurs sont également invités à utiliser des ressources comme celles-ci :

- > la page du TASC [Décisions et ordonnances du Tribunal](#)
- > [Institut canadien d'information juridique \(CanLII\)](#)

Ces ressources peuvent aider les acheteurs à mieux s'informer sur les instances judiciaires dans lesquelles une association condominiale est engagée. Bien qu'elles ne divulguent pas nécessairement toutes les instances judiciaires, elles peuvent donner un aperçu des types de différends survenant au sein de l'association condominiale.

Ai-je pris en considération toutes les implications financières de l'achat de la partie privative?

Outre le prix d'achat, avez-vous pris en compte les frais supplémentaires liés à l'achat d'une partie privative dans un condominium?

- > Frais de clôture (honoraires d'avocat, droits de cession immobilière, autres frais administratifs).
- > Les frais de condo que vous devrez payer figurent dans le certificat d'information.

Selon votre situation (p. ex., acheteur d'un premier logement), vous pourriez avoir droit à certaines mesures incitatives ou à certaines options financières. Il est recommandé de consulter un conseiller financier, une institution financière ou un agent immobilier avant d'envisager l'achat.

Ai-je pris en considération tous les frais à long terme associés à la propriété d'une partie privative de condominium?

Il y a des frais supplémentaires associés à la propriété d'une partie privative de condominium dont vous devez être conscient, notamment :

- > augmentation des frais de condo
- > cotisations spéciales éventuelles
- > impôt foncier
- > taux d'intérêt et taux hypothécaire

Ai-je examiné les documents constitutifs (déclaration, règlements administratifs, règles)?

Tous les résidents de l'association condominiale doivent respecter la déclaration, les règlements administratifs et les règles. Assurez-vous de les examiner avant d'acheter, afin de vous assurer que vous êtes d'accord avec la façon dont cette association est régie. Par exemple, si vous avez un animal familier, vous voulez vous assurer que le condominium autorise les animaux familiaux.

L'association condominiale a-t-elle les commodités que je désire?

Quelles commodités sont actuellement disponibles ou seront disponibles dans l'association condominiale? Prévoyez-vous utiliser certaines ou toutes ces commodités? N'oubliez pas que vos frais de dépenses communes serviront à payer ces espaces, même si vous ne les utilisez pas.

✓ **L'emplacement de l'association
condominiale me convient-il?**

Le choix d'une partie privative qui répond à vos besoins est un aspect important dans le choix de votre lieu de résidence. Vous devriez tenir compte des éléments suivants :

- Combien de temps vous faudra-t-il pour aller au travail?
- Les magasins, les services de santé et les autres fournisseurs de services sont-ils facilement accessibles?
- Quelles sont les écoles publiques desservies par le condominium?
- Quels sont ou seront les moyens de transport et les infrastructures disponibles (trottoirs, routes, transports en commun)?
- Quel sera l'impact des activités quotidiennes dans le quartier sur votre mode de vie, y compris les projets de construction ou de revitalisation?
- Où se trouve la partie privative par rapport aux installations communautaires comme un centre de conditionnement physique ou une zone de collecte des ordures et du recyclage? Tenez compte à la fois de la commodité et du bruit potentiel pour votre mode de vie.

De plus, l'emplacement peut avoir une incidence sur le niveau de bruit que vous percevez. Si vous choisissez une partie privative de condominium dans une zone urbaine densément peuplée, vous risquez d'être exposé à beaucoup plus de bruit que dans un condo situé en région suburbaine ou en région rurale.

✓ **Dans quel type d'association
condominiale est-ce que je souhaite
vivre?**

Il existe différents types de parties privatives de condominium disponibles à l'achat, notamment les maisons en rangée et les immeubles bas. Il est important de tenir compte de l'intimité offerte par la partie privative, de l'aspect communautaire de la vie en étroite proximité et du partage des parties communes. Les acheteurs doivent déterminer le type d'association condominiale qui leur convient le mieux.

✓ **Ai-je une couverture d'assurance
suffisante?**

Discutez avec un agent ou un courtier d'assurance agréé, en lui expliquant vos besoins, les types de couverture qui vous intéressent et le coût de ces polices.

N'oubliez pas! Vous pouvez consulter plusieurs assureurs ou regrouper plusieurs polices d'assurance afin de réduire le coût.

✓ **L'association condominiale dispose-t-elle d'un fonds de réserve solide?**

Les associations condominiales sont tenues par la loi de constituer un fonds de réserve, qu'elles peuvent seulement utiliser pour effectuer des réparations majeures et des remplacements des parties communes et des biens comme les couloirs, les ascenseurs et la tuyauterie. Les acheteurs doivent comprendre comment l'association prévoit effectuer ces réparations et ces remplacements et connaître le montant du fonds de réserve. Les propriétaires de condos sont responsables en dernier ressort de la santé financière et physique de l'association et il leur est conseillé de consulter le certificat d'information pour obtenir ces renseignements.

✓ **Ai-je examiné les [conventions d'installations partagées](#)?**

Si l'association condominiale est partie à des conventions d'installations partagées, il est important de les examiner, car elles peuvent avoir une incidence sur les frais et sur la façon dont vous utilisez certains espaces de votre communauté condominiale. Ces conventions devraient être mentionnées dans l'état de divulgation que vous recevez, le cas échéant.

✓ **Ai-je examiné les [responsabilités en matière de réparation et d'entretien](#)?**

Les responsabilités en matière de réparation et d'entretien varient selon l'association condominiale, car elles dépendent de la Loi sur les condos et des documents constitutifs. L'association condominiale est généralement responsable des réparations et de l'entretien des parties communes ainsi que des réparations des éléments constituant les parties privatives normales. Les propriétaires sont généralement responsables de l'entretien de leur partie privative, y compris le maintien en bon état et les réparations après l'usure normale.

Toutefois, la Loi sur les condos permet aux associations condominiales de modifier ces responsabilités dans la déclaration. Consultez les documents constitutifs de l'association pour obtenir des précisions sur les responsabilités en matière de réparation et d'entretien, y compris les limites des parties privatives et la définition d'une partie privative normale.

✓ **Suis-je toujours couvert par le [Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario](#)?**

Une partie privative en revente que vous achetez peut encore être couverte par une garantie. La garantie légale la plus longue est de sept ans, avec une couverture maximale de 300 000 \$. Pour savoir si votre logement est encore couvert, vous pouvez consulter le [site Web de Tarion](#) ou communiquer avec l'organisme par téléphone (sans frais) au 1-877-982-7466 ou par courriel à CustomerService@Tarion.com.



GLOSSAIRE DES TERMES CLÉS

Addenda à la convention d'achat-vente : Ce document doit être joint à la convention d'achat. Il contient la garantie en cas d'occupation retardée fournie par le promoteur ainsi qu'un énoncé des dates critiques officiel indiquant quand la partie privative sera prête pour l'occupation et les conditions de prolongation des dates critiques et de résiliation anticipée. L'addenda à la convention d'achat-vente prévaut sur la convention d'achat et sur tout autre document joint en cas d'incohérences.

Administrateurs : Les personnes nommées ou élues pour gérer les affaires de l'association condominiale. Les administrateurs sont chargés de prendre les décisions importantes et ont un mandat d'une durée maximale de trois ans.

Assemblées demandées par les propriétaires : Assemblées dont la convocation est demandée par les propriétaires pour discuter ou voter sur un sujet précis, comme la destitution d'un administrateur ou le vote sur un projet de règle proposé par le conseil d'administration.

Assemblées des propriétaires : Assemblées auxquelles tous les propriétaires sont invités. Elles comprennent les assemblées générales annuelles, les assemblées demandées par les propriétaires, les assemblées destinées au transfert des pouvoirs et les assemblées convoquées par le conseil d'administration concernant la conduite de toute affaire relative à l'association condominiale.

Assemblée destinée au transfert des pouvoirs : Assemblée tenue par le conseil d'administration contrôlé par le promoteur dans les 42 jours suivant la date à laquelle

le promoteur cesse d'être propriétaire de la majorité des parties privatives. Lors de cette assemblée, les propriétaires élisent un nouveau conseil d'administration et le conseil d'administration contrôlé par le promoteur remet plusieurs éléments au nouveau conseil d'administration élu par les propriétaires.

Assemblée générale annuelle (AGA) : L'assemblée annuelle des propriétaires au cours de laquelle le conseil d'administration présente aux propriétaires l'état financier de l'association condominiale et d'autres questions.

Association condominiale : Personne morale qui voit le jour lorsqu'une déclaration et une description sont enregistrées au bureau d'enregistrement immobilier. Toutes les parties privatives et les parties communes font partie d'une association condominiale, et les associations condominales sont régies par des conseils d'administration au nom des propriétaires.

Association condominiale constituée par étapes : Association condominiale construite et enregistrée par étapes. Une fois la construction terminée, elle devient une association condominiale normale.

Association condominiale de parties communes : Association condominiale qui crée des parties communes mais ne divise pas le bien-fonds en parties privatives. Les propriétaires achètent du bien-fonds lié à une partie d'une association condominiale de parties communes dans laquelle ils ont également un intérêt de propriété (p. ex. route partagée, pente de ski, terrain de golf) et paient des frais de dépenses communes.

Association condominiale de terrain nu :

Type d'association condominiale dans laquelle les parties privatives peuvent être des terrains vacants au moment de l'achat, et l'association condominiale peut ressembler à un lotissement. Les parties communes sont souvent des éléments tels que les voies, les égouts et les commodités comme les parcs ou les installations récréatives.

Association condominiale normale : Le type d'association condominiale le plus courant en Ontario : une association condominiale composée de parties privatives et de parties communes.

Avis : Documents contenant des informations qu'une personne est en droit de recevoir en tant que propriétaire d'une partie privative. Les avis vous seront remis en version papier ou par voie électronique.

Certificats de renseignements : Les certificats de renseignements permettent de s'assurer que les propriétaires reçoivent des renseignements à l'égard de leur association condominiale tout au long de l'année. Il en existe trois types : les certificats de renseignements périodiques, les mises à jour du certificat de renseignements et les certificats de renseignements à l'intention du nouveau propriétaire.

Certificat de renseignements à l'intention du nouveau propriétaire (CRNP) : Certificats de renseignements qui sont envoyés 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.

Certificat de renseignements périodique (CRP) : Certificats de renseignements qui portent sur le conseil d'administration, les finances, l'assurance, le fonds de réserve, les instances judiciaires et d'autres questions touchant l'association condominiale.

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

Conseil d'administration contrôlé par le promoteur : Conseil d'administration de l'association condominiale dont les administrateurs sont nommés par le déclarant (le promoteur).

Convention d'achat-vente (convention d'achat) : La convention d'achat-vente contient des renseignements importants sur vos droits et obligations en tant qu'acheteur 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 : Des frais supplémentaires ponctuels ajoutés aux frais de dépenses communes d'un propriétaire.

Date de transfert : Date à laquelle l'assemblée destinée au transfert des pouvoirs sera tenue par le conseil d'administration contrôlé par le promoteur et à laquelle les documents importants commenceront à être remis au conseil d'administration nouvellement élu.

Déclarant c. vendeur c. constructeur : Les déclarants sont des personnes physiques ou morales qui sont propriétaires du bien-fonds sur lequel l'association condominiale sera construite. Le mot « vendeur » apparaît dans la convention d'achat-vente et désigne la personne ou la société qui vendra la partie privative de condominium qui est achetée. Un constructeur construira la partie privative et, conjointement avec le vendeur, fournira les garanties requises associées au nouveau logement. **Il est possible que la même personne physique ou morale soit les trois ou les deux, soit le vendeur et le constructeur.**

Déclaration : Document constitutif qui contient des renseignements importants 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 10 jours pendant laquelle les acheteurs de condos en préconstruction ont le droit de résilier ou d'annuler une convention d'achat qu'ils ont signée, pour quelque raison que ce soit. Elle commence à la date la plus tardive entre les dates auxquelles l'acheteur reçoit l'état de divulgation, une copie du Guide de l'OOSC pour les acheteurs de condos et la copie de la convention d'achat-vente.

Dépenses communes : Montant d'argent qu'un propriétaire contribue, selon les quotes-parts précisées dans la déclaration, également appelé frais de condo ou frais d'entretien. Ce montant sert à payer les dépenses (fonctionnement et réserve), y compris, entre autres, l'entretien et la maintenance des parties communes de l'association condominiale.

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. Ces documents constitutifs, ainsi que la Loi sur les condos, décrivent le mode de fonctionnement prévu du condominium et ce que les propriétaires et les résidents sont autorisés à faire.

Dossiers : La Loi sur les condos exige que toutes les associations condominiales tiennent des dossiers suffisants. Les

propriétaires, les acquéreurs et les créanciers hypothécaires ont le droit de demander l'accès aux dossiers de leur association condominiale ou d'en obtenir des copies, sous réserve de certaines restrictions.

Énoncé des dates critiques : L'énoncé des dates critiques se trouve dans l'addenda à la convention d'achat-vente. Il contient les dates auxquelles vous pouvez vous attendre à prendre possession de votre partie privative, ainsi que d'autres renseignements importants.

État de divulgation : Document que le promoteur doit vous remettre lorsque vous achetez votre partie privative auprès de lui ou d'une personne qui lui est liée, et qui contient des renseignements importants sur votre partie privative et l'association condominiale (projetée ou enregistrée).

Étude du fonds de réserve : Détermine le montant qui doit être versé au fonds de réserve afin d'assurer le paiement des réparations majeures ou des remplacements à l'avenir. L'étude du fonds de réserve doit être préparée par un spécialiste, tel qu'un ingénieur. Le conseil d'administration approuve l'étude, puis informe les propriétaires des résultats de celle-ci.

Fiche d'information de Tarion sur la garantie : Cette fiche doit être jointe à la convention d'achat. Elle décrit les informations essentielles sur la garantie à laquelle les acheteurs ont droit si la partie privative présente des défauts. Elle comprend également des informations sur Tarion, la protection des dépôts, la couverture pour retard d'occupation, les exclusions de garantie, les directives relatives au rendement de la construction, les garanties sur les parties communes et les inspections préreception de la partie privative.

Fondé de pouvoir : Si un propriétaire ne peut pas assister à une assemblée des propriétaires, il peut désigner une personne pour assister et agir en son nom à l'assemblée. Cette personne est appelée « fondé de pouvoir » et peut assister à l'assemblée et éventuellement voter selon les instructions fournies par le propriétaire ou le mandant.

Fonds de réserve : Fonds détenu par les associations condominiales qu'elles utilisent pour faire face à des charges financières importantes, comme des réparations majeures ou des remplacements des parties communes et des biens, selon les besoins.

Formation des administrateurs : Programme de formation offert par l'Office ontarien du secteur des condominiums. Tous les administrateurs de condominiums nommés, élus ou réélus à compter du 1^{er} novembre 2017 doivent suivre le programme de formation dans les six mois suivant leur nomination, leur élection ou leur réélection. Les administrateurs n'ont pas à suivre la formation s'ils l'ont déjà suivie au cours des sept dernières années.

Frais d'occupation provisoire : Montant que l'acheteur doit payer au promoteur 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 le fonctionnement quotidien de celle-ci. Les gestionnaires de condominiums sont responsables devant le conseil d'administration de l'association condominiale.

Loi de 1998 sur les condominiums (Loi sur les condos) : La *Loi de 1998 sur les condominiums* est une loi provinciale qui régit divers aspects de la propriété condominiale, de la vie en copropriété, de la gouvernance et du fonctionnement des condominiums en Ontario.

Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums (LSGC) : La LSGC fournit un cadre réglementaire pour les gestionnaires de condominiums et les fournisseurs de services de gestion de condominiums et exige qu'ils soient agréés pour fournir des services de gestion de condominiums en Ontario.

Mise à jour du certificat de renseignements (MJCR) : Certificats de renseignements qui comprennent des renseignements sur certains changements importants avant le 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 : Quand un acheteur 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'acheteur. La durée de l'occupation provisoire est appelée « période d'occupation provisoire » et, pendant cette période, l'acheteur est tenu de payer des frais d'occupation. L'acheteur peut emménager dans la partie privative pendant cette période, mais il n'y est pas tenu.

Occupation retardée : Lorsque l'acheteur d'une partie privative n'est pas en mesure de prendre possession de la nouvelle partie privative à usage d'habitation avant la date d'occupation ferme ou la date limite d'occupation prévues dans l'addenda à la convention d'achat-vente.

Parcelle de bien-fonds lié (PBFL) : Propriété liée à un intérêt commun dans une association condominiale de parties communes. L'achat d'une PBFL signifie que vous achetez une part dans une association condominiale de parties communes.

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

Parties communes à usage exclusif : Parties communes dont l'usage est réservé à des propriétaires/occupants de parties privatives, comme un balcon attenant à une seule partie privative.

Partie privative : Une partie privative de condominium est la propriété d'un ou de plusieurs propriétaires. Il existe différents types de parties privatives, notamment les parties privatives à usage d'habitation, à usage commercial, à usage d'entreposage ou à usage de stationnement. Les détails précis et les limites des parties privatives d'une association condominiale se trouvent dans la déclaration et la description de l'association.

Procuration : Formulaire légalement requis qui permet à une personne, appelée « fondé de pouvoir », d'être désignée pour assister à une assemblée au nom d'un propriétaire ou d'un autre mandant qui ne peut y assister. Le formulaire de procuration requis se trouve sur le [site Web de l'OOSC](#).

Quorum (assemblées des propriétaires) :

La loi exige qu'un nombre minimal de propriétaires soient présents à une assemblée des propriétaires, soit en personne, soit par procuration, soit par voie électronique ou par téléphone. Sans quorum, le vote ne peut avoir lieu, mais la discussion sur les questions pertinentes est toujours autorisée.

Quorum (réunions du conseil) :

La loi exige qu'une majorité des administrateurs soient présents à une réunion du conseil, indépendamment des postes vacants au sein du conseil. Sans quorum, le conseil d'administration ne peut se réunir pour conduire les affaires de l'association condominiale.

Règlements administratifs :

Les règlements administratifs font partie des documents constitutifs de l'association condominiale. Ils régissent le fonctionnement de l'association. Ils peuvent porter sur des sujets tels que la taille du conseil d'administration, le processus d'élection des administrateurs et la forme des réunions du conseil. Les règlements administratifs doivent être compatibles avec la déclaration et la Loi sur les condos, et ils doivent être raisonnables.



Règles : Les règles font partie des documents constitutifs de l'association condominiale. Elles visent à protéger les personnes qui vivent dans l'association condominiale ainsi que les biens de l'association elle-même, et à empêcher que soient gênés déraisonnablement l'usage et la jouissance des parties privatives, des parties communes ou des biens de l'association condominiale. Les règles doivent être compatibles avec la Loi sur les condos, la déclaration et les règlements administratifs de l'association condominiale, et être raisonnables.

Rétrofacturations : Frais qui sont ajoutés au montant des frais de dépenses communes d'un propriétaire de partie privative. Cela peut se produire, par exemple, lorsqu'une association condominiale assume les obligations d'entretien d'un propriétaire ou lorsqu'une association condominiale engage certains frais judiciaires dans le cadre d'une instance contre un propriétaire afin de faire respecter la conformité.

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

Termes courants pour « promoteur » : Pour faciliter la consultation, le présent guide utilise le terme « promoteur » pour désigner les obligations légales qui incombent aux déclarants, aux vendeurs et aux constructeurs pendant le processus d'achat en préconstruction.

Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC) : 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.

Coordonnées de l'OOSC

[Envoyez-nous un message](#) via notre site Web ou appelez-nous du lundi au vendredi, de 9 h à 17 h.

Numéro local de l'OOSC : 416-901-9356
Numéro sans frais de l'OOSC : 844-880-5341

ATS (appareil téléphonique pour malentendants)

[Service de relais Bell](#)

Ce guide a été mis à jour pour la dernière fois le **7 juillet 2025**. Vous trouverez la dernière version sur le site thecao.ca



Restez informé!
[TheCAO.ca/subscribe](https://www.caocanada.ca/subscribe)

