

8

Condominiums de terrain nu

Comprendre le condominium de terrain nu

Dans le cas d'un condominium traditionnel, un bâtiment est construit sur une parcelle et comprend un certain nombre de parties privatives définies en fonction de limites constituées par les planchers, murs et plafonds du bâtiment. Les propriétaires en titre d'une partie privative détiennent collectivement le terrain et individuellement leur propre partie privative.

Un aménagement de condominium de terrain nu peut être en apparence très semblable à un lotissement conventionnel, sauf que les parties privatives d'un condominium de terrain nu sont définies en fonction de limites constituées par le bien-fonds comme tel plutôt que par le ou les bâtiments.

Dans un condominium de terrain nu, chaque propriétaire de partie privative détient son lotissement ou sa parcelle de terrain, y compris les bâtiments qui y sont construits. Une série de bâtiments séparés ou contigus (ex. maisons en rangée) peut se construire sur des fractions de terrain nu.

Certains complexes de terrain nu sont constitués de maisons individuelles sans murs mitoyens. Les propriétaires et acheteurs éventuels de condominiums de terrain nu doivent se renseigner sur leur aménagement particulier et leur type de partie privative.

Biens réels administrés

Les éléments d'actif communs qui forment une partie physique de bâtiments contigus sont appelés « biens réels administrés ». Les biens réels administrés sont propres aux bâtiments liés (ex. maisons en rangée) et se rapportent aux portions d'un bâtiment que l'association condominiale est tenue d'entretenir, de réparer ou de remplacer.

Voici quelques exemples de biens réels administrés : toit commun, revêtement extérieur de bâtiments liés, portes et fenêtres extérieures, améliorations structurelles et non structurelles apportées sur plus qu'une fraction de terrain nu.



Exigences relatives aux déclarations

La déclaration jointe à la demande d'autorisation pour aménager un condominium de terrain nu doit notamment fournir ce qui suit :

- un énoncé des caractéristiques du condominium, à savoir s'il s'agit d'un aménagement de fractions de terrain nu seulement ou d'un aménagement par étapes comprenant des fractions de terrain nu et des parties privatives traditionnelles ;
- si l'aménagement comprend des bâtiments liés, une mention comme quoi le condominium :
 - n'a aucun bien réel administré ;
 - a des biens réels administrés au sens prévu dans la réglementation ; ou
 - a des biens réels administrés comme décrits dans la déclaration.

Limites des fractions de terrain nu

Les limites des fractions de terrain, dans les condominiums de terrain nu, sont définies dans le plan condominial. Tous les bâtiments liés doivent se situer à l'intérieur des limites de leur fraction de terrain nu. Le promoteur est tenu d'en présenter une preuve au registraire des titres de biens-fonds pour que le titre de la fraction de terrain nu soit transféré à l'acheteur.

⚠ Nota : La fiche d'information est basée sur la *Loi de 2015 sur les condominiums* et ses règlements, qui entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2022. Il s'agit d'une ressource générale simplifiée qui ne doit pas être interprétée comme un avis ou une opinion juridique. Veuillez consulter un conseiller juridique au sujet de toute situation particulière.

Responsabilités de l'association condominiale

L'association condominiale est responsable de l'entretien des parties communes et des éléments d'actif communs, y compris les biens réels administrés.

L'association divisera les coûts des biens réels administrés et les ajoutera aux charges de copropriété mensuelles que doivent payer les propriétaires en titre.

La limitation de l'usage de parties communes ou d'éléments d'actif communs par une servitude ou une restriction nécessite l'adoption d'une résolution spéciale par les personnes admises à voter.

Cependant, lorsqu'une servitude ou une restriction touche une ou plusieurs fractions de terrain nu, les propriétaires visés et les bénéficiaires enregistrés doivent donner leur consentement.

Évaluation et taxation foncières

Chaque partie privative, ainsi que l'intérêt du propriétaire en titre sur toutes parties communes et sur tout bien réel administré, est assujettie à l'évaluation et à la taxation foncières.

Il en va de même pour tout élément d'actif commun constitué d'un bien réel, sauf un bien réel administré.

Assurance

Dans le cas d'un condominium de terrain nu, l'association condominiale n'est tenue d'assurer ni les bâtiments situés sur la fraction de terrain ni les améliorations apportées (sauf en ce qui concerne les biens réels administrés), peu importe le moment de la construction ou l'entrepreneur qui a fait les travaux.

Le propriétaire d'une fraction de terrain nu peut choisir ou non de souscrire une assurance pour les bâtiments situés sur la fraction de terrain, mais il est tenu de souscrire et de maintenir en vigueur une assurance responsabilité civile générale.

📄 Consultez la fiche d'information n° 3 pour en savoir plus sur les questions d'assurance.