

1

Vocabulaire des condominiums

Condominium

Contrairement à un immeuble d'appartements, où les locataires louent l'espace qu'ils occupent au propriétaire de l'immeuble, chaque partie privative d'un condominium appartient à un propriétaire différent. Les condominiums comprennent des parties communes et des éléments d'actif communs et sont régis par une association condominiale.

Types de condominium

La *Loi de 2015 sur les condominiums* porte sur plusieurs types de condominiums : condominiums traditionnels, de terrain nu, aménagés par étapes, transformés, à usage mixte et sur des fonds à bail.

Partie privative

Un condominium est divisé en parties privatives, qui figurent sur un plan condominial. Chacune est destinée à un propriétaire différent et a des fins précises (résidentielles, commerciales, récréatives, entreposage, etc.). Le nombre de parties privatives est établi dans le plan condominial.

Propriété

Quand on achète une partie privative d'un condominium, on devient propriétaire de cette partie et on acquiert un intérêt sur les parties communes et les éléments d'actif communs. Les parties privatives peuvent être hypothéquées ou vendues; le nom des propriétaires figure sur un certificat de titre délivré par le Bureau des titres de biens-fonds. Dans le cas d'un condominium à bail, c'est l'intérêt à bail qui est hypothéqué ou vendu.

Constitution d'un condominium

Un condominium et une association condominiale sont constitués lorsqu'un promoteur enregistre les documents requis auprès du Bureau des titres de biens-fonds.

Promoteur

Le promoteur est habituellement le premier vendeur des parties privatives lors de leur mise en marché. Il peut avoir construit le condominium ou avoir transformé un bâtiment en condominium.

Éléments d'actif communs, biens réels administrés et parties communes

Les **éléments d'actif communs** sont détenus par une association condominiale au nom des propriétaires en titre. Il peut s'agir de biens personnels, comme une tondeuse à gazon, ou d'autres biens, comme un terrain ou un bâtiment.

Les **biens réels administrés** sont les éléments d'actif communs propres à un groupe de bâtiments, comme des maisons en rangée, et se rapportent aux portions d'un bâtiment que l'association condominiale est tenue d'entretenir, de réparer ou de remplacer. En voici quelques exemples : toit commun, bardage, portes et fenêtres extérieures, etc.

Les **parties communes** sont les parties d'un condominium que les propriétaires en titre détiennent en commun. Elles se trouvent à l'extérieur des limites des parties privatives. En font partie le hall d'entrée, la salle de conditionnement physique, les espaces de stationnement, les piscines et les jardins extérieurs.

L'association condominiale peut donner à un propriétaire en titre ou à un locataire l'autorisation de faire usage exclusif de parties communes et d'éléments d'actif communs.

Association condominiale

Une association condominiale est une entité juridique regroupant tous les propriétaires en titre d'un condominium. Les personnes qui peuvent voter élisent un conseil d'administration chargé de régir l'association et d'exercer ses responsabilités.

Changement de contrôle du promoteur au conseil d'administration élu

La *Loi de 2015 sur les condominiums* prévoit des règles s'appliquant au changement de contrôle d'un promoteur à un conseil d'administration élu.

Le premier conseil d'administration est responsable de régir l'association condominiale jusqu'à ce qu'un conseil d'administration élu prenne la relève à l'issue de la première assemblée générale annuelle. Ce premier conseil est nommé par le promoteur, qui est responsable des activités du conseil.

La première assemblée générale annuelle doit être tenue quand les parties privatives ont été vendues dans une proportion de 50 % plus un ou dans les neuf mois suivant la date de vente de la première partie privative, selon la première des éventualités. C'est à cette première assemblée que le nouveau conseil d'administration est élu parmi les propriétaires en titre et les autres personnes admissibles.

Charges de copropriété

Les propriétaires en titre sont tenus de payer chaque mois des charges de copropriété à l'association condominiale. Ces charges, qui permettent à l'association de payer les dépenses communes, constituent la cotisation annuelle de chaque partie privative correspondant à sa part des dépenses communes ainsi que sa contribution au fonds de réserve et à tout autre fonds constitué par l'association condominiale en vertu de la *Loi de 2015 sur les condominiums*.

⚠ 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.

Fonds de réserve

La plupart des associations condominiales maintiennent un fonds de réserve distinct pour garantir le partage des dépenses associées aux réparations importantes d'éléments coûteux. En font partie les réparations ou le remplacement d'éléments comme la toiture, le bardage, l'isolation et les systèmes mécaniques.

Les exigences liées au fonds de réserve ne s'appliquent pas aux condominiums comptant deux parties privatives ou moins.

La *Loi de 2015 sur les condominiums* prévoit des périodes de transition pour permettre aux condominiums préexistants de constituer un fonds de réserve.

[i La fiche n° 2 en dit plus sur les fonds de réserve.](#)

Assurance

L'association condominiale doit souscrire et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant les parties communes, les éléments d'actif communs et les parties privatives (à l'exception des fractions de terrain nu). L'assurance doit couvrir l'intégralité du coût des pertes, sans déduction, découlant de la destruction ou des dommages causés par un incendie ou tout autre risque prévu dans les règlements ou les règlements administratifs.

Les associations condominiales ne sont pas tenues d'assurer les bâtiments (et leurs améliorations) situés sur une fraction de terrain nu. La responsabilité de cette assurance relève des propriétaires en titre. Les condominiums de terrain nu avec bâtiments liés (ex. maisons en rangée) peuvent avoir des « biens réels administrés », comme un toit commun, du bardage, des portes et fenêtres extérieures, etc. Dans ce cas, il sera de la responsabilité de l'association condominiale d'entretenir et d'assurer ces biens réels administrés.

L'association condominiale et les propriétaires en titre doivent souscrire une assurance responsabilité civile générale. Les propriétaires en titre devraient souscrire une assurance pour leurs propres biens.

[i La fiche n° 3 en dit plus sur les questions d'assurance.](#)