Un guide de l'innovation pour soutenir Plus d'habitations, plus de choix : Plan d'action pour l'offre de logements de l'Ontario

ontario.ca/innovationenlogement

Être copropriétaire d'une habitation

Renseignements pratiques sur la copropriété d'une habitation

Ontario

Introduction

Le logement en copropriété est un type de cohabitation où deux ou plusieurs personnes sont propriétaires d'une habitation et y vivent ensemble. Les copropriétaires peuvent partager des pièces habitables comme la cuisine et le salon, ou l'habitation peut être divisée en unités distinctes.

Les responsabilités quant au soin et à l'entretien de l'habitation sont habituellement partagées, tout comme certaines commodités et certains services.

Si vous souhaitez jouir des avantages du logement en copropriété, le présent guide vous offrira des renseignements pratiques qui vous aideront à découvrir :

- les options en matière de copropriété;
- les mesures que vous devez connaître pour vous protéger dans une entente de copropriété.

Avantages

Le logement en copropriété accroît les options dont les personnes et les familles disposent et offre un éventail d'avantages, y compris :

- **Abordabilité :** Les personnes peuvent mettre en commun des ressources pour acheter une maison, ce qui rend l'accès à la propriété plus abordable. C'est aussi un moyen d'augmenter la valeur nette, et le fait d'être propriétaire de son habitation procure une certaine sécurité.
- **Accès à plus de quartiers :** Les personnes ont plus d'options quant à l'emplacement de leur logement compte tenu de leur budget (par exemple, zones résidentielles composées surtout de maisons individuelles).
- **Utilisation plus efficiente du parc de logements :** Les plus petits ménages peuvent optimiser l'espace disponible dans leur grande maison ou leur bien-fonds patrimonial en en devenant copropriétaires avec d'autres personnes.
- **Communauté :** Permet à des groupes de personnes de créer volontairement un milieu communautaire offrant des installations, des aires communes intérieures et extérieures et des services répondant à leurs besoins.

Comment nous avons élaboré le guide

Le document Plus d'habitations, plus de choix : Plan d'action pour l'offre de logements de l'Ontario reconnaît que les nouvelles approches donneront aux personnes plus d'options et un meilleur accès à des logements abordables.

Nous avons organisé des tables rondes avec les intervenants pour appuyer l'élaboration du guide de la copropriété. Les participants à ces discussions comprenaient :

- des résidents de logements en copropriété;
- des représentants qui aident des groupes de copropriétaires;
- des fournisseurs de services professionnels et des organismes de secteur;
- des municipalités et des associations municipales.

Les tables rondes ont fourni de précieux commentaires sur le contenu du présent guide. Le ministère remercie les participants d'avoir donné leurs points de vue.

Déni de responsabilité : Le présent guide est présenté à titre d'information seulement; il résume des textes législatifs et des politiques qui pourraient changer. Il ne constitue pas une interprétation juridique des textes législatifs et des politiques qu'il mentionne. Le guide et les liens ou les renseignements d'autres sources ne remplacent pas des conseils juridiques ou professionnels spécialisés. Le lecteur assume l'entière responsabilité de toute utilisation ou application du présent guide.

La copropriété

Il y a différentes façons de devenir copropriétaire d'une habitation. Par exemple, vous pouvez le faire en tant que groupe de personnes ou en constituant une personne morale (qui peut prendre diverses formes).

Les copropriétaires ont :

- soit des parts égales du bien-fonds et des pouvoirs décisionnels égaux;
- soit des parts et des pouvoirs décisionnels différents.

Propriété d'un groupe de personnes

Tous les copropriétaires sont mentionnés au titre de propriété du bien-fonds comme « tenants communs » ou « tenants conjoints ».

Au décès d'un copropriétaire qui est **tenant commun**, sa part du bien-fonds n'est pas transférée automatiquement aux autres propriétaires. Elle s'ajoute plutôt à sa succession.

Au décès d'un copropriétaire qui est **tenant conjoint**, les copropriétaires survivants héritent de sa part du bien-fonds.

Propriété de personne morale

Le titre de l'habitation est détenu par la personne morale ou la société coopérative créée par les copropriétaires.

Les copropriétaires peuvent plus facilement vendre ou céder leur part du bien-fonds appartenant à la personne morale car il n'est pas nécessaire de changer les noms des propriétaires au titre de propriété.

Association condominiale

Dans les habitations divisées en unités distinctes, les copropriétaires peuvent également établir une association condominiale; chacun est alors propriétaire de son unité et d'une part des commodités communes.

Le condominium n'est pas un type de bâtiment (comme la tour d'habitation) mais une forme de propriété qui peut s'appliquer à des types de logements plus petits, comme les unités situées dans une maison individuelle. Le propriétaire d'un condominium peut siéger au conseil d'administration et il est assujetti aux règlements administratifs et aux règles du condominium.

Le propriétaire de chaque unité a le droit de la vendre ou de la céder à la personne de son choix et d'obtenir sa propre hypothèque individuelle.

La création d'une association condominiale compte plusieurs étapes, y compris l'obligation d'obtenir des autorisations du service d'aménagement de la municipalité.

Vous trouverez de plus amples renseignements concernant les condominiums et la création d'une association condominiale sur le site Web de l'Office ontarien du secteur des condominiums.

Parts de la propriété et pouvoir décisionnel

En ce qui concerne la forme de copropriété, les copropriétaires ont souvent des parts égales de la copropriété et des pouvoirs décisionnels égaux. Dans certains cas, les copropriétaires s'entendent sur des parts de propriété et des pouvoirs décisionnels variables.

Par exemple, un copropriétaire peut contribuer plus qu'un autre à l'achat de la maison. Les deux peuvent convenir que celui qui contribue davantage a plus de pouvoir décisionnel.

Dans les cas où les copropriétaires ont versé des proportions différentes du prix d'achat selon la taille des unités, le pouvoir décisionnel pourrait correspondre au pourcentage du prix que chacun a payé.

Exemples de copropriété

Les études de cas suivantes décrivent divers modèles de copropriété correspondant à différents objectifs et besoins.

Exemple 1 : Créer une communauté bienveillante

Un groupe de personnes âgées veut vieillir dans une communauté bienveillante au lieu de vivre seules. Elles utilisent les économies ou le produit de la vente de leur habitation individuelle pour en acheter une ensemble.

Elles rénovent la maison pour y inclure des éléments accessibles. La maison comprend une cuisine et un salon communs et, ensemble, les résidents achètent et préparent les aliments et se procurent des services de nettoyage.

Le groupe décide également de créer certaines commodités privées, y compris des salles de bains attenantes aux chambres à coucher.

Exemple 2 : Accès à la propriété

Un groupe de jeunes adultes achète une maison dans un quartier de maisons individuelles.

En mettant en commun leurs ressources, ils peuvent verser la mise de fonds de 20 % pour la maison, ce qui leur permet d'éviter l'assurance hypothécaire. Puisque les copropriétaires ont versé des proportions différentes du prix d'achat, la part en pourcentage de la maison dont chacun est propriétaire varie.

Cette entente de copropriété permettra à chaque personne d'augmenter la valeur nette et, éventuellement, d'acheter sa propre maison.

Si des rénovations majeures sont effectuées dans la maison, les coûts sont partagés selon la part de propriété en pourcentage. Les coûts de fonctionnement permanents sont partagés à parts égales, comme les responsabilités de base liées au soin et à l'entretien de la maison.

Exemple 3 : Répondre aux besoins de deux familles

Deux familles comprenant des enfants veulent vivre dans un quartier où chacune ne peut pas se permettre d'acheter une maison. Elles décident d'acheter ensemble une maison qui comportera une unité d'habitation privée pour chacune et une cour commune où les enfants joueront.

Le partage du gardiennage des enfants et la présence éventuelle d'amis pour les enfants qui habitent la même maison sont d'autres avantages de la copropriété.

Les familles prévoient être copropriétaires de la maison pendant environ cinq ans ou jusqu'à ce que chacune soit en mesure d'acheter sa propre maison.

Cohabitat

Il existe une autre forme de propriété appelée « cohabitat » qu'on peut confondre avec le logement en copropriété.

Les résidents qui choisissent le cohabitat :

- sont propriétaires de leur propre habitation ou unité condominiale;
- partagent la propriété d'une maison commune comportant des commodités communes.

Cette forme de propriété diffère du sujet du présent guide, qui est la copropriété d'une maison individuelle.

Élaborer le contrat (l'entente de copropriété)

La présente section décrit ce que vous devriez prévoir dans une entente de copropriété. L'achat d'une habitation avec d'autres personnes est un engagement important, à la fois financièrement et en ce qui concerne la façon dont vivrez ensemble. Vous prendrez des décisions et partagerez des responsabilités quant au soin du bien-fonds.

L'établissement d'une entente juridique liant les copropriétaires permet de préciser leurs droits et leurs obligations et protège toutes les parties en cas de différend. Cette entente est appelée **entente de copropriété**.

L'entente de copropriété peut appuyer votre demande de financement hypothécaire auprès d'un établissement financier. Pour vous assurer que l'entente soit bien rédigée, vous devriez obtenir des conseils juridiques professionnels.

Forme de propriété et processus décisionnel

La propriété peut prendre la forme de la tenance commune, de la tenance conjointe et de la propriété de personne morale. Il faut prendre des mesures additionnelles pour établir une personne morale, une société coopérative ou une association condominiale.

Dans l'entente, les copropriétaires énoncent le processus décisionnel que toutes les parties suivront, y compris :

- les conditions du consensus;
- le vote fondé sur des parts égales ou sur des parts en pourcentage variables.

Utilisation du bien-fonds

Ces dispositions déterminent comment les aires communes intérieures et extérieures sont utilisées, y compris la désignation de ces aires et de l'espace privé de chaque copropriétaire.

Vous pouvez aussi énoncer des règles concernant :

- l'occupation;
- l'utilisation du bien-fonds par les invités;
- l'utilisation du bien-fonds par de nouveaux résidents éventuels (par exemple, si un copropriétaire forme une nouvelle relation).

Arrangements relatifs aux finances et aux assurances

Ces dispositions portent notamment sur :

- les paiements d'hypothèque et d'impôt foncier;
- le partage et le paiement des dépenses de fonctionnement;
- le financement des réparations et des rénovations majeures;
- le maintien des assurances nécessaires par les copropriétaires.

Fonctionnement et entretien de l'habitation

Ces dispositions précisent notamment les responsabilités liées :

- aux contributions financières;
- aux contributions en travail et en temps.

Négligence ou inconduite des copropriétaires

Ces dispositions peuvent comprendre des règles permettant aux copropriétaires de demander une indemnité en cas de négligence ou d'inconduite d'un autre copropriétaire qui, par exemple :

- a violé l'entente de copropriété;
- a détourné des sommes détenues dans un compte conjoint réservé aux dépenses de fonctionnement liées à l'habitation.

Règlement des différends

Ces dispositions portent sur le règlement extrajudiciaire des différends (par exemple, la médiation ou l'arbitrage) comme moyen d'éviter des poursuites judiciaires longues et coûteuses.

Dispositions sur le retrait ou l'ajout de copropriétaires

Des procédures claires doivent s'appliquer lorsqu'un copropriétaire se retire de l'entente de copropriété ou qu'une nouvelle personne s'y ajoute. Les règles concernant l'ajout d'une personne à l'entente peuvent prévoir le rôle des autres copropriétaires dans l'approbation du nouveau copropriétaire éventuel.

Ces dispositions peuvent prévoir un processus concernant :

- les nouvelles personnes ou familles qui s'ajoutent;
- la façon de se retirer de l'entente de copropriété;
- les mesures à prendre en cas de décès d'un copropriétaire;
- le calcul de la juste valeur marchande de la part ou de la maison d'un copropriétaire.

Ces dispositions comprennent également des règles sur ce qu'il faut faire avec la part de la maison d'un copropriétaire qui se retire. Par exemple, la part peut être achetée par les autres copropriétaires ou par un tiers, ou vous pourriez souhaiter vendre la maison et mettre fin à l'entente de copropriété.

Acheter ou vendre une habitation

Lorsqu'ils achètent ou vendent une maison, les copropriétaires franchissent les mêmes étapes que les autres acquéreurs et vendeurs d'une habitation.

Dans le cas d'un achat conjoint ou d'une vente conjointe, il faut bien comprendre ce qui est important pour vous et les autres copropriétaires.

Tous les acheteurs devront peut-être faire preuve de souplesse pour trouver une maison répondant aux attentes de chacun.

Coûts

Les copropriétaires doivent déterminer le type de maison qu'ils veulent et ce qu'ils peuvent se permettre de payer pour l'obtenir. Les coûts à prendre en compte comprennent :

- la mise de fonds;
- les versements hypothécaires;
- les coûts de rénovation;
- les dépenses de fonctionnement et d'entretien permanentes, comme le maintien en bon état, l'assurance habitation, les services d'utilité publique et l'impôt foncier;
- les coûts des transactions immobilières, comme les honoraires d'avocat et d'agent immobilier et les droits de cession immobilière.

Hypothèque

S'il faut une hypothèque, les copropriétaires devront collaborer avec un établissement financier pour l'obtenir.

Les copropriétaires doivent savoir qu'ils devront se communiquer mutuellement leurs renseignements sur le revenu, les éléments d'actif et les antécédents en matière de crédit.

Il est suggéré aux copropriétaires d'obtenir une hypothèque préapprouvée ou de s'assurer que toute offre d'achat soit conditionnelle à l'obtention du financement.

Obtenir des services professionnels

Les copropriétaires devront collaborer pour trouver une maison qui convient à chacun d'eux. Nous recommandons aux copropriétaires de retenir les services d'un professionnel de l'immobilier qui les aidera tout au long du processus d'achat et de vente.

Avant la vente, vous devriez engager un inspecteur résidentiel pour confirmer que la maison est en bon état. Si vous achetez une maison déjà divisée en unités d'habitation distinctes, assurez-vous qu'elles ont été créées légalement et qu'elles sont conformes aux exigences applicables, notamment en matière de zonage et de bâtiment.

Les copropriétaires devraient obtenir des services juridiques professionnels pour la convention d'achat et pour leur enregistrement au titre ou l'obtention d'une assurance de titre.

Les copropriétaires devraient également souscrire une assurance habitation suffisante pour se protéger et satisfaire les exigences du financement hypothécaire.

Financer une habitation en copropriété

Le logement en copropriété offre un avantage clé : les copropriétaires peuvent tirer parti de leurs ressources financières collectives pour pouvoir se permettre d'acquérir une habitation.

Partage des coûts

Ces ressources comprennent la partie de leurs économies que les copropriétaires peuvent consacrer à une mise de fonds et à toute réparation ou rénovation qui doit être effectuée immédiatement dans la maison.

Si les copropriétaires peuvent verser une mise de fonds d'au moins 20 % du prix d'achat, ils n'ont pas à payer les coûts liés à l'assurance hypothécaire.

Selon leur entente, ils peuvent contribuer à la mise de fonds, à l'hypothèque et aux coûts permanents à parts égales ou dans des proportions variables. Les contributions convenues peuvent dépendre des économies et des revenus dont dispose chaque copropriétaire.

Pour organiser le financement hypothécaire, l'établissement financier aura besoin de renseignements concernant chaque copropriétaire, notamment :

- son revenu;
- ses dettes et ses éléments d'actif actuels;
- ses antécédents en matière de crédit.

Responsabilité solidaire

Sauf dans le cas de la propriété de personne morale, les copropriétaires sont titulaires d'une seule hypothèque et ont une « responsabilité solidaire » à son égard.

La responsabilité solidaire permet à l'établissement financier de réclamer le montant total à l'un des copropriétaires; celui-ci demanderait alors une indemnité aux autres parties à l'hypothèque.

Comme avec les autres propriétaires d'habitations, le principal moyen que l'établissement financier utiliserait pour régler tout défaut des copropriétaires relativement à l'hypothèque est la prise de possession de l'habitation.

Pour se protéger, les copropriétaires peuvent appliquer la pratique exemplaire consistant à garder dans un compte bancaire conjoint une somme égale aux versements hypothécaires des trois mois suivants. En cas de problème, les copropriétaires ont le temps de le régler avant que l'établissement financier invoque un défaut.

Propriété de personne morale

Dans le cas de la propriété de personne morale, la personne morale est titulaire de l'hypothèque.

Pour les copropriétaires, cette forme de propriété peut faciliter le retrait de leur part de l'habitation et l'ajout de nouveaux copropriétaires en évitant le refinancement de l'habitation (qui peut être difficile à obtenir pour un groupe de copropriétaires individuels).

L'établissement de l'hypothèque d'une personne morale est souvent plus complexe et commande un taux d'intérêt plus élevé.

Fonctionnement et entretien de l'habitation

Une fois la maison achetée, les copropriétaires auront :

- des travaux d'entretien régulier à effectuer;
- des coûts partagés à payer pour le fonctionnement et l'entretien;
- d'autres responsabilités liées à la maison.

Ces responsabilités et ces coûts doivent être décrits clairement, acceptés par toutes les parties et partagés équitablement entre les copropriétaires.

Les copropriétaires peuvent également déterminer la valeur de leurs contributions en temps et en travail et les effets de ces contributions, le cas échéant, sur le partage des coûts permanents entre eux.

Coûts permanents liés à la maison

- **Versements hypothécaires :** Une pratique exemplaire pour les copropriétaires consiste à garder un fonds de réserve contenant une somme égale aux versements hypothécaires des trois mois suivants.
- **Impôt foncier et scolaire :** Le cycle de facturation de l'impôt foncier municipal n'est peut-être pas réparti également sur une année.
- **Services d'utilité publique :** Ils peuvent comprendre l'électricité, l'eau, le gaz ou le mazout, l'accès à Internet, la câblodistribution et la location du chauffe-eau.
- **Fonctionnement et réparations mineures :** Ils peuvent comprendre les fournitures de nettoyage, les ampoules électriques, la quincaillerie et le matériel d'entretien intérieur et extérieur.
- **Réparations et rénovations majeures :** Des dépenses importantes comme le remplacement de la toiture ou du système de chauffage et de ventilation pourraient devenir nécessaires pendant que vous serez copropriétaire de la maison.
- **Primes d'assurance habitation :** L'assurance protège les propriétaires de l'habitation contre les dommages ou les pertes et la responsabilité personnelle. Les établissements financiers l'exigent souvent comme condition à l'établissement d'une hypothèque.

Maintenir un compte bancaire

En ce qui concerne la gestion des finances communes, une pratique exemplaire pour les copropriétaires consiste à ouvrir un compte bancaire distinct.

Chaque copropriétaire y contribue régulièrement en fonction des coûts permanents prévus, y compris un « coussin » ou une réserve en cas de coûts imprévus.

Considérations réglementaires

Code des droits de la personne de l'Ontario

Le *Code des droits de la personne* de l'Ontario prévoit que chaque personne a droit à un traitement égal quant à l'occupation d'une habitation, sans discrimination fondée sur des motifs précisés comme l'âge.

La Déclaration de principes provinciale de l'Ontario exige que les décisions d'aménagement soient mises en œuvre en Ontario de façon compatible avec le *Code des droits de la personne* et la *Charte canadienne des droits et libertés*.

Code du bâtiment

Des exigences du Code du bâtiment s'appliquent lorsque des travaux de construction, de rénovation ou de démolition ou un changement d'utilisation touchent un bâtiment en Ontario. Ces exigences constituent un ensemble de normes minimales applicables aux bâtiments et à la construction.

Vous devez tenir compte de plusieurs facteurs importants lorsque vous effectuez des travaux de rénovation ou de construction dans la maison dont vous êtes copropriétaire, notamment :

- planifier les travaux pour qu'ils soient conformes au Code du bâtiment;
- obtenir les permis de construire nécessaires;
- engager un entrepreneur licencié qui exécutera les travaux;
- réaliser les inspections de chantier exigées pendant les travaux.

Avant de délivrer un permis de construire, le service du bâtiment de la municipalité doit confirmer que les travaux proposés satisfont les exigences du Code du bâtiment et les règlements municipaux, notamment ceux concernant le zonage. Voir la section « Exigences municipales en matière de zonage ».

En Ontario, les municipalités administrent la réglementation du Code du bâtiment et les exigences des règlements municipaux de zonage.

Vous devriez vous adresser au service du bâtiment ou de l'aménagement de votre localité si vous avez des questions sur la réglementation relative aux bâtiments, les dispositions des règlements municipaux de zonage et toute autre exigence des règlements municipaux pouvant s'appliquer afin de vous assurer que votre habitation en copropriété soit un lieu de vie légal, sûr et sain.

Les règlements en matière de bâtiment s'appliquent à la maison dont vous êtes copropriétaire si vous prévoyez des rénovations ou des travaux de construction, notamment :

- l'ajout d'une salle de bains attenante à une chambre à coucher;
- la rénovation d'aires communes;
- la subdivision d'une habitation existante pour créer d'autres logements individuels.

Pour vous aider tout au long du processus parfois complexe de conception et de construction, nous vous recommandons d'engager au moins un des professionnels suivants :

- un concepteur au sens du Code du bâtiment qui est inscrit auprès du gouvernement de l'Ontario;
- un architecte (en anglais seulement);
- un ingénieur (en anglais seulement).

Ces professionnels et votre constructeur peuvent vous aider à obtenir les approbations nécessaires ainsi que les permis de construire et à organiser les inspections du chantier.

Permis de construire

Pour obtenir un permis de construire, vous devez présenter ce qui suit au service du bâtiment de votre localité :

- un formulaire de demande rempli;
- tout formulaire ou document à l'appui exigé par la municipalité;
- les plans de construction (la plupart des municipalités exigent au moins deux ensembles de plans);
- les droits de délivrance du permis de construire.

Lorsque vous aurez présenté votre demande complète, on vous indiquera dans les 10 jours ouvrables si elle a été approuvée ou non.

En cas de demande incomplète ou de conception inadéquate, votre permis pourrait être retardé ou la demande pourrait être rejetée.

Après la réception du permis

Après la délivrance de votre permis de construire, des inspecteurs du bâtiment de la municipalité devront examiner les travaux à diverses phases pendant la construction.

Vous ou votre représentant avez la responsabilité d'informer votre service du bâtiment lorsque les diverses phases de construction sont prêtes pour l'inspection.

Règlements municipaux de zonage

Les règlements municipaux de zonage sont adoptés et administrés par les municipalités en application de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Les règlements municipaux de zonage déterminent l'utilisation du territoire et la forme matérielle des collectivités, notamment :

- les emplacements des bâtiments;
- les types de bâtiments permis;
- les utilisations des bâtiments;
- les tailles et les dimensions des lots;
- les exigences relatives au stationnement;
- les hauteurs des bâtiments et leur distance de recul par rapport à la rue.

Exigences municipales en matière de zonage

Comme nous le mentionnons dans la section « Normes de construction prévues par le Code du bâtiment », lorsque les copropriétaires demandent un permis de construire en vue de travaux de rénovation ou de construction touchant leur habitation, le service du bâtiment examine les travaux proposés et détermine s'ils sont conformes :

- au Code du bâtiment;
- aux autres exigences réglementaires, comme les règlements municipaux de zonage visant les terrains concernés par la demande.

Afin de confirmer la conformité aux exigences de zonage, le service du bâtiment peut demander au service d'aménagement d'examiner la demande pour déterminer sa conformité au zonage qui s'applique au bien-fonds.

Consulter votre municipalité

Les copropriétaires qui prévoient apporter des modifications à leur habitation (par exemple, en créant de nouveaux logements autonomes distincts) devraient consulter le service d'aménagement de leur municipalité pour déterminer si elles pourraient être considérées comme un changement d'utilisation, ainsi que les exigences de zonage qui s'appliqueraient.

Vous devez d'abord consulter votre municipalité avant de changer l'utilisation de votre bien-fonds. **En cas de doute, posez la question**.

Règlements municipaux de zonage et type de propriété

Les exigences municipales en matière de zonage ne comprennent pas le pouvoir de distinguer entre les personnes liées et non liées à l'égard de l'occupation ou de l'utilisation d'un bâtiment. Autrement dit, les règlements municipaux de zonage ne peuvent pas traiter différemment une maison appartenant à une famille et une maison appartenant à des copropriétaires non liés.

Les municipalités peuvent adopter des règlements municipaux de zonage applicables à d'autres utilisations du territoire qui peuvent sembler similaires à l'habitation en copropriété en ce qui concerne la structure et les installations, comme la maison individuelle utilisée comme pension, la petite résidence d'étudiants ou la petite maison de soins. Les municipalités ont la responsabilité d'appliquer les exigences de zonage qu'elles créent et de veiller à ce que leurs règlements municipaux de zonage ne distinguent pas entre les personnes liées et non liées à l'égard de l'occupation et de l'utilisation d'un bâtiment.

Ajout d'une deuxième unité d'habitation

Pour les copropriétaires qui créent de nouveaux logements distincts comportant leur propre cuisine et salle de bains, le Code du bâtiment énonce des normes minimales décrivant comment il faut bâtir un deuxième logement dans une maison. De plus amples renseignements à ce sujet se trouvent dans le guide *Ajout d'une deuxième unité dans une maison existante*.

Les redevances d'aménagement ne s'appliquent pas à la construction d'une deuxième unité d'habitation dans une maison existante (sous réserve des règles énoncées dans les règlements).

Si les copropriétaires prévoient subdiviser une maison pour créer trois unités ou plus, nous recommandons

d'engager un professionnel qualifié comme un architecte, un ingénieur ou un concepteur inscrit auprès du gouvernement de l'Ontario qui fournira une aide concernant :

- les exigences de zonage locales;
- la complexité des exigences de conception et du Code du bâtiment.

Pièces habitables communes

Les copropriétaires qui prévoient partager des pièces habitables comme la cuisine et la salle de bains doivent savoir que le Code du bâtiment et le Code de prévention des incendies prévoient des exigences visant particulièrement les pensions de famille.

Les pensions de famille peuvent comporter des structures et des installations similaires à celles d'une habitation en copropriété, mais ces règles particulières s'appliquent seulement si les résidents fournissent une rémunération (par exemple, un loyer) ou des services en contrepartie de l'hébergement. Par conséquent, elles ne s'appliquent pas au logement en copropriété.

Modifier l'entente de copropriété

La situation peut changer : vous pourriez vouloir modifier l'entente de copropriété ou l'habitation.

Selon les changements que vous envisagez, il faut comprendre les exigences légales et réglementaires applicables à différentes utilisations, comme la location, la pension de famille et la maison de soins. Ces exigences peuvent différer radicalement de celles visant le logement en copropriété qui sont décrites dans le présent guide.

Votre habitation peut être assujettie à des règles additionnelles ou différentes si vous apportez des modifications à votre entente de copropriété à l'avenir, par exemple si vous :

- louez des chambres (à court ou à long terme);
- ajoutez des investisseurs qui n'habiteront pas chez vous;
- rénovez;
- créez de nouveaux logements;
- fournissez des services rémunérés.

Vous pourriez devoir satisfaire différentes normes, obtenir des permis ou subir des inspections. Il se peut aussi que la nouvelle utilisation ne soit pas autorisée dans votre secteur.

Vérifiez auprès de votre municipalité avant de modifier votre bien-fonds ou son utilisation. **En cas de doute, posez la question**.

Photo de couverture (gauche à droite): Beverly Brown, Martha Casson, Louise Bardswich et Sandy McCully.

Ministère des Affaires municipales et du Logement

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2019

ISBN 978-1-4868-3994-0 (**Imprimé**)
ISBN 978-1-4868-3995-7 (HTML)
ISBN 978-1-4868-3996-4 (PDF)

12/19

Available in English

Ontario