



BULLETIN N° 2001-1

DATE : 4 mai 2001

Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers
Loi sur l'enregistrement des actes

Ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises
Division de l'enregistrement
Bureau de l'arpentage et des droits immobiliers

Destinataires : tous les registrateurs

Loi de 1998 sur les condominiums

I. INTRODUCTION

La *Loi de 1998 sur les condominiums* est le fruit de nombreuses années de consultation visant à réformer la législation existante. La nouvelle loi offrira aux consommateurs une protection accrue grâce à des exigences de divulgation plus détaillées avant la vente d'un condominium, à des vérifications obligatoires après la construction de parties communes et après l'enregistrement du projet de condominium, et à des études périodiques du fonds de réserve afin d'établir s'il peut suffire à couvrir les réparations pendant la vie du condominium.

Outre la protection accrue des consommateurs, la nouvelle loi instaure de nouvelles formes de propriété condominiale. Celles-ci permettront à l'industrie de répondre aux divers besoins des consommateurs en autorisant les condominiums de propriété franche et de propriété à bail. Au-delà des associations condominiales normales qui existent à l'heure actuelle, les nouvelles formes de condominiums à propriété franche engloberont les condominiums de terrain nu, les condominiums de parties communes, les condominiums fusionnés et les condominiums constitués par étape. Les condominiums normaux peuvent également être construits sur des terrains à bail.

Les dispositions visées par le présent bulletin entrent en vigueur le 5 mai 2001, soit la date d'entrée en vigueur de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (la nouvelle loi). Un ensemble de règlements adoptés en application de la nouvelle loi (Règl. de l'Ont. 48/01, 49/01, 50/01, 51/01 et 52/01) ont été déposés et peuvent être consultés dans le site Internet du ministère - www.ccr.gov.on.ca.

En résumé, les types de condominiums prévus par la nouvelle loi sont les suivants :

1. Condominiums normaux

Les condominiums normaux seront intitulés - « (Plan) Association condominiale normale de (division d'enregistrement des droits immobiliers) n° _____ ». Tous les condominiums existants à l'entrée en vigueur de la *Loi de 1998 sur les condominiums* sont réputés être des condominiums normaux, mais le mot « normal » ne doit pas être ajouté à leur nom.

2. Condominiums de propriété à bail

Les condominiums de propriété à bail seront intitulés - « (Plan) Association condominiale de propriété à bail de (division d'enregistrement des droits immobiliers) n° ____ ». On prévoit que des condominiums de propriété à bail seront établis sur des biens-fonds institutionnels (p. ex. des universités, des hôpitaux) où l'institution est tenue de conserver le titre de propriété. La durée initiale d'un condominium de propriété à bail sera de 40 à 99 ans.

3. Condominiums de terrain nu

Les condominiums de terrain nu seront intitulés - « (Plan) Association condominiale de terrain nu de (division d'enregistrement des droits immobiliers) n° ____ ». Les parties privatives ne font pas partie d'un bâtiment ou d'une structure. Les parties privatives se trouvent sur un seul niveau et le condominium doit contenir des parties communes. Un condominium de terrain nu doit être de propriété franche et ne peut pas être combiné avec un autre genre de condominium.

4. Condominiums de parties communes

Les condominiums de parties communes seront intitulés - « (Plan) Association condominiale de parties communes (division d'enregistrement des droits immobiliers) n° ____ ». Les condominiums de parties communes ne sont pas divisés en parties privatives. Les propriétaires de l'intérêt commun sont propriétaires des parcelles de bien-fonds de propriété franche ou parcelles de bien-fonds rattaché (parcels of tied land) qui ne font pas partie de la propriété condominiale. Les parcelles de bien-fonds rattaché doivent toutes être situées dans la même division d'enregistrement des droits immobiliers que le bien-fonds condominial et doivent avoir un titre absolu de droit immobilier ou un certificat de titre valide.

5. Condominiums constitués par étape

Les condominiums constitués par étape seront intitulés - « (Plan) Association condominiale normale de (division d'enregistrement des droits immobiliers) n° ____ ». Seuls les condominiums normaux peuvent être constitués par étape et l'intention de créer un condominium par étape doit être indiquée à la première page de la déclaration. La déclaration doit aussi établir le « fonds servant » qui est le bien-fonds appartenant au déclarant et qui sera inclus dans le condominium au cours d'étapes à venir. Les étapes se feront par voie d'une modification de la déclaration et de la description qui décrira à nouveau le bien-fonds condominial pour y inclure en totalité ou en partie le fonds servant. Les étapes à venir peuvent être enregistrées dans les dix ans suivant l'enregistrement initial.

6. Condominiums fusionnés

Les condominiums fusionnés seront intitulés - « (Plan) Association condominiale normale de (division d'enregistrement des droits immobiliers) n° ____ ». Seules les associations condominiales normales

peuvent fusionner. Le terme « fusionné » **ne fera pas** partie du nom de la nouvelle association ou du nouveau plan condominial. Toutes les déclarations, descriptions, règlements administratifs et règles d'associations fusionnées cesseront de s'appliquer et ne seront pas transférées à l'association fusionnée. Toutes les sûretés réelles ou intérêts existants dont sont grevés les parties communes ou les parties privatives des condominiums fusionnés subsisteront et seront transférés au répertoire ou au registre approprié du condominium fusionné.

Des listes de contrôle de l'enregistrement de chaque genre de condominium seront distribuées aux employés et aux clients. Les listes de contrôle seront mises à jour régulièrement.

II. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le règlement pris en vertu de la nouvelle loi prévoit une période transitoire de 6 mois, à compter de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, le 5 mai 2001. Pendant cette période, les déclarations et les descriptions peuvent être présentées pour enregistrement en vertu de l'ancienne loi, mais elles devront quand même être soumises au processus d'approbation préalable et être enregistrées au plus tard le 31 octobre 2001. Cette disposition s'applique également aux modifications de déclarations et de descriptions.

III. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Répertoire des associations condominiales

Le Répertoire des associations condominiales est maintenu sous le régime de la nouvelle loi (par. 3(3)) et conserve son format actuel, soit celui de la formule 10315 (88) du ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises.

2. Registre non automatisé des condominiums – *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers / Loi sur l'enregistrement des actes*

Comme sous le régime de l'ancienne loi, si les dossiers d'une propriété condominiale ne sont pas automatisés, on tiendra le Registre des condominiums, prévu au par. 3(4) de la loi, dans un cahier à feuilles mobiles qui contiendra les quatre groupes de pages suivants :

- (a) un registre des parcelles des propriétés ou répertoire des propriétés selon la formule 10314 (88) du ministère;
- (b) un registre d'actes de constitution selon la formule 10316 (88) du ministère;
- (c) un répertoire des parties communes et répertoire général selon la formule 10317 (88) du ministère;
- (d) à l'exception des condominiums de parties communes, un ensemble de registres ou de répertoires de parties privatives, un pour chaque partie privative incluse dans la propriété condominiale, selon la formule 10318 (88) du ministère.

3. Registre automatisé des condominiums – *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*

- (1) Si les dossiers de la propriété condominiale sont automatisés, le Registre des condominiums doit contenir un code foncier (PIN) pour chaque partie privative;
- (2) Si les dossiers de la propriété condominiale de parties communes sont automatisés, le Registre des condominiums doit contenir un code foncier pour la propriété.

4. Approbation préalable de l'enregistrement

L'exigence de l'approbation préalable est maintenue. Toutes les déclarations, descriptions et modifications de déclarations et de descriptions de condominium doivent être approuvées par le bureau d'enregistrement immobilier compétent avant d'être présentées pour enregistrement.

5. Énoncés relatifs au domaine condominial et au genre de condominium

Les énoncés précisant le domaine (de propriété franche ou de propriété à bail) et le genre (de parties communes, à étape, normal, de terrain nu) doivent paraître sur la première page de la déclaration.

6. Conditions de l'autorité approbatrice (aménagement du territoire)

Des servitudes peuvent être créées dans la déclaration à la suite de conditions d'approbation imposées par l'autorité approbatrice. Ces servitudes peuvent profiter à un tiers (art. 20 de la nouvelle loi). Si de telles servitudes sont créées dans la déclaration, l'annexe A doit contenir une remarque énumérant les servitudes ainsi créées et un renvoi désignant l'endroit où sont énoncées les conditions d'approbation dans la déclaration. (al. 7(2)g) de la nouvelle loi)

7. Descriptions de servitudes

Les descriptions de servitudes doivent être conformes au Règl. de l'Ont. 43/96, à l'exception de ce qui suit, tel que prévu au par. 45(5) du Règl. de l'Ont. 49/01. Une servitude créée à l'enregistrement de la déclaration et de la description peut être décrite par renvoi à des caractéristiques physiques, à un niveau ou à des niveaux en particulier, et doit être illustrée sur les plans d'arpentage du condominium. L'étendue de la servitude doit être clairement illustrée par une figure fermée et à l'aide de flèches. Un arpenteur-géomètre doit pouvoir déterminer physiquement l'étendue horizontale et verticale de la servitude uniquement à partir des renseignements contenus sur le plan. Une servitude ainsi décrite sera réputée avoir été approuvée par l'inspecteur des arpentages et les registrateurs sont autorisés à les accepter.

8. Servitudes sur une portion de partie privative ou une fraction à usage exclusif

Lorsqu'une servitude vise une portion de partie privative ou une fraction à usage exclusif, on doit comme par le passé illustrer et définir la portion visée par des dimensions inscrites sur le plan qui définit la partie privative ou la fraction à usage exclusif ou l'identifier comme étant une PORTION sur un plan de renvoi.

9. Feuilles du plan de description

La description doit contenir les quatre parties suivantes :

- Partie I – la feuille du plan de périmètre et les graphiques des parties privatives.
- Partie II – les fractions à usage exclusif des parties communes.
- Partie III – les plans d'architecture.
- Partie IV – les plans de construction.

Même si les chiffres romains sont utilisés dans les règlements, l'utilisation des nombres 1, 2, 3 et 4 est aussi acceptable.

10. Remarque relative au code foncier, aux parcelles et au certificat de titre

La feuille du plan de périmètre de tous les condominiums, à l'exception des fusions, doit inclure une remarque au-dessus ou en-dessous de l'Annexe des intérêts servants et dépendants (Formule 3, Règl. de l'Ont. 48/01) qui rattache le bien-fonds inclus dans le plan à la totalité, à une partie ou au reste du bien-fonds décrit dans les documents enregistrés sous le code foncier, les documents relatifs aux parcelles ou les certificats de titre d'origine.

11. Annexes de la déclaration

Les règlements pris en application de l'ancienne loi ne prévoient qu'une seule annexe, soit la description de la propriété fournie dans l'annexe A. La nouvelle loi prescrit toutes les annexes requises, qui varient selon le genre de condominium, de l'annexe A à l'annexe M. Voir l'appendice A qui donne un résumé de chaque annexe.

12. Annexe C de la déclaration – Limites de la partie privative

Les paragraphes 5(4) et 56(4) du Règl. de l'Ont. 48/01 établissent les exigences relatives à l'annexe C de la déclaration.

Ces paragraphes exigent que les limites de la partie privative soient établies par renvoi à des bâtiments ou à d'autres bornes et que les bornes soient entièrement décrites ou, dans le cas d'un condominium de terrain nu, qu'il soit attesté que les limites de la partie privative sont établies en référence aux bornes illustrées sur le plan. L'annexe C ne peut contenir d'inclusions ou d'exclusions à la partie privative. En général, les inclusions et les exclusions sont des tuyaux, des fils, des câbles, des conduits, etc. Ces éléments doivent faire partie du corps de la déclaration. Une remarque peut être ajoutée, sous la signature de l'arpenteur-géomètre, pour renvoyer le lecteur à certaines parties de la déclaration qui

précisent le droit de propriété, les obligations d'entretien et de réparation de ces éléments. Si ces inclusions et exclusions sont contenues dans l'annexe C, le registrateur doit refuser la déclaration.

13. Plans d'architecture et de construction et certificats d'achèvement des travaux – Annexe G

Si la description contient des plans d'architecture (préparés par un architecte) et des plans de construction, l'annexe G de la déclaration doit contenir un certificat d'architecte et un ou plusieurs certificats d'ingénieur. (al. 8(1)b) et e) de la nouvelle loi)

Si la description contient des plans d'architecture (préparés par un architecte) mais pas de plans de construction, l'annexe G de la déclaration doit contenir seulement un certificat d'architecte. (al. 8(1)b) et e) de la nouvelle loi)

Si la description contient des plans de construction, mais pas de plans d'architecture, l'annexe G de la déclaration doit contenir seulement un ou plusieurs certificats d'ingénieur. (par. 9(2), Règl. de l'Ont. 48/01)

Comme sous le régime de l'ancienne loi, si les plans d'architecture ne sont pas disponibles, qu'ils sont inadéquats ou non requis aux termes de la *Loi sur le code du bâtiment*, les dessins préparés par une personne qui n'est pas architecte mais qui sont suffisants pour permettre la construction des bâtiments sont réputés être des plans d'architecture (art. 13, Règl. de l'Ont. 49/01) et le certificat d'achèvement de l'annexe G peut être rempli par un architecte ou un ingénieur. (par. 5(8), Règl. de l'Ont. 48/01) (Remarque : le par. 9(3) du Règl. de l'Ont. 48/01 précise que les certificats d'achèvement font partie de la déclaration.)

L'ensemble des certificats de l'annexe G traitent de tous les éléments requis par le Règlement de l'Ontario 48/01. (Formule 2 ou Formule 17)

Exigences relatives à l'enregistrement :

- Un exemplaire sur papier des plans d'architecture et de construction doit être présenté au bureau d'enregistrement immobilier.
- L'inscription suivante doit paraître sur chaque feuille des plans d'architecture et de construction :

Plan de condominium _____ (normal, de parties communes, de terrain nu ou de propriété à bail)
n° _____

Partie (III ou IV), Feuille _____ de _____ feuilles

Remarque : Le règlement pris en application de la nouvelle loi n'exige plus que le nombre total de parties soit inscrit sur les plans d'architecture et de construction.

14. Empiètements

Le traitement des empiètements reste le même. Les portions des bâtiments condominiaux situés à l'extérieur de la propriété condominiale ne sont pas régies par la *Loi de 1998 sur les condominiums*. Le titre des empiètements devrait être réglé avant l'enregistrement du condominium. Toutefois, si le titre n'a pas été réglé, les remarques fournies ci-dessous doivent être ajoutées à la déclaration et à la description pour indiquer les caractéristiques de l'empiètement.

Déclaration – Inclure l'une des remarques suivantes dans un endroit bien en vue sur la première page de la déclaration.

- Lorsqu'aucune entente n'a été conclue relativement à l'empiètement :
ATTENTION : La partie du bâtiment condominial indiquée par des hachures sur la partie _____ de la feuille _____ de la description empiète sur les biens-fonds adjacents et n'est pas régie par la *Loi de 1998 sur les condominiums*.
- Lorsqu'une entente a été conclue relativement à l'empiètement :
ATTENTION : La partie du bâtiment condominial indiquée par des hachures sur la partie _____ de la feuille _____ de la description empiète sur les biens-fonds adjacents, n'est pas régie par la *Loi de 1998 sur les condominiums* et fait l'objet d'une entente enregistrée sous l'acte numéro _____.

Description – Inclure l'une des remarques suivantes à côté de l'empiètement qui est indiqué par des hachures.

- Lorsqu'aucune entente n'a été conclue relativement à l'empiètement :
ATTENTION : La partie du bâtiment condominial indiquée par des hachures sur le présent plan empiète sur les biens-fonds adjacents et n'est pas régie par la *Loi de 1998 sur les condominiums*.
- Lorsqu'une entente a été conclue relativement à l'empiètement :
ATTENTION : La partie du bâtiment condominial indiquée par des hachures sur le présent plan empiète sur les biens-fonds adjacents, n'est pas régie par la *Loi de 1998 sur les condominiums* et fait l'objet d'une entente enregistrée sous l'acte numéro _____.

15. Portions de parties privatives non contiguës

Le traitement des portions de parties privatives non contiguës reste le même. Lorsque deux portions ou plus d'une partie privative sont non contiguës, chacune portion est identifiée comme étant une section de cette partie privative (p. ex. PARTIE PRIVATIVE 1, Section 1; PARTIE PRIVATIVE 1, Section 2).

La remarque suivante doit être ajoutée au plan près de la (des) partie(s) privative(s) visées(s) : « La (les) partie(s) privative(s) _____ est (sont) constituée(s) de sections non contiguës désignées par le même numéro de partie privative ».

16. Réserve de numéros d'associations

Un numéro d'association condominiale ne peut pas être réservé. Les registrateurs doivent assigner un numéro à une association condominiale seulement lorsque la déclaration et la description ont été enregistrées.

17. La Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier

Les déclarations et les descriptions sont exemptées de l'exigence du Document général, Formule 4 (art. 3, Règl. de l'Ont. 17/99).

18. Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario

Les registrateurs sont tenus de transmettre une copie de toutes les déclarations et modifications de condominium qui créent une étape dans une association condominiale par étape après leur enregistrement au :

Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario
5160, rue Yonge
Bureau 600
Toronto, ON
M2N 6L9
À l'attention de l'administrateur des condominiums

IV. GENRES DE CONDOMINIUMS

1. Condominiums de terrain nu

Les condominiums de terrain nu sont composés de parties privatives et de parties communes. Les parties privatives peuvent être des terrains nus au même titre que les terrains sur un plan de subdivision. Une partie privative peut contenir un bâtiment ou plus et une structure ou plus à condition qu'elles soient entièrement contenues dans la partie privative et ne forment pas une partie des limites de la partie privative.

L'article 158 de la nouvelle loi exige que tous les bâtiments, structures, installations et services compris dans les parties communes d'un condominium de terrain nu soient achevés, mis en place et fournis conformément au Règl. de l'Ont. 48/01, avant l'enregistrement de la déclaration et de la description. Toutefois, la nouvelle loi permet également au déclarant de donner un cautionnement ou une autre

sûreté à un organisme désigné par la municipalité lorsque les bâtiments, structures, installations et services ne sont pas achevés avant l'enregistrement.

Lorsqu'un tel cautionnement ou une telle sûreté est donné :

- l'annexe G de la déclaration ne doit pas contenir de certificat d'achèvement et les plans d'architecture ou de construction ne doivent pas être présentés lors de l'enregistrement initial. L'annexe G doit contenir un énoncé précisant que les certificats seront joints à une modification de la description et un énoncé de la municipalité ou du ministère des Affaires municipales et du Logement précisant que le cautionnement ou la sûreté suffit à assurer que les bâtiments et les structures seront achevés et que les installations et les services seront installés conformément à la nouvelle loi.
- La présentation des plans d'architecture et de construction et les certificats d'achèvement des architectes et ingénieurs sera enregistrée comme une modification de la description selon la formule 21, Règl. de l'Ont. 48/01, et ce, après l'enregistrement du condominium lorsque les bâtiments, structures, installations et services seront achevés. Il n'y a pas de délai relativement à cette exigence.
- L'annexe H énumérera tous les bâtiments, structures, installations et services qui seront inclus dans les parties communes à l'enregistrement de la modification.
- L'arpenteur-géomètre doit énumérer les quatre parties sur toutes les feuilles du plan même si les deux dernières parties doivent être présentées à une date ultérieure. Cette exigence vise à éliminer le besoin de modifier toutes les feuilles du plan lorsque les parties III et IV seront présentées avec la formule 21, Règl. de l'Ont. 48/01. L'index de la première feuille du plan doit indiquer « RIEN » pour le nombre de feuilles de la partie III (Plans d'architecture) et de la partie IV (Plans de construction).
- Toutes les feuilles du plan qui sont modifiées lorsque les plans d'architecture et de construction sont présentés (p. ex. la première feuille du plan – index et illustration du périmètre des bâtiments et des structures) doivent inclure un renvoi au numéro d'enregistrement de la formule 21, Règl. de l'Ont. 48/01. La procédure de modification des feuilles du plan est la même que celle qui est établie pour les modifications visées par l'art. 107 décrites à la partie V, point 1, du présent bulletin.

S'il n'existe pas de bâtiments, de structures, d'installations ou de services sur les parties communes, cette précision sera fournie à l'annexe H de la déclaration et il n'y aura pas d'annexe G. S'il n'existe pas de bâtiments et de structures sur les parties communes, il n'y aura pas de plans d'architecture et de construction.

2. Condominiums de parties communes

Les condominiums de parties communes ne contiennent pas de parties privatives. Les intérêts communs du condominium se rattachent aux parcelles de propriété franche du bien-fonds situées dans la même division d'enregistrement des droits immobiliers que la propriété condominiale. Les parcelles de propriété franche (les parcelles de bien-fonds rattaché) sont identifiées et décrites à l'annexe D de la déclaration.

Système automatisé d'enregistrement des droits immobiliers :

Dans le système automatisé, un code foncier sera assigné pour la propriété condominiale. En général, les documents relatifs au condominium seront enregistrés sous ce code foncier et les documents qui ont trait à une certaine parcelle de bien-fonds rattaché, comme un privilège relatif aux dépenses communes, sera enregistré sur la parcelle de bien-fonds rattaché appropriée. Une remarque sera ajoutée aux registres des parcelles pour les parcelles de bien-fonds rattaché afin d'informer l'utilisateur qu'il devrait vérifier s'il existe d'autres sûretés en faisant une recherche à partir du code foncier du condominium de parties communes.

- Dans le champ Noms des propriétaires des documents enregistrés sous le code foncier du condominium de parties communes, on inscrira « Les propriétaires de temps à autre des parcelles de bien-fonds rattaché tel qu'indiqué dans l'annexe D de la déclaration ».
- La description succincte pour chaque parcelle de bien-fonds rattaché sera modifiée pour y ajouter ce qui suit : avec un intérêt commun indivis dans l'association condominiale de parties communes (*division d'enregistrement des droits immobiliers*) n° _____ ».
- La remarque suivante relative à la propriété sera ajoutée aux documents enregistrés sous le code foncier ou au registre des parcelles de chaque parcelle de bien-fonds rattaché : « Pour vérifier s'il existe des sûretés supplémentaires, il est nécessaire de consulter les documents enregistrés sous le code foncier du condominium de parties communes (*division d'enregistrement des droits immobiliers*) n° _____ , pièce _____ . »

Système non automatisé d'enregistrement de droits immobiliers :

- Ajouter au registre des parcelles pour chaque parcelle de bien-fonds la remarque suivante : « avec un intérêt commun indivis dans l'association condominiale de parties communes (*division d'enregistrement des droits immobiliers*) n° _____ tel qu'indiqué dans la déclaration enregistrée sous l'acte n° _____ »
- Ajouter au registre des parcelles pour chaque parcelle de bien-fonds la remarque suivante : « Pour vérifier s'il existe des sûretés supplémentaires, il est nécessaire de consulter le Répertoire des parties communes et répertoire général pour le Plan de condominium de parties communes (*division d'enregistrement des droits immobiliers*) n° _____ . »
- Ajouter à la déclaration dans le Registre des parcelles des propriétés et le Répertoire des parties communes et répertoire général la remarque suivante : « Remarque : les propriétaires

de cette parcelle sont les propriétaires de temps à autre des parcelles de bien-fonds rattaché tel qu'indiqué dans l'annexe D de la déclaration ».

Système de registres non automatisé :

- Une remarque peut être ajoutée au Répertoire des propriétés pour chaque parcelle de bien-fonds rattaché qui renvoie au numéro de l'acte ou à la partie du plan de renvoi pertinent.

S'il n'y a pas de bâtiments, de structures, d'installations ou de services sur les parties communes, cette précision devra être fournie à l'annexe H de la déclaration et il n'y aura pas d'annexe G. S'il n'y a pas de bâtiments ou de structures sur les parties communes, il n'y aura pas de plans d'architecture ou de construction.

Une parcelle de bien-fonds rattaché peut être subdivisée, mais l'intérêt commun rattaché à la parcelle de bien-fonds d'origine n'est pas affecté. Pour redistribuer l'intérêt commun entre les parcelles subdivisées, il est nécessaire d'enregistrer une modification créant de nouvelles parcelles de bien-fonds rattaché.

3. Condominiums fusionnés

Deux condominiums normaux ou plus peuvent être fusionnés en un seul condominium normal.

Le règlement exige que l'annexe C de la déclaration contienne deux listes qui précisent le lien entre les numéros et les niveaux des anciennes parties privatives et les numéros et les niveaux des nouvelles parties privatives et inversement. Ces listes facilitent les recherches de titres à la suite d'une fusion. Les registrateurs doivent se fier à la liste visée par l'al. 36(7)b) du Règl. de l'Ont. 48/01, qui est une liste des nouvelles parties privatives par rapport aux anciennes.

Les seuls changements qu'il est permis d'apporter à la déclaration et à la description dans le cadre d'une fusion sont les changements nécessaires à la réalisation de la fusion. Ceux-ci ne doivent pas créer de nouvelles parties privatives ou adapter les limites des parties privatives ou de la propriété condominiale et les registrateurs ne doivent pas accepter les déclarations et les descriptions de condominiums fusionnés visant à apporter de tels changements.

L'annexe A de la déclaration du condominium fusionné peut contenir la déclaration d'un avocat précisant les servitudes qui seront fusionnées en droit et qui n'existeront plus après l'enregistrement de la déclaration et de la description.

Il n'est pas nécessaire que les feuilles du plan de périmètre pour les condominiums fusionnés contiennent la description géographique précédente, les codes fonciers, les numéros de parcelles et d'actes des parties privatives qui y sont illustrées. S'ils contiennent ces renseignements, le personnel doit conseiller à l'arpenteur-géomètre de les retirer; toutefois si l'arpenteur-géomètre choisit de conserver ces renseignements, leur exactitude doit être confirmée.

Dans un système de registres non automatisé, un renvoi au condominium fusionné doit être inscrit dans le Répertoire des parties privatives pour chaque partie privative des condominiums qui sont fusionnés.

4. Condominiums par étape

Un condominium normal peut être désigné condominium par étape aux termes de la nouvelle loi. L'annexe A de la déclaration doit identifier les biens-fonds dont le déclarant est propriétaire et qu'il veut inclure dans la propriété condominiale à l'enregistrement des futures étapes. Ces biens-fonds sont définis comme étant des « biens-fonds servants ». Les condominiums par étape permettront l'ajout de parties privatives et de parties communes par la modification de la déclaration et de la description sans suivre les dispositions de modification de l'art. 107 de la Loi.

Alinéa 51e), Règl. de l'Ont. 48/01– l'étape ne peut pas faire partie d'un bâtiment qui n'a pas été inclus dans une étape antérieure ou dans l'enregistrement initial; cette règle vise à empêcher la construction par étape dans un bâtiment.

La déclaration et la description seront enregistrés sur les biens-fonds servants.

Il convient de souligner que la Loi ne considère pas l'enregistrement initial de la déclaration et de la description comme une étape. La première étape est la première modification à la déclaration et à la description qui crée une étape.

L'annexe A de la déclaration portant modification créant une étape peut contenir la déclaration d'un avocat précisant les servitudes qui seront fusionnées en droit et qui n'existeront plus à l'enregistrement de la modification.

Système automatisé

À la suite de l'enregistrement d'une modification créant une étape, la description succincte d'une partie privative ajoutée au condominium, dans le système automatisé d'enregistrement des droits immobiliers, ne doit pas inclure la description géographique précédente. Par exemple, la description pourra être la suivante : « Partie privative 1, niveau 1, Plan de condominium normal n° _____ (*division du bureau d'enregistrement immobilier*), avec les servitudes qui augmentent (together with) et les servitudes grevantes (subject to) décrites dans l'annexe A qui modifie la déclaration (*n° d'enregistrement*) ».

Aux fins de l'al. 22(2)b), Règl. de l'Ont. 49/01, une modification créant une étape dans le système automatisé sera enregistrée sur toutes les parties privatives. Tout acte déjà enregistré qui touche la propriété visée par la modification sera enregistré sur la(les) partie(s) privative(s) incluse(s) dans la modification.

Systeme non automatisé

Aux fins de l'al. 22(2)b), Règl. de l'Ont. 49/01, une modification créant une étape dans le système non automatisé sera enregistrée dans : 1) le Répertoire d'actes de constitution et 2) le Répertoire des parties communes et le Répertoire général suivi de tout acte déjà enregistré visant la propriété incluse dans la modification.

Toute servitude qui est fusionnée en droit, à l'enregistrement d'une modification créant une étape, fera l'objet d'une remarque dans le Répertoire des parties communes et le répertoire général.

5. Condominiums de propriété à bail

Le déclarant d'un condominium de propriété à bail doit être la personne à qui appartient un intérêt à bail sur le bien-fonds. Une déclaration et une description peuvent être enregistrées sur le bien-fonds loué pour le diviser en parties privatives de propriété à bail et en parties communes. Les acheteurs font l'acquisition d'un intérêt à bail sur les parties privatives et les parties communes pour un nombre d'années déterminé, tel qu'indiqué dans la déclaration.

Comme l'intérêt à bail a été cédé aux propriétaires du condominium de propriété à bail pour la période indiquée dans la déclaration, aucun enregistrement ne doit être accepté sur la parcelle en tenure à bail d'origine.

Dans le système automatisé d'enregistrement des droits immobiliers, le code foncier de propriété à bail qui précède le condominium sera supprimé. Les transactions visant tout intérêt restant du preneur à bail seront inscrites sous le code foncier de propriété franche où le bail est enregistré.

V. EXIGENCES GÉNÉRALES RELATIVES À L'ENREGISTREMENT

1. Modifications à la déclaration ou à la description – Consentement des propriétaires – art. 107

Les modifications à la déclaration et à la description apportées conformément à l'art. 107 de la Loi doivent être présentées selon la formule 1, Règl. de l'Ont. 49/01. La procédure d'enregistrement d'une modification à la description est décrite à l'art. 18, Règl. de l'Ont. 49/01.

Pour apporter des modifications à la description, l'arpenteur-géomètre de l'Ontario doit prendre les dispositions avec le registrateur ou l'inspecteur adjoint des arpentages afin de faire une copie de la (des) feuille(s) du plan d'origine enregistrée(s). L'arpenteur-géomètre modifiera la copie afin d'illustrer la modification décrite dans la formule 1. Dans certains cas, une nouvelle feuille de plan peut être

nécessaire, ce qui entraînera une modification de l'index des feuilles du plan.

Le certificat de modification (Appendice B) doit être inclus dans un endroit bien en vue adjacent au certificat d'enregistrement original. Le certificat de modification de l'arpenteur-géomètre (Appendice C) doit être inclus dans un endroit bien en vue adjacent à la partie modifiée des feuilles du plan.

Système automatisé

Lorsque le condominium est enregistré dans un système automatisé, une modification est enregistrée pour chaque partie privative. Si la modification vise à ajouter de nouvelles parties privatives, tous les actes enregistrés antérieurement qui visent les biens-fonds inclus dans la modification sont enregistrés sur les parties privatives incluses dans la modification (art. 30, Règl. de l'Ont. 49/01). Si la modification vise à ajouter des biens-fonds additionnels au condominium mais n'inclut pas de parties privatives, les actes enregistrés antérieurement qui visent les biens-fonds inclus dans la modification seront enregistrés sur les parties privatives existantes du condominium.

Système non automatisé

Lorsque le condominium est enregistré dans un système non automatisé et que la modification vise à ajouter des biens-fonds supplémentaires à la propriété condominiale, la modification est enregistrée dans : 1) le Répertoire d'actes de constitution et 2) le Répertoire des parties communes et répertoire général suivi de tout acte enregistré antérieurement qui touche les biens-fonds additionnels. (voir l'appendice F)

2. Modifications à la déclaration ou à la description – Ordonnance du directeur des droits immobiliers

Conformément à l'article 110 de la nouvelle loi, l'association condominiale ou toute personne concernée peut demander au directeur des droits immobiliers de rendre une ordonnance en vue de modifier la déclaration ou la description afin de corriger une erreur ou une contradiction manifeste dans l'une ou l'autre. Les demandes d'ordonnance faites en vertu de l'article 110 de la Loi doivent être envoyées à l'inspecteur adjoint des arpentages de la région dans laquelle est située la propriété condominiale. La formule de demande est jointe au présent bulletin sous l'appendice D et la formule d'ordonnance sous l'appendice E. L'ordonnance doit inclure une déclaration de la personne responsable d'apporter la modification. La procédure de correction du plan établie dans la partie IX du Règl. de l'Ont. 43/96 sera suivie si l'ordonnance vise à modifier les feuilles du plan de description.

3. Règlements administratifs

La *Loi de 1998 sur les condominiums* prévoit que les règlements administratifs et les règlements administratifs conjoints n'entreront en vigueur que lorsqu'ils auront été enregistrés.

Pour enregistrer un règlement administratif ou un règlement administratif conjoint, celui-ci doit être joint à un certificat conformément à la formule 11, Règl. de l'Ont. 48/01.

4. Règles

Comme sous le régime de l'ancienne loi, les règles et les règles conjointes adoptées par les associations condominiales ne constituent pas un acte acceptable pour enregistrement et ne seront pas acceptées pour enregistrement. Si des règles sont enregistrées comme faisant partie d'un règlement administratif, il devrait être souligné qu'elles sont incorporées au règlement administratif et qu'elles ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément aux exigences relatives aux règlements administratifs.

5. Autres actes

L'appendice F fournit une liste de l'endroit où les actes enregistrés, après l'enregistrement initial de la déclaration et de la description, doivent être inscrits dans le système d'enregistrement des biens immobiliers.

6. Exécution d'un jugement contre une association condominiale

Le paragraphe 23(6) de la nouvelle loi prévoit qu'un jugement rendu contre une association condominiale est également un jugement contre chaque propriétaire de partie privative au moment du prononcé du jugement. Il convient de noter toutefois que le Bureau du shérif ne peut exécuter un bref d'exécution contre les propriétaires des parties privatives d'un condominium si leurs noms n'ont pas été inscrits dans le jugement, à moins d'indication contraire contenue dans l'ordonnance de la cour.

Pour s'assurer qu'un bref d'exécution lie le bien-fonds des personnes qui étaient propriétaires au moment du prononcé du jugement, il est recommandé que l'avocat du créancier saisissant s'assure que le nom de ces personnes est inscrit dans le bref d'exécution.

7. Dissolutions

En vertu du par. 83(3) de la *Loi sur l'enregistrement des actes*, le registrateur, à la dissolution de la totalité ou d'une partie d'un condominium de propriété franche, lorsque la propriété condominiale fait partie du système d'enregistrement, crée un répertoire pour les anciens biens-fonds condominiaux.

La procédure d'établissement des nouveaux codes fonciers ou des nouvelles parcelles pour les biens-fonds dissous, lorsque la propriété condominiale fait partie du système d'enregistrement des droits immobiliers, est décrite dans le Règl. de l'Ont. 49/01.

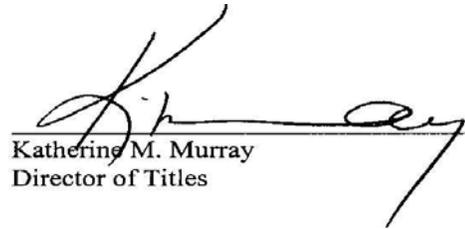
Toute servitude créée sur des biens-fonds condominiaux après l'enregistrement de la déclaration et de la description est éteinte à la dissolution. (art. 127 de la nouvelle loi)

Les bulletins 75022, 79041, 79046, 79049, 80027, 80038, 85003, et les parties portant sur les condominiums des bulletins 85005, 87002 sont abrogés par la présente.



D. R. Aron
Examiner of Surveys

Inspecteur des arpentages



Katherine M. Murray
Director of Titles

Directrice des droits immobiliers

APPENDICE A

ANNEXE	GENRE DE CONDO	
A	Tous	Description juridique de la propriété condominiale, y compris les intérêts qui s'y rattachent et les servitudes servantes.
B	Tous sauf les fusions	Consentement de chaque personne qui détient une hypothèque enregistrée sur le bien-fonds ou des intérêts rattachés au bien-fonds décrit à l'annexe A.
C	Tous sauf les parties communes	Précision des limites de chaque partie privative et déclaration de l'arpenteur-géomètre de l'Ontario qui en a vérifié la description.
D	Tous	Une déclaration exprimée en pourcentage, des proportions totalisant 100 % des intérêts communs et des dépenses communes pour chaque partie privative.
E	Tous	Détails des dépenses communes (peut ne pas être remplie).
F	Tous	Indique toute portion à usage exclusif des parties communes ou précise qu'il n'y en a aucune.
G	Tous sauf les fusions	Certificat (s) d'achèvement d'un architecte et/ou d'un ingénieur.
H	de parties communes et de terrain nu	Liste et brève description de tous les bâtiments, structures, installations et services inclus dans les parties communes du condo.
I	de parties communes	Certificat de consentement selon la formule 9 du Règl. de l'Ont. 49/01 de chaque propriétaire d'une parcelle de bien-fonds rattaché.
J	de parties communes	Avis selon la formule 10 du Règl. de l'Ont. 49/01 du rattachement d'un intérêt commun à une parcelle de bien-fonds rattaché.
K	par étape	Jointe seulement à une modification visant à créer une étape, elle contient un énoncé de toutes les conditions en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> que l'autorité approbatrice exige que la déclaration mentionne ou un énoncé selon lequel il n'existe aucune condition.
L	de propriété à bail	Contient : 1) toutes les dispositions de propriété à bail qui touchent la propriété, l'association et les propriétaires, une déclaration selon laquelle elles les lient; 2) la durée des intérêts à bail; 3) le montant du loyer et la date du paiement pour les 5 premières années au moins; 4) la formule utilisée pour déterminer le loyer pour le reste de la période.
M	de propriété à bail	Contient une déclaration signée par un avocat, soit que : 1) le preneur à bail est le propriétaire enregistré du domaine de propriété franche et des intérêts qui s'y rattachent; 2) le déclarant est le propriétaire enregistré du domaine à propriété à bail et des intérêts qui s'y rattachent; 3) le bail est le bail qui reste pour (<i>préciser la durée</i>).

APPENDICE B

CERTIFICAT DE MODIFICATION

Modifié conformément à l'art. 18, Règl. de l'Ont. 49/01.

Modification de la déclaration ou de la description enregistrée sous le numéro _____.

Date

Registreur

**A & B sont annulés par
bulletin 2002-4**

APPENDICE C

CERTIFICAT DE MODIFICATION DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

J'atteste que le présent arpentage et le présent plan sont modifiés conformément à la modification de la déclaration ou de la description enregistrée sous le numéro _____ et sont exacts et conformes à la *Loi de 1998 sur les condominiums*, à la *Loi sur l'arpentage*, à la *Loi sur les arpenteurs-géomètres* et à la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* (ou la *Loi sur l'enregistrement des actes*) ainsi qu'à leurs règlements d'application.

Date

(signature)

(nom)
Arpenteur-géomètre de l'Ontario

APPENDICE D

Loi de 1998 sur les condominiums

**DEMANDE D'ORDONNANCE EN VUE DE CORRIGER
LA DÉCLARATION OU LA DESCRIPTION
EN VERTU DE L'ARTICLE 110 DE LA LOI**

DANS L'AFFAIRE de la déclaration enregistrée sous le numéro d'acte. le
....., au Bureau d'enregistrement immobilier pour la Division d'enregistrement des droits
immobiliers (ou Registre) de (ci-après appelée la « déclaration »)

DANS L'AFFAIRE de la description enregistrée sous (nom du plan condominial) enregistré au Bureau
d'enregistrement immobilier pour la Division d'enregistrement des droits immobiliers de
..... (ci-après appelée la « description »)

DESTINATAIRE : Le directeur des droits immobiliers

.....

(Nom du demandeur)

(Si le demandeur n'est pas l'association condominiale, indiquez également l'intérêt du demandeur,
p. ex. propriétaire de la partie privative ..., niveau....)

demande que la correction suivante soit apportée à la déclaration ou à la description :

(fournir les détails de l'erreur ou de la contradiction et de la correction requise)

(Si une correction doit être apportée à la description, joindre une copie de la description (ou de la
partie pertinente) sur laquelle est (sont) inscrite(s) la (les) correction(s) proposée(s).)

La preuve suivante est présentée à l'appui de la demande :

(Préciser la preuve appuyant la demande. Si vous demandez qu'une correction soit apportée à un
plan d'arpentage, vous devez fournir la déclaration signée par un arpenteur-géomètre de l'Ontario
qui décrit la nature de l'erreur, du défaut ou de l'omission constaté dans le plan, précise la
correction qui doit être apportée et fournit la preuve à l'appui de la correction.)

suite:

L'adresse du demandeur aux fins de la signification est la suivante :

.....

Datée le

.....
(signature)

(Dans le cas d'une société, inscrire le nom et le titre des personnes qui signent en son nom, et inclure une déclaration attestant qu'ils détiennent l'autorité de lier la société ou apposer le seau de la société)

APPENDICE E

Loi de 1998 sur les condominiums

**ORDONNANCE DU DIRECTEUR DES DROITS IMMOBILIERS
EN VERTU DE L'ARTICLE 110 DE LA LOI**

N° de dossier du Bureau de l'arpentage
et des droits immobiliers

DANS L'AFFAIRE de la déclaration enregistrée sous le numéro d'acte le
....., au Bureau d'enregistrement immobilier pour la Division de l'enregistrement des
droits immobiliers (ou Registre) de (ci-après appelée la « déclaration »);

DANS L'AFFAIRE de la description enregistrée sous (nom du plan condominial) enregistré au Bureau
d'enregistrement immobilier pour la Division de l'enregistrement des droits immobiliers de
..... (ci-après appelée la « description »);

DANS L'AFFAIRE de la demande datée du présentée par
(nom du demandeur – si le demandeur n'est pas l'association condominiale, préciser l'intérêt du
demandeur, p. ex. propriétaire de la partie privative ..., niveau) en vue de modifier la déclaration
ou la description afin de corriger une erreur ou une contradiction manifeste dans l'une ou l'autre (ci-
après appelée la « demande »);

ET DANS L'AFFAIRE DE l'article 110 de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, L.O. 1998, c. 19.

ORDONNANCE

Après avoir examiné la demande et la preuve présentée à l'appui de celle-ci, j'ordonne ce qui suit :

(fournir les détails de la correction)

Datée le

.....
Directeur des droits immobiliers

APPENDICE F

**INSCRIPTION DES ACTES ENREGISTRÉS
APRÈS LA DÉCLARATION ET LA DESCRIPTION**
(sauf dans le cas des dissolutions)

SI LES DOSSIERS DE LA PROPRIÉTÉ SONT AUTOMATISÉS

	Acte	Inscription	Disposition
Tous les condominiums sauf les condominiums de parties communes	a) vise toutes les parties privatives ou seulement quelques-unes b) vise les parties communes	a) Registre de parcelles pour chaque partie privative visée b) Registre de parcelles pour toutes les parties privatives du condo	a) Règl. de l'Ont. 49/01 al. 31(1)a) b) Règl. de l'Ont. 49/01 al. 1(1)b)
Pour les condominiums de parties communes	a) vise les parties communes sauf les actes énumérés aux points b) et c) b) un certificat de privilège relatif à des dépenses communes non payées, une mainlevée partielle ou totale, un certificat de privilège ou une mainlevée partielle d'une sûreté réelle c) une modification qui vise à ajouter des parcelles de bien-fonds rattaché	a) Registre de parcelles pour les condominiums de parties communes b) Registre (s) de parcelles pour les parcelles de bien-fonds rattaché visées c) Registre de parcelles pour chaque nouvelle parcelle de bien-fonds rattaché et le registre de parcelles pour les condominiums de parties communes	a) Règl. de l'Ont. 49/01 par.31(2) b) Règl. de l'Ont. 49/01 par.31(4) c) Règl. de l'Ont. 49/01 art.32

REMARQUE : 1) Pour les modifications créant une étape, voir la partie IV, point 4, du Bulletin.

2) Pour les modifications ajoutant des bien-fonds supplémentaires au condominium, autres que des étapes, voir la partie V, point 1, du Bulletin.

SI LES DOSSIERS DE LA PROPRIÉTÉ NE SONT PAS AUTOMATISÉS

	Acte	Inscription	Disposition
<p>Pour tous les genres de condominiums</p> <p>Pour tous les actes autres que :</p> <p>1) exceptions (voir la page 23 ci-dessous)</p> <p>2) une modification à la déclaration et à la description ou à un règlement administratif (voir la page 24 ci-dessous)</p>	<p>a) vise toutes les parties privatives ou parcelles de bien-fonds rattaché et les parties communes</p> <p>b) vise les parties communes, mais non les parties privatives</p> <p>c) vise les parties communes et seulement certaines parties privatives ou parcelles de bien-fonds rattaché</p> <p>d) vise une partie privative ou plus, mais non toutes les parties privatives</p>	<p>a) Répertoire des parties communes et répertoire général</p> <p>b) Répertoire des parties communes et répertoire général</p> <p>c) Répertoire des parties communes et répertoire général et Registre des parcelles/Répertoire des parties privatives pour chaque partie privative ou Registre des parcelles/Répertoire des propriétés pour chaque parcelle de bien-fonds rattaché</p> <p>d) Registre des parcelles/Répertoire des parties privatives pour chaque unité ou Registre des parcelles/Répertoire des propriétés pour chaque parcelle de bien-fonds rattaché</p>	<p>a) Règl. de l'Ont. 49/01 sous-alinéa 33(1)a(i)</p> <p>b) Règl. de l'Ont. 49/01 sous-alinéa 33(1)a(ii)</p> <p>c) Règl. de l'Ont. 49/01 al. 33(1)b) et c)</p> <p>d) Règl. de l'Ont. 49/01 al. 33(1)d) et e)</p>

SI LES DOSSIERS DE LA PROPRIÉTÉ NE SONT PAS AUTOMATISÉS – suite

	Acte	Inscription	Disposition
1) Exceptions	a), b) et c) –	a), b) et c) –	a), b) et c) –
a) mainlevée totale d'une sûreté réelle inscrite dans le Registre des parcelles des propriétés ou dans le Répertoire des propriétés;	visé toutes les parties privatives ou parcelles de bien-fonds rattaché et les parties communes	Répertoire des parties communes et répertoire général <u>et</u> Registre des parcelles des propriétés ou le Répertoire des propriétés	Règl. de l'Ont. 49/01 par. 33(2)
b) une demande de cautionnement en vertu de la <i>Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers</i>			
c) un acte scellé ou tout autre acte qui vise à changer le droit de propriété et qui est reçu pour enregistrement avant l'enregistrement d'un acte scellé de toute partie privative			

SI LES DOSSIERS DE LA PROPRIÉTÉ NE SONT PAS AUTOMATISÉS – suite

	Acte	Inscription	Disposition
2a) Modification de la déclaration et de la description ou règlement administratif	<p>a) vise toutes les parties privatives et les parties communes</p> <p>b) vise seulement une ou plusieurs parties privatives ou parcelles de bien-fonds rattaché</p> <p>c) vise seulement certaines parties communes</p> <p>d) qui ajoute de nouvelles parcelles de bien-fonds rattaché à un condominium de parties communes</p>	<p>a) Répertoire d'actes de constitution</p> <p>b) Répertoire d'actes de constitution et Registre des parcelles/Répertoire des parties privatives pour chaque partie privative ou Registre des parcelles/Répertoire des propriétés pour chaque parcelle de bien-fonds rattaché</p> <p>c) Répertoire d'actes de constitution et Répertoire des parties communes et répertoire général</p> <p>d) Registre des parcelles/Répertoire des propriétés pour chaque nouvelle parcelle de bien-fonds rattaché et Répertoire d'actes de constitution et Répertoire des parties communes et répertoire général</p>	<p>a) Règl. de l'Ont. 49/01 par.33(3)</p> <p>b) Règl. de l'Ont. 49/01 al. 33(3)a) et b)</p> <p>c) Règl. de l'Ont. 49/01 al. 33(3)c)</p> <p>d) Règl. de l'Ont. 49/01 art.32</p>
2b) Modification à la déclaration et à la description ajoutant de nouveaux biens-fonds (y compris une étape).		Répertoire d'actes de constitution; Répertoire des parties communes et répertoire général suivi des inscriptions de tous les actes visant les nouveaux biens-fonds.	Règl. de l'Ont. 49/01, al. 22(2)b), par. 33(3) et Bulletin 2001-1