



Ministère des Services
gouvernementaux

ServiceOntario

Direction des politiques et de la
réglementation

Bulletin n° 2009-03

***Loi de 1998 sur les
condominiums***

DATE : 6 AVRIL 2009

**Associations
condominiales**

**DESTINATAIRES : TOUS LES
RÉGI STRATEURS**

L'association créée en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (la Loi) a pour mission de gérer la propriété et les biens de l'association au nom de ses propriétaires. Conformément au paragraphe 18(1) de la Loi, l'association est habilitée à être propriétaire de biens meubles et immeubles, à les acquérir, à les grever et à les aliéner dans le cadre de ses devoirs de gestion.

L'association condominiale qui fait l'acquisition d'un bien immeuble, ou d'un intérêt dans un tel bien, détient le titre de propriété ou un intérêt sur ce bien immeuble et, en tant que tel, a le pouvoir d'en traiter dans le système d'enregistrement immobilier.

Lorsque l'association joint un bien immeuble aux éléments communs d'un condominium, ce bien immeuble fait partie intégrante du condominium. Pour qu'un bien immeuble fasse partie des éléments communs, une modification à la déclaration et à la description du condominium doit être enregistrée. Selon le paragraphe 17.1 de la Loi, lorsqu'un bien immeuble est intégrée aux éléments communs d'un condominium, l'association n'est pas habilitée à traiter du titre ou de l'intérêt sur ce bien à moins qu'elle en soit expressément autorisée en vertu de la Loi.

Servitudes concédées aux associations condominiales

Le paragraphe 18(3) de la Loi prévoit qu'une servitude peut être concédée à une association condominiale même si le bien-fonds auquel la servitude pourrait bénéficier ne lui appartient pas. Toutefois, l'association condominiale à laquelle la servitude est concédée continue de détenir le titre ou un intérêt sur le bien-fonds tant que la déclaration et la description qui s'y rapportent ne sont pas modifiées. Si le bien-fonds auquel la servitude pourrait bénéficier n'appartient pas à l'association condominiale, l'intérêt que cette dernière y détient est traité de façon similaire à une servitude indépendante, et seulement la parcelle servante est inscrite au registre. L'association condominiale peut intégrer la servitude aux éléments communs en en modifiant la déclaration et la description en vertu de l'article 107 de la Loi ou d'une ordonnance judiciaire prévue à l'article 109 de la Loi.

Par suite de l'enregistrement d'une modification de la déclaration et de la description du condominium ou d'une ordonnance judiciaire exigeant l'intégration de la servitude, la mention suivante qui paraît dans le registre doit être consignée sur le document de modification ou l'ordonnance judiciaire :

Modification à la déclaration enregistrée sous le n° _____ pour l'intégration d'une servitude dépendante aux éléments communs.

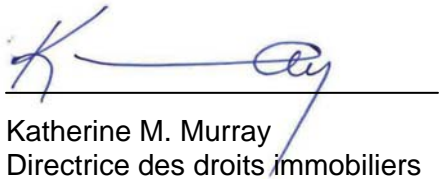
Biens immeubles concédés aux associations condominiales

Comme il est mentionné ci-dessus, l'association condominiale est habilitée à être propriétaire de biens immeubles indépendamment de ses devoirs de gestion des éléments communs du condominium. Dans le cas d'un bien-fonds concédé à l'association condominiale, la partie servante doit être enregistrée de façon distincte du condominium. L'association condominiale peut joindre le bien-fonds aux éléments communs en modifiant la déclaration ou la description de ceux-ci en vertu de l'article 107 de la Loi ou d'une ordonnance du tribunal prévue à l'article 109 de la Loi.

Une fois que la modification de la déclaration et de la description est enregistrée ou que l'ordonnance judiciaire exigeant l'intégration du bien-fonds est exécutée, la parcelle dont l'association condominiale est propriétaire doit être fermée, et la mention suivante qui paraît dans le registre doit être consignée sur le document de modification ou l'ordonnance judiciaire :

Modification à la déclaration enregistrée sous le n° _____ pour l'intégration d'un bien-fonds aux éléments communs.

Pour toute question, veuillez communiquer avec votre arpenteur-géomètre régional.



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers