

Le plan de copropriété

Mandat

1. Description

La copropriété est une structure-cadre juridique pour la division et la propriété de biens immobiliers. La copropriété n'est pas un aménagement. Elle permet de diviser les terrains et les bâtiments à l'horizontale et à la verticale. Les approbations portant sur l'aménagement du territoire sont délivrées pour les demandes de rezonage et de réglementation du plan d'implantation afin d'autoriser les projets d'aménagement proposés.

2. Autorisation de la demande

- *Loi sur l'aménagement du territoire*
- *Loi de 1998 sur les condominiums*

3. Cas dans lesquels les documents sont obligatoires

Documents à déposer avec la demande d'approbation du plan de copropriété.

En vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* de l'Ontario, les auteurs des demandes doivent faire approuver la construction de tous les nouveaux logements en copropriété à Ottawa. Cette loi permet d'autoriser les types suivants de copropriété : la copropriété des parties communes; la copropriété normale; la copropriété constituée par étapes; la copropriété des terrains nus et la copropriété à bail. En règle générale, il faut aussi faire approuver la conversion des immeubles locatifs en immeubles en copropriété. La préconsultation n'est obligatoire que pour les demandes portant sur la copropriété des terrains nus ou sur la copropriété des parties communes.

4. Contenu

L'article 51(17) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* oblige à reproduire l'information suivante dans les plans, selon le cas.

Information sur la propriété et signature de l'arpenteur-géomètre de l'Ontario

- Nom du propriétaire enregistré, signature et date de la signature
- Nom de l'arpenteur-géomètre de l'Ontario, signature et date de la signature



Description cadastrale et détails de la propriété

- Adresse cadastrale du bien-fonds
- Périmètre du terrain que l'on propose de lotir, certifié par un arpenteur-géomètre de l'Ontario
- Localisation, largeurs et noms des routes proposées dans le lotissement projeté et des routes existantes et attenantes à ce lotissement

Raison d'être et vocation des lots et des biens-fonds attenants

- Raison pour laquelle les lots proposés doivent être utilisés
- Vocation existante de tous les biens-fonds attenants
- Dimensions approximatives et plan d'implantation des lots proposés
- Caractéristiques naturelles et artificielles, dont les annexes municipales comme les bâtiments ou les autres ouvrages, ou encore les installations, les chemins de fer, les autoroutes, les cours d'eau, les tranchées de drainage, les milieux humides et les zones boisées sur le terrain que l'on propose de lotir ou non loin de ce terrain
- Disponibilité et nature du ravitaillement en eau domestique
- Nature et porosité des sols
- Contours ou élévations existants dans les cas nécessaires pour déterminer le niveau des autoroutes et le drainage du terrain que l'on propose de lotir

Information sur la viabilisation

- Services municipaux offerts ou à offrir pour le terrain que l'on propose de lotir
- Nature et étendue des restrictions touchant le terrain que l'on propose de lotir, dont les conventions restrictives ou les servitudes

Plan repère

- Dans un petit plan repère, établi à une échelle d'au moins un centimètre sur 100 mètres : l'ensemble du terrain attendant au lotissement proposé dont l'auteur de la demande est propriétaire ou dans lequel il a une participation financière; tous les lotissements attenants au lotissement proposé; et enfin, la relation entre les périmètres du terrain à lotir et les périmètres du lot de canton ou toute autre conception originelle dont le terrain constitue l'intégralité ou une partie

Certificat de l'approbation provisoire

- Joindre le certificat de l'approbation provisoire à chaque plan déposé avec la demande; on peut reproduire ce certificat dans le bloc de signature.



Divers

- Localisation et nombre de logements à vendre sur chaque étage
- Toutes les parties communes (soit les couloirs, les halls d'entrée et les ascenseurs, entre autres)
- Localisation et nombre de places de stationnement, si elles doivent être vendues séparément
- Localisation et nombre d'espaces ouverts paysagés et d'espaces récréatifs communs

5. Critères d'évaluation

- Il faut indiquer les logements, la limite de la copropriété, les parties communes et les fractions à usage exclusif.
- Décrire clairement le type de copropriété envisagé (soit la copropriété par phases, les parties communes, la copropriété à bail ou la copropriété normale). Il faut savoir si l'auteur de la demande l'a précisé clairement. En cas de doute, il faut demander des éclaircissements.
- Comment traite-t-on les places de stationnement dans la copropriété?
- Y a-t-il suffisamment de services dans la première phase, dans l'éventualité où il s'agit d'une copropriété par phases?
- A-t-on prévu les accords voulus pour le partage des coûts, de même que pour l'utilisation et l'entretien conjoints?
- L'accord de copropriété permettra-t-il d'appliquer les conditions particulières exposées dans le plan de lotissement, dans le plan d'implantation et dans le *Règlement de zonage*?
- L'enregistrement du plan crée-t-il des parcelles enclavées ou inutilisables à cause de leur exiguïté?
- Comment traite-t-on les terrains résiduels dans le plan de copropriété?
- Crée-t-on des difficultés juridiques ou techniques lorsqu'il s'agit de faire élargir des routes ou de prévoir d'autres servitudes?

6. Fonctions et attributions/compétences

Lorsque l'approbation du plan provisoire est délivrée, en vertu des pouvoirs délégués par le Conseil municipal et après le délai d'appel prescrit, l'auteur de la demande doit respecter des conditions avant l'approbation définitive et l'enregistrement des documents. Dans ces conditions, il faut généralement que l'auteur de la demande conclue avec la Ville un accord de copropriété à enregistrer sur le titre foncier.



C'est à l'auteur de la demande qu'appartient essentiellement de répondre aux conditions de l'approbation du plan provisoire, en plus de respecter les délais prévus. Lorsque toutes les conditions de l'approbation du plan provisoire ont été réunies et que les lettres d'autorisation sont parvenues à leurs destinataires, on peut délivrer l'approbation définitive. On peut alors enregistrer, dans le système d'enregistrement des titres fonciers, le plan de copropriété et l'accord conclu.

7. Documents à déposer

- Le [bloc de signature](#) correspondant doit être reproduit dans le plan de copropriété provisoire.
- Il faut déposer dans le format .PDF d'Adobe les copies électroniques de l'ensemble des études et des plans obligatoires, les déverrouiller et les aplatir.
- La Ville peut demander les fichiers numériques géoréférencés auxiliaires de DAO, du BIM ou du SIG (conformément aux normes existantes de la Ville pour le dépôt des documents) pour ce qui est des plans provisoires ou définitifs.
- Il faut rappeler le Réseau de contrôle planimétrique et de contrôle altimétrique et faire signer le document par le propriétaire du bien-fonds.
- Il faut déposer deux exemplaires imprimés de toutes les déclinaisons du plan de copropriété provisoire.

8. Définitions/termes clés

Copropriétés fusionnées : Deux copropriétés normales ou plus peuvent fusionner pour constituer une seule et même société.

Parties communes : Les parties communes de tous les résidents dans une société de copropriétaires peuvent entre autres comprendre des routes, des mini-parcs et des infrastructures récréatives.

Copropriété des parties communes : La copropriété des parties communes ne comprend pas les logements privatifs. Dans la copropriété, les participations communes se rapportent aux parcelles de propriété franche du bien-fonds dans la même division d'enregistrement des droits immobiliers que le bien-fonds en copropriété. Les parcelles de propriété franche (du terrain lié) sont indiquées et décrites dans l'annexe D de la déclaration.

Conversion en copropriété : Conversion d'un immeuble en société de copropriétaires. Veuillez consulter les politiques pertinentes du Plan officiel sur les cas dans lesquels on peut convertir un immeuble locatif en copropriété.



Déclaration de copropriété : Cette déclaration décrit les terrains dans les plans de copropriété et les participations financières, en plus de fixer le pourcentage des cotisations pour les parties communes et de préciser les parties communes par rapport aux fractions à usage exclusif. Le fondé de pouvoir d'approbation peut imposer les conditions à noter dans la déclaration (dont les clauses d'avertissement et les modalités de ramassage des déchets, entre autres). Le déclarant peut aussi imposer les conditions sur l'occupation, l'utilisation et la vente des logements, ainsi que les obligations dont doivent s'acquitter les propriétaires de logements et les interdictions complètes (animaux de compagnie, sous-location et usage du tabac).

Fractions à usage exclusif : Zones définies liées à un logement et réservées à l'usage exclusif de ce logement (par exemple un balcon ou une salle de rangement).

Copropriété à bail : Le déclarant d'une copropriété à bail doit être le propriétaire de la participation dans le bail portant sur le terrain. On peut enregistrer la déclaration et la description du bien-fonds en divisant le terrain en parties privatives et en parties communes dans la copropriété à bail. Les acheteurs font l'acquisition d'une participation dans le bail sur les parties privatives et les parties communes pour un nombre d'années déterminé, qui est précisé dans la déclaration. Puisque la participation dans le bail est cédée aux propriétaires de la copropriété à bail pour la durée indiquée dans la déclaration, on ne peut pas faire enregistrer la parcelle en tenure à bail sous-jacente.

Parcelle de bien-fonds rattaché (PBFR) : Cette notion s'applique à la copropriété des parties communes. Il s'agit des terrains qui ouvrent droit à une participation dans la copropriété des parties communes, lorsque les copropriétaires participent à l'entretien, entre autres. Les PBFR ne sont pas des logements; il s'agit plutôt de parcelles de bien-fonds de propriété franche.

Copropriété par phases : La copropriété normale peut porter la désignation de copropriété par phases. L'annexe A de la déclaration doit indiquer les biens-fonds dont le déclarant est propriétaire et qu'il veut inclure dans la copropriété pendant l'enregistrement des phases suivantes. Ces terrains constituent ce qu'on appelle des « biens-fonds servants ». La copropriété par phases permet d'ajouter des logements et des parties communes en modifiant la déclaration et la description. La phase ne peut pas faire partie d'un bâtiment inclus dans une phase précédente ou dans l'enregistrement initial; cette règle vise à empêcher la construction par phases dans un immeuble. La déclaration et la description sont enregistrées sur les biens-fonds servants.



Copropriété normale : Catégorie de la copropriété franche dans laquelle le propriétaire d'un logement dans un immeuble a une participation dans les parties communes et dans les biens communs de la propriété (par exemple les couloirs et les ascenseurs). On ne peut pas séparer cette participation de la propriété du logement. Il faut enregistrer la copropriété avant que le constructeur puisse céder à l'acheteur le titre de propriété du logement.

Logement : Partie de la copropriété disponible pour la propriété individuelle. (Il peut s'agir d'une partie différente selon le type de copropriété.)

Copropriété du terrain nu : Catégorie de copropriété franche dans laquelle il n'est pas nécessaire de construire avant d'enregistrer la société de copropriétaires, dans les cas où on peut aménager plusieurs types de structures dans un même complexe immobilier, ce qui peut restreindre les dimensions du complexe, les normes de construction ou de conception et les exigences de l'entretien.

9. Ouvrages à consulter et contexte

- [Plans de condominium | Ville d'Ottawa](#)
- [Office ontarien du secteur des condominiums](#)
- [2001-1 Loi de 1998 sur les condominiums | ontario.ca](#)

