



Réglementation relative aux bornes de recharge de véhicules électriques : informations utiles pour les gestionnaires de condominiums

Le ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs (MSGSC) vient d'apporter un certain nombre de modifications aux règlements pris en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (la Loi), lesquelles viennent établir un processus facilitant l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques (BRVE) dans les immeubles en copropriété. À compter du 1^{er} mai, ces nouvelles dispositions :

- Définiront le processus que devront suivre les associations condominiales pour obtenir une autorisation d'installation de BRVE;
- Décriront la marche à suivre pour les propriétaires qui souhaitent demander une autorisation d'installation de BRVE.



Office ontarien de réglementation de la gestion des
condominiums

Pour en savoir plus sur ces changements, veuillez consulter les paragraphes 24.3 à 24.6 du [Règlement de l'Ontario 48/01](#) pris en vertu de la [Loi de 1998 sur les condominiums](#).

Les gestionnaires de condominiums ont un rôle essentiel à jouer dans la mise en œuvre du nouveau processus facilitant l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques (BRVE). Voici ce que vous devez savoir à ce sujet :

Les nouveaux règlements décrivent deux scénarios très spécifiques :

1. Décision, par une association condominiale, d'installer une borne de recharge;
2. Demande, par un propriétaire, d'installer une borne de recharge.

Scénario 1 : installation par l'association condominiale

Lorsqu'une association condominiale souhaite ajouter une BRVE aux parties communes de l'immeuble, elle peut le faire sans vote des propriétaires.

Aucun vote des propriétaires

Si l'association condominiale souhaite installer une BRVE, elle peut le faire sans vote des propriétaires dans les circonstances suivantes :

1. Le coût approximatif de l'installation ne dépasse pas 10 % des dépenses communes annuelles prévues au budget pour l'exercice en cours;
2. De l'avis raisonnable du conseil d'administration, les propriétaires ne craindront pas que l'installation des BRVE ait un impact négatif sur l'utilisation et la jouissance des parties privatives, des parties communes ou des biens de l'association condominiale.

Si ces deux conditions sont remplies, l'association doit envoyer un avis aux propriétaires au moins 60 jours avant le début de l'installation. Les propriétaires n'auront pas l'occasion de voter relativement à cette décision.

Une fois l'avis envoyé et une période de 60 jours écoulée, l'association condominiale peut commencer l'installation des BRVE.

Note : L'avis aux propriétaires doit décrire le projet d'installation, le coût prévu de l'installation des BRVE et décrire la manière dont l'association compte payer les frais. L'avis doit également inclure une déclaration confirmant qu'à l'avis du conseil, les propriétaires **ne devraient pas considérer** l'installation des BRVE comme un risque important de réduction ou d'élimination de l'utilisation ou de la jouissance des parties privatives, des parties communes ou des biens de l'association condominiale.



Vote des propriétaires possible

Si le coût prévu de l'installation dépasse 10 % des dépenses communes annuelles prévues au budget pour l'exercice en cours, ou qu'à l'opinion du conseil, les propriétaires pourraient craindre que l'installation des BRVE ait un impact négatif sur l'utilisation et la jouissance des parties privatives, des parties communes ou des biens de l'association condominiale, alors cette dernière doit suivre un processus particulier pour permettre aux propriétaires de demander la convocation d'une réunion au cours de laquelle on votera sur le projet d'installation.

L'association condominiale doit envoyer un avis aux propriétaires les informant de son intention d'installer des BRVE. Une fois l'avis envoyé, l'association peut commencer l'installation des BRVE aux conditions suivantes :

- Les propriétaires d'au moins 15 % des parties privatives de l'immeuble en copropriété n'ont pas demandé la convocation d'une réunion dans les 60 jours suivant la réception de l'avis;
- Une réunion a été demandée et tenue, mais le quorum n'a pas été atteint;
- Une réunion a été demandée et tenue, le quorum a été atteint et les propriétaires n'ont pas voté contre l'installation des BRVE.

Note : L'avis aux propriétaires doit décrire le projet d'installation, le coût prévu de l'installation des BRVE et décrire la manière dont l'association compte payer les frais. L'avis doit également inclure une déclaration confirmant qu'à l'avis du conseil, les propriétaires **pourraient considérer** l'installation des BRVE comme un risque important de réduction ou d'élimination de l'utilisation ou de la jouissance des parties privatives, des parties communes ou des biens de l'association condominiale.

L'avis doit aussi informer les propriétaires de leur droit de demander la tenue d'une réunion dans les 60 jours suivant la réception de l'avis. Enfin, l'avis doit inclure une copie de l'article [46 de la Loi](#) et du paragraphe [24.2 du Règlement de l'Ontario 48/01](#), ainsi que toute autre information exigée par les règlements administratifs de l'association.



Scénario 2 : installation par un propriétaire de condominium

En vertu de l'[article 98 de la Loi](#), un propriétaire de condominium ne peut apporter des modifications aux parties communes (par exemple, installation d'une BRVE dans son espace de stationnement attitré) qu'avec l'autorisation du conseil d'administration de l'association condominiale, en plus de certaines autres exigences. Dans certaines circonstances, un avis et/ou l'approbation des autres propriétaires peuvent être nécessaires avant qu'un changement puisse avoir lieu.

Les nouveaux règlements prévoient une exception à l'article 98 lorsque la modification proposée se rapporte à l'installation d'une BRVE. Un processus décrit à l'article 24 du Règlement 48/01 permet aux propriétaires de condominiums qui souhaitent installer une BRVE de solliciter l'approbation de leur association condominiale à cet égard.

Tout propriétaire qui désire installer une BRVE dans son immeuble doit suivre le processus ci-dessous :

Étape 1 : demande écrite

Le propriétaire doit créer une demande à présenter à l'association. Celle-ci doit :

- Identifier le propriétaire et son adresse aux fins de signification;
- Être signée par le propriétaire;
- Inclure des dessins, des spécifications et/ou des informations quant à l'installation proposée.

L'association a l'obligation de répondre par écrit aux demandes de renseignements ou d'autorisation des propriétaires, afin de les aider à respecter les exigences applicables aux dessins, spécifications et autres informations à fournir.

Étape 2 : décision

Une fois la demande présentée à l'association, celle-ci dispose de 60 jours pour y répondre par écrit (bien que ce délai puisse être prolongé sur accord réciproque entre le propriétaire et l'association condominiale). L'association ne peut rejeter la demande d'installation que si, selon l'avis ou le rapport d'un professionnel qualifié :

- L'installation enfreindrait la *Loi de 1998 sur les condominiums* ou toute autre loi applicable;
- L'installation aurait une incidence négative sur l'intégrité structurelle de l'immeuble ou de tout bien de l'immeuble;
- L'installation pose un risque en matière de santé et de sécurité à l'immeuble et ses occupants.

Si l'association condominiale rejette une demande pour l'une ou l'autre de ces raisons, elle est tenue de fournir une copie du rapport ou de l'avis du professionnel qualifié au propriétaire.

Si aucune de ces raisons ne s'applique, l'association condominiale doit accepter la demande ou proposer une installation dans d'autres conditions ne se traduisant pas par des coûts excessifs pour le propriétaire.



Étape 3 : accord

Une fois que l'association condominiale a accepté la demande du propriétaire, les deux parties disposent de 90 jours pour conclure un accord écrit qui définit la responsabilité quant à la propriété, l'installation, l'entretien, l'assurance et les réparations des BRVE, ainsi que les coûts connexes. À moins d'une entente contraire entre l'association condominiale et le propriétaire, ce dernier doit assumer tous les coûts liés à l'installation.

Une fois l'accord conclu entre l'association condominiale et le propriétaire, l'association doit l'enregistrer sur le titre de la partie privative du propriétaire. L'accord n'entrera en vigueur qu'une fois cet enregistrement effectué.

Pour en savoir plus sur ces changements, veuillez consulter les paragraphes 24.3 à 24.6 du [Règlement de l'Ontario 48/01](#) pris en vertu de la [Loi de 1998 sur les condominiums](#).

Rôle du gestionnaire de condominium

Les gestionnaires de condominiums doivent conseiller et informer leurs clients afin de faciliter leur prise de décisions. Ils sont tenus de bien comprendre les nouveaux règlements et d'informer le conseil d'administration de ses obligations et de lui rappeler sa responsabilité de respecter la loi.

Un gestionnaire de condominiums peut aviser le conseil d'administration (son client) de la réception d'une demande d'installation de BRVE et lui décrire les délais impartis par la loi et les processus applicables. Les gestionnaires de condominiums peuvent également aider le conseil en lui fournissant les informations nécessaires pour prendre ses décisions et faciliter la mise en œuvre. Le conseil d'administration de l'association condominiale est en définitive responsable de toutes les décisions qui se rapportent à l'approbation et à l'approvisionnement pour l'installation de BRVE.



L'OORGC s'engage à fournir des informations et des ressources utiles pour aider les gestionnaires de condominiums à mieux comprendre leurs obligations juridiques et professionnelles, et à s'en acquitter. Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à nous contacter.