

# 11

## Condominiums aménagés par étapes

**L'aménagement par étapes d'un condominium suit un ordre précis d'étapes de construction distinctes. Des spécifications différentes peuvent s'appliquer à chacune des étapes, mais toutes doivent s'intégrer parfaitement une fois l'aménagement mené à terme, car elles seront gérées par une seule association condominiale.**

### Document d'information concernant l'aménagement par étapes

Ce document fournit les renseignements qu'un acheteur pourrait désirer connaître avant d'acheter une partie privative. Il indique combien d'étapes sont prévues pour l'aménagement, y compris les dates d'échéance. Il précise le nombre, la taille et le type des parties privatives qui seront aménagées, de même que les installations qui seront construites. Il détaille aussi comment les quotes-parts de propriété, les droits de vote et les dépenses communes pourraient changer après chaque étape.

Bien que ce document de communication comprenne un plan d'urgence à suivre si l'étape suivante ne peut pas être achevée, le promoteur est tenu d'achever chaque étape dans le délai prescrit. Il peut repousser ou rapprocher les dates d'échéance de six mois; toute modification de plus de six mois nécessite le consentement d'au moins 75 % des personnes admises à voter.

### Remise à l'acheteur

Le promoteur doit remettre à l'acheteur une copie du document d'information enregistré, en plus de tous les renseignements et autres documents habituels.

Le document d'information concernant l'aménagement par étapes permet aux acheteurs et aux propriétaires en titre de savoir à quoi s'attendre par rapport à l'aménagement progressif du condominium. Il constitue pour le promoteur un gage de certitude que le calendrier de l'aménagement ne sera pas contesté à condition que les étapes soient suivies.





## Plan condominial

Le plan condominial peut présenter toutes les étapes ou seulement l'étape initiale. Le plan d'arpentage initial d'un condominium aménagé par étapes est acceptable aux fins d'enregistrement même si les étapes ultérieures qu'il montre comprennent seulement une ou plusieurs fractions de terrain nu.

Si le plan ne présente que l'étape initiale, des plans condominiaux supplémentaires doivent être enregistrés à mesure que les étapes ultérieures sont aménagées.

Au moins 30 jours avant de demander l'enregistrement du plan condominial, le promoteur est tenu de donner un préavis à l'association condominiale et aux propriétaires en titre les informant qu'il prévoit enregistrer un plan supplémentaire; il doit aussi fournir les modifications proposées à l'égard de la déclaration et de ses annexes.

Lorsque le plan condominial supplémentaire a été déposé, le promoteur dispose de cinq jours pour aviser l'association condominiale et chaque propriétaire en titre qu'un plan supplémentaire a été enregistré et que des modifications ont été apportées à la déclaration et à ses annexes.

## L'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire ne nécessite pas de consentement

Il n'est pas nécessaire d'obtenir le consentement de l'association condominiale, des propriétaires en titre, des créanciers hypothécaires et des titulaires de charge pour enregistrer un plan condominial supplémentaire si ce plan est compatible avec le document d'information concernant l'aménagement par étapes. Il en va de même pour les modifications à la déclaration et à ses annexes.

## Transformation de condominiums existants en aménagements par étapes

Une demande d'autorisation pour transformer un condominium existant en aménagement par étapes peut être présentée si le promoteur a obtenu le consentement :

- des créanciers hypothécaires et des titulaires d'une charge grevant une partie privative ;
- d'au moins 75 % des personnes admises à voter au sein du condominium existant.



## Transition entre étapes

Après l'enregistrement du plan condominial supplémentaire, deux administrateurs temporaires doivent être ajoutés au conseil d'administration, en plus de ceux exigés en vertu des règlements administratifs. Si l'étape suivante ne vise qu'une seule partie privative, un seul administrateur temporaire est requis. Les administrateurs temporaires exercent leurs fonctions jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle.

Si une étape vise plus de deux parties privatives, les personnes admises à voter ont, dans les 90 jours suivant l'enregistrement du plan condominial supplémentaire, le droit d'élire des administrateurs temporaires. Si elle vise deux parties ou moins, les postes d'administrateurs temporaires sont automatiquement offerts aux propriétaires en titre. Si ceux-ci les refusent ou s'il y a un nombre insuffisant d'administrateurs temporaires, le promoteur peut alors procéder à des nominations.

Dès que le plan condominial supplémentaire est enregistré, le conseil d'administration a 30 jours pour préparer un budget de transition établissant les dépenses communes estimatives des 12 mois suivants.

L'association condominiale doit tenir une assemblée générale extraordinaire pour comparer les dépenses communes estimatives prévues au budget de transition et les dépenses communes réelles dans les six semaines qui suivent la date du premier anniversaire de la vente de la première partie privative aménagée au cours d'une étape ultérieure. Cette comparaison peut aussi se faire lors d'une assemblée générale annuelle pourvu qu'elle ait lieu dans les 90 jours suivant le premier anniversaire de la vente de la première partie privative.

## Règlements administratifs durant les étapes

L'association condominiale peut établir des règlements administratifs à l'égard de questions pouvant survenir lorsque deux phases ou plus se déroulent en même temps.

Les règlements administratifs demeurent généralement en vigueur d'une étape à l'autre. Certains règlements qui traitent de certains points, comme la vente ou la location de parties privatives, peuvent être modifiés sous réserve du consentement écrit du promoteur ou d'une résolution spéciale (adoptée après l'enregistrement du plan supplémentaire final).

## Retard ou non-réalisation d'un aménagement par étapes

Si un aménagement par étapes ne peut être achevé dans les délais prescrits, le promoteur doit, par un avis écrit, en expliquer les raisons à l'association condominiale, aux propriétaires en titre, aux créanciers hypothécaires ou titulaires de charge et à l'autorité approbatrice.

Le promoteur, un propriétaire en titre, l'association condominiale ou un tiers intéressé peut s'adresser à la Cour suprême si :

- le promoteur n'enregistre pas les documents exigés pour la phase dans le délai prescrit ;
- le promoteur ne termine pas l'étape ou l'aménagement entier dans le délai prescrit ;
- une partie commune (à usage exclusif ou non) ou un élément d'actif commun (à usage exclusif ou non) n'est pas achevé et transféré à l'association condominiale dans le délai prescrit ;
- le promoteur fait faillite ou un séquestre est nommé à l'égard des biens du promoteur.

Après la réception d'une demande, la Cour suprême peut, par ordonnance, régir entre autres les questions suivantes :

- l'utilisation de tout bâtiment ou bien-fonds lié à une étape qui ne sera pas achevée (y compris les modifications exigées au plan condominial) ;
- les parties communes et éléments d'actif communs (y compris leur usage exclusif et les améliorations prévues) d'une étape qui ne sera pas achevée ;
- un titre de propriété de bien-fonds identifié dans le plan condominial pour aménagement au cours de phases ultérieures ;
- la délivrance, l'annulation ou la modification de titres de propriété et toute question en résultant ;
- l'utilisation de fonds provenant d'obligations ou de lettres de crédit pour assurer l'achèvement d'améliorations à des parties communes ou des éléments d'actif communs ;
- la protection des éléments d'actif et intérêts du promoteur, d'un syndic de faillite ou d'un séquestre nommé.



**⚠ Nota :** La fiche d'information est basée sur la *Loi de 2015 sur les condominiums* et ses règlements, qui entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2022. Il s'agit d'une ressource générale simplifiée qui ne doit pas être interprétée comme un avis ou une opinion juridique. Veuillez consulter un conseiller juridique au sujet de toute situation particulière.