

*Loi de 2015 sur les
condominiums*
**Consultation à propos du
règlement**
**Gouvernance, fonds de réserve et
questions d'ordre général**

Résumé du projet de règlement proposé à des fins de
consultation publique



Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015
sur les condominiums

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----------|
| INTRODUCTION..... | 3 |
| Qu'est-ce qu'un condominium? | 3 |
| Législation sur les condominiums au Yukon | 5 |
| Survол de la consultation | 6 |
| PARTIE 1 : GOUVERNANCE..... | 7 |
| 1. Quote-part de propriété | 7 |
| 2. Droit de vote | 8 |
| 3. Pourcentage des voix applicables à une résolution spéciale..... | 9 |
| 4. Modifications apportées à la déclaration de condominium..... | 9 |
| 5. Fondés de pouvoir..... | 10 |
| 6. Procurations..... | 10 |
| 7. Charges de copropriété | 10 |
| 8. Autres droits exigés..... | 11 |
| 9. Placements par l'association condominiale..... | 11 |
| 10. Budget provisoire | 12 |
| 11. Rectification pour la différence entre les dépenses réelles et les dépenses estimatives | 12 |
| 12. Budget pour l'exercice suivant la première AGA..... | 13 |
| 13. États financiers pour la période suivant la première AGA..... | 13 |
| 14. Budget pour la deuxième AGA et les AGA subséquentes..... | 14 |
| 15. États financiers pour la deuxième AGA et les AGA subséquentes | 14 |
| 16. Attestation de la communication de l'information | 14 |
| 17. Intérêts sur les paiements en retard..... | 14 |
| 18. Assurance des biens..... | 14 |
| 19. Amendes..... | 15 |
| 20. Conservation des documents | 15 |
| 21. Obligation de remettre des registres incombant au gestionnaire..... | 15 |
| Questions à débattre..... | 15 |

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015
sur les condominiums

| | |
|---|-----------|
| PARTIE 2 : FONDS DE RÉSERVE | 16 |
| 1. Exigences s'appliquant à l'étude du fonds de réserve | 17 |
| 2. Qu'entend-on par « personne qualifiée »? | 17 |
| 3. Avis d'étude du fonds de réserve | 18 |
| 4. Dépôt d'une étude du fonds de réserve | 18 |
| 5. Solde du fonds de réserve | 18 |
| 6. Dispositions transitoires | 18 |
| Questions à débattre | 19 |
| PARTIE 3 : QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL | 20 |
| 1. Montant de la retenue qu'un acheteur est en droit de faire | 20 |
| 2. Autres documents de communication à remettre aux acheteurs | 20 |
| 3. Droit des acheteurs d'annuler une convention | 20 |
| 4. Définitions de « membres de la famille » et de « famille » | 21 |
| 5. Autorités publiques supplémentaires | 21 |
| 6. Location de la partie privative à l'acheteur avant la vente | 22 |
| 7. Sommes détenues en fiducie | 22 |
| 8. Garantie pour s'assurer qu'un condominium sera achevé, sommes détenues en fiducie et définition de « personne qualifiée » | 22 |
| Questions à débattre | 24 |
| Question à propos de l'entrée en vigueur | 24 |
| Dernière question d'ordre général | 24 |

Avis

Voici un résumé détaillé des principaux éléments proposés dans le règlement nécessaire à la mise en oeuvre de la Loi de 2015 sur les condominiums. Ce résumé vise à faciliter le dialogue à propos du règlement proposé et ne constitue en aucune façon une opinion définitive quant au contenu de ce règlement.

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

INTRODUCTION

Qu'est-ce qu'un condominium?

Un condominium est un type de propriété d'un bien-fonds prévoyant la création d'une association pour accéder à cette propriété. Un condominium comprend :

- au moins deux parties privatives, chacune ayant un propriétaire en titre;
- des parties communes à l'égard desquelles tous les propriétaires en titre ont un intérêt.

L'association condominiale et les propriétaires en titre définissent les droits, les compétences et les responsabilités à l'égard des parties privatives et des parties communes.



Dans le cas d'un condominium traditionnel, un bâtiment est construit sur une parcelle et comprend un certain nombre de parties privatives définies en fonction de limites constituées par les planchers, murs et plafonds du bâtiment. Les parties communes du condominium comprennent habituellement les biens-fonds et les

parties du bâtiment qui ne font pas partie d'une partie privative. On parle de condominium de terrain nu lorsque la partie privative est définie en fonction de limites constituées par le bien-fonds comme tel, sur lequel un bâtiment séparé ou une maison en rangée pourrait être construit. Une maison en rangée désigne un type d'aménagement de condominium constitué d'unités d'habitations individuelles reliées entre elles.

Un condominium aménagé par étapes est un condominium traditionnel ou un condominium de terrain nu aménagé de manière séquentielle par étapes successives. Un condominium à bail est aménagé sur des biens-fonds pour lesquels le promoteur ou le propriétaire d'une partie privative n'a qu'un intérêt à bail sur le titre. Les condominiums à bail ne peuvent être aménagés que sur des terres appartenant à des autorités publiques comme le gouvernement du Yukon, les Premières nations du Yukon et les municipalités, et uniquement sur des terres visées par un règlement enregistrées auprès du Bureau des titres de biens-fonds.

Un condominium à usage mixte est un aménagement pouvant comprendre à la fois des parties privatives résidentielles et des parties privatives non résidentielles.

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

Comment un condominium est-il constitué?

Le condominium en tant que tel et son association condominiale sont constitués lorsqu'un promoteur présente une demande de constitution d'un condominium et enregistre les documents requis auprès du Bureau des titres de biens-fonds. Ces documents sont énumérés à l'article 3 de la Loi de 2015 sur les condominiums et comprennent un « plan condominial », une « déclaration », un « avis des règlements administratifs », une « liste des premiers administrateurs », un « avis d'adresse aux fins de signification » et « tout autre renseignement ou document (...) en vertu (...) du règlement ». Il est probable que le type de renseignements ou de documents supplémentaires requis diffère selon le type de condominium qui est constitué.

Comment savoir qu'une propriété est constituée en condominium?

Dans le cadre de sa demande de constitution d'un condominium, le promoteur enregistre un « plan condominial » auprès du Bureau des titres de biens-fonds. Le plan condominial est un plan d'arpentage qui montre la parcelle aménagée et comment elle se divise en parties privatives et en parties communes. Il s'agit aussi d'un plan de lotissement aux fins de la Loi sur le lotissement.

Comment devient-on propriétaire d'une partie privative dans une association condominiale?

Lorsqu'une personne achète une partie privative dans un condominium, elle en devient propriétaire et est enregistrée comme tel sur le certificat de titre à l'égard de sa partie privative du condominium auprès du Bureau des titres de biens-fonds. Comme les biens-fonds ordinaires, les unités condominiales peuvent être hypothéquées ou vendues. Dans le cas d'un condominium à bail, c'est l'intérêt à bail qui est hypothéqué ou vendu.

Comment les règles afférentes aux condominiums sont-elles établies?

En plus de respecter les lois et les règlements qui s'appliquent, chaque association condominiale doit aussi suivre les règles établies dans les documents qui doivent être enregistrés en même temps que sa demande initiale. Ces règles sont habituellement énoncées dans la déclaration et les règlements administratifs, ainsi que dans les documents qui doivent être enregistrés pour des types de condominiums précis.

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

Comment les condominiums sont-ils régis?

Chaque association condominiale est régie par un conseil d'administration élu par ses membres, qui sont les propriétaires en titre. Les administrateurs sont responsables de veiller au respect des obligations juridiques de l'association, de respecter ses obligations relatives à l'entretien permanent des parties communes conformément aux normes applicables, dont le coût est payé par les membres, et de prendre des décisions à court et à long terme sur une base continue concernant la gestion de l'association condominiale. Le conseil d'administration est également chargé de faire respecter les règlements administratifs du condominium et les règles qui créent des obligations de droit privé.

Législation sur les condominiums au Yukon

La nouvelle Loi de 2015 sur les condominiums a été adoptée à l'unanimité par l'Assemblée législative du Yukon en mai 2015, puis a reçu sa sanction le même mois. À l'instar de la Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds, elle a été élaborée avec l'aide des parties intéressées, y compris des membres du Barreau spécialisés en droit immobilier, des arpenteurs de la Société immobilière du Canada, le milieu des affaires, des propriétaires de condominium, la Direction de l'Arpenteur général du gouvernement fédéral et des ministères du gouvernement du Yukon. La consultation publique a grandement contribué à l'élaboration de la Loi et a permis de renforcer ses dispositions relatives à la protection des consommateurs. Les parties intéressées se sont également prononcées publiquement en faveur de la nouvelle Loi.

Les parties intéressées sont vivement en faveur de la modernisation de la législation. Elles ont travaillé en étroite collaboration avec le personnel du ministère, en donnant généreusement de leur temps, afin de contribuer à l'élaboration des politiques à l'appui du nouveau règlement. Par conséquent, le gouvernement du Yukon aimerait les associer au processus d'élaboration du règlement.

Le gouvernement du Yukon travaille actuellement à l'élaboration d'un premier projet de règlement en appui à la Loi de 2015 sur les condominiums. Le résumé détaillé fondé sur nos travaux en collaboration avec les parties intéressées qui suit constitue la base de notre consultation publique.

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

Survol de la consultation

La présente consultation vise à solliciter des commentaires sur l'approche proposée par le gouvernement du Yukon en vue de la création d'un règlement d'application de la Loi de 2015 sur les condominiums. Ce règlement permettra de régir des questions importantes se rapportant aux condominiums dans le territoire du Yukon. Le gouvernement du Yukon a entamé des discussions avec les gouvernements et les municipalités des Premières nations, les parties intéressées et le public en général, et tiendra aussi des réunions publiques au cours desquelles des fonctionnaires fourniront des renseignements et répondront aux questions. Le gouvernement du Yukon invite tous les Yukonnais à faire part de leurs commentaires ou réactions d'ici le 25 janvier 2019, par l'un des moyens suivants :

| | |
|---------------|--|
| Courriel : | condoactreview@gov.yk.ca |
| Téléphone : | 867-667-3033 |
| Télécopieur : | 867-667-5200 |
| Poste : | Politiques et Communications Ministère de la Justice Gouvernement du Yukon C.P. 2703 (J-1A) Whitehorse (Yukon) Y1A 2C6 |

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

PARTIE 1 : GOUVERNANCE



Bien que les aménagements de condominiums procurent maints avantages, les propriétaires en titre doivent travailler ensemble pour gérer l'entretien et les réparations des immeubles et établir des règles que les résidents doivent suivre (ex. concernant la possession d'un animal, les locataires, les frais partagés, les charges de copropriété, le nettoyage, les amendes et d'autres frais). Bien que la majorité de ces règles soient énoncées dans la Loi de 2015 sur les condominiums, le règlement

doit fournir davantage de précisions sur certaines questions.

1. Quote-part de propriété

La quote-part de propriété est un nombre exprimé en pourcentage qui établit, à l'égard d'un propriétaire en titre, sa part des parties communes, des éléments d'actif communs et des obligations communes de l'association condominiale, ainsi que sa contribution aux dépenses communes. La « quote-part de propriété » associée à une partie privative est importante, car elle détermine quelles seront les charges de copropriété à payer par le propriétaire en titre. Les charges de copropriété sont les mensualités qu'un propriétaire en titre paie pour sa part des dépenses communes et sa contribution au fonds de réserve. Le gouvernement du Yukon propose que les quotes-parts de propriété de toutes les propriétés donnent un total de 1 000. Ce nombre a été choisi parce qu'il est facile à diviser et suffisamment grand pour éviter de se retrouver avec des parties privatives de grands aménagements dont les quotes-parts de propriété comptent plus d'une décimale. Les quotes-parts de propriété comptant plusieurs décimales sont déroutantes et rendent le calcul difficile. Dans certains aménagements existants au Yukon, la somme de toutes les quotes-parts de propriété doit donner un total de 1 000. Dans les administrations gouvernementales où se trouvent de plus grands aménagements, le total est encore plus élevé et peut même atteindre 10 000.

Le point de départ du calcul d'une quote-part de propriété est la superficie d'une partie privative proportionnellement à la superficie globale des autres parties privatives. Cependant, baser une quote-part de propriété sur la seule superficie n'est pas nécessairement équitable, car certaines parties privatives de moindre superficie peuvent avoir des composantes extérieures qui, en plus d'avantager le propriétaire, demandent plus d'entretien de la part d'une association condominiale. L'exemple classique est la propriété en coin, plus petite mais très

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

recherchée, qui possède deux fois plus de fenêtres qu'une propriété plus grande qui n'est pas en coin. L'association condominiale paie davantage pour l'entretien de ces fenêtres, mais c'est le propriétaire en titre qui en profite. Pour cette raison, il est juste que la quote-part de la propriété en coin soit rajustée pour tenir compte du fait que cette partie privative nécessite une part plus importante des ressources de l'association condominiale consacrée à l'entretien, en veillant à ce que son propriétaire paie des charges de copropriété plus élevées. Les facteurs qui nécessitent des rajustements à la quote-part de propriété pour assurer l'équité comprennent les parties communes à l'usage exclusif du propriétaire en titre, comme une aire de stationnement privée ou un petit jardin, et les dépenses qui seraient dûment imputées au propriétaire en titre qui jouit d'un avantage qui engendre ces dépenses (comme l'exemple des fenêtres susmentionné).

La quote-part de propriété est annexée à la « déclaration » (un des documents requis pour constituer l'association condominiale) et est remise à l'acheteur à la signature de la convention d'achat ou avant. Cela signifie que l'acheteur éventuel d'une unité condominiale va savoir quelle serait sa quote-part de propriété par rapport à celles des autres propriétaires en titre et pourra ainsi déterminer si la quote-part est un facteur qui entre en ligne de compte dans sa décision d'acheter l'unité condominiale.

2. Droit de vote

Le nombre de votes qui revient à un propriétaire en titre varie selon qu'il s'agit d'un condominium qui ne compte que des parties privatives résidentielles ou qui comprend à la fois des parties privatives résidentielles et non résidentielles. Dans ce dernier cas, la mention ou non de « sections » dans la déclaration, qui sont permises en vertu de la Partie 4, Section 3 de la Loi de 2015 sur les condominiums (par. 114(1) à art. 118), peut avoir une incidence sur le droit de vote.

Les règles que le gouvernement du Yukon propose sont assez simples dans le cas d'un condominium qui ne compte que des parties privatives résidentielles, mais se compliquent pour les aménagements qui comprennent à la fois des parties privatives résidentielles et non résidentielles ou qui ne comptent que des parties privatives non résidentielles.

Dans un condominium ne comptant que des parties privatives résidentielles, chaque propriétaire en titre a droit à un vote.

Dans un condominium comptant à la fois des parties privatives résidentielles et non résidentielles qui ne comporte pas de sections, chaque propriétaire d'une partie privative non

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

résidentielle a droit à un nombre de votes égal à sa quote-part de propriété divisée par la quote-part de propriété moyenne des parties privatives non résidentielles.

Dans un condominium comptant à la fois des parties privatives résidentielles et non résidentielles qui comporte des « sections », les propriétaires de chaque section ont droit à un nombre de votes égal à leur quote-part de propriété divisée par la quote-part de propriété totale de la section.

Chaque propriétaire d'une partie privative non résidentielle qui vote sur une question donnée se rapportant à sa section exclusivement a droit à un nombre de votes égal à sa quote-part de propriété divisée par la quote-part de propriété totale.

Cependant, si un condominium ne compte que des parties privatives non résidentielles, chaque partie privative a droit à un nombre de votes égal à sa quote-part de propriété divisée par la quote-part de propriété totale, arrondie au nombre entier le plus proche.

3. Pourcentage des voix applicables à une résolution spéciale

Les résolutions spéciales sont des résolutions désignées dans la *Loi de 2015 sur les condominiums* comme ayant une importance particulière, ce qui fait que pour qu'elles soient adoptées, le pourcentage d'appui par les propriétaires en titre admis à voter doit être plus élevé. Pour qu'une résolution spéciale soit adoptée, elle doit recevoir l'appui d'au moins 70 % des voix exprimées par les personnes admises à voter. S'il s'agit d'un aménagement à usage mixte, 70 % des personnes admises à voter dans les parties privatives résidentielles et 70 % des personnes admises à voter dans les parties privatives non résidentielles doivent donner leur accord. Cette norme s'appliquant aux résolutions spéciales est semblable à ce que l'on retrouve dans les autres administrations gouvernementales canadiennes.

4. Modifications apportées à la déclaration de condominium

Le paragraphe 202(1) de la *Loi de 2015 sur les condominiums* énonce plusieurs fins pour lesquelles des modifications peuvent être apportées à une déclaration de condominium ou à un plan condominial. Il est proposé que le règlement exige que les résolutions visant à apporter de telles modifications reçoivent l'appui d'au moins 70 % des voix exprimées par les personnes admises à voter, ou d'un pourcentage plus élevé que 70 % si cette exigence est énoncée dans la déclaration enregistrée.

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

5. Fondés de pouvoir

La Loi de 2015 sur les condominiums autorise le vote par procuration. Le gouvernement du Yukon propose que le règlement stipule que si le fondé de pouvoir est un administrateur ou un employé de l'association condominiale, le promoteur ou une personne qui fournit des services de gestion à l'association condominiale, l'acte de nomination du fondé de pouvoir doit signaler que le fondé de pouvoir est l'une de ces personnes et que cette personne pourrait se trouver en conflit d'intérêts. De plus, la procuration donnée à cette personne serait limitée par les facteurs suivants :

- elle n'est valable que pour une seule réunion ou résolution précise;
- une seule voix peut être exprimée sur une seule question;
- le fondé de pouvoir s'abstient de voter sur toute question pour laquelle il a un intérêt matériel direct ou indirect;
- il ne peut voter par procuration si on lui a offert un avantage ou un incitatif, y compris de l'argent.

6. Procurations

Le règlement proposé stipulerait qu'un gestionnaire immobilier, un promoteur, une association condominiale ou un administrateur peut être désigné par procuration pour agir au nom d'un propriétaire en titre, mais seulement si :

- l'acte de nomination de la personne reconnaît que le propriétaire en titre sait que la personne désignée par procuration est un directeur ou un employé de l'association condominiale, le promoteur ou une personne qui fournit des services de gestion à l'association condominiale et qu'elle pourrait se trouver en conflit d'intérêts;
- la personne n'est désignée par procuration que pour une seule réunion ou résolution précise;
- la procuration se limite au vote sur une seule question;
- la personne désignée s'abstient de voter sur toute question pour laquelle elle a un intérêt matériel direct ou indirect;
- la personne désignée n'offre aucun paiement au propriétaire en titre ou à la personne qui l'a désignée par procuration.

7. Charges de copropriété

Le gouvernement du Yukon propose que les charges de copropriété mensuelles d'une partie privative soient calculées en additionnant les dépenses communes annuelles estimatives pour l'entretien de tout le condominium aux contributions annuelles projetées à divers fonds (le

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

fonds de réserve le plus souvent, bien que certaines associations condominiales maintiennent d'autres fonds aussi), dont la somme sera divisée par 12 pour obtenir un montant mensuel. Ce montant sera à son tour multiplié par la « quote-part de propriété » de la partie privative afin de déterminer les charges de propriété qui lui reviennent.

Le règlement peut aussi stipuler qu'une association condominiale peut adopter un règlement administratif autorisant un propriétaire à payer les charges de copropriété à un autre moment que le premier jour de chaque mois.

Les règlements administratifs concernant un aménagement à usage mixte qui comporte des sections pourraient établir que toutes les dépenses communes et les contributions qui pourraient être attribuées à une seule des sections peuvent s'ajouter aux charges de copropriété payées par les propriétaires en titre de cette section.

8. Autres droits exigés

Les articles 181, 185 et 186 de la Loi de 2015 sur les condominiums confèrent aux personnes désignées, aux propriétaires en titre et aux locataires le droit de demander une copie de certains documents comme une police d'assurance, les règlements administratifs et les règles. Le règlement imposerait un plafond au montant exigé par une association condominiale pour les copies fournies à une personne, qui ne dépasserait pas 1,00 \$ par page imprimée et 1,00 \$ par document électronique.

Une association condominiale peut aussi exiger un droit pour l'usage exclusif de parties communes de façon temporaire. Par exemple, le pavillon commun peut être loué pendant une soirée pour y tenir une fête d'anniversaire. En pareil cas, le montant du droit exigé et les occasions pour lesquelles il peut être exigé seraient clairement énoncés dans les règlements administratifs.

9. Placements par l'association condominiale

Pour se conformer à l'alinéa 130(3)b) de la Loi dans le règlement proposé, il peut être précisé qu'une association condominiale peut détenir toute somme dont elle n'a pas immédiatement besoin pour couvrir ses dépenses courantes dans des titres de placement. Il peut s'agir de titres émis, garantis et endossés par une institution financière autorisée à le faire au Canada; de titres émis par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Yukon ou tout autre gouvernement d'une province ou d'un territoire; et de titres émis par une corporation municipale au Canada.

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

10. Budget provisoire

L'article 137 de la Loi de 2015 sur les condominiums décrit en détail ce que le budget provisoire d'un condominium devrait comporter (c.-à-d. le budget établi pour une période de 12 mois débutant le jour de la vente, par le promoteur, de la première partie privative). Ces éléments doivent comprendre les dépenses communes pour la période du budget, les contributions au fonds de réserve et les contributions aux autres fonds constitués en plus du fonds de réserve.

Le règlement proposé exigerait que le budget provisoire comprenne aussi les renseignements suivants :

- le solde d'ouverture du fonds d'exploitation et du fonds de réserve;
- une liste des recettes estimatives provenant de toutes les sources autres que les charges de copropriété;
- une liste des dépenses estimatives à payer sur le fonds d'exploitation;
- le total de toutes les contributions au fonds d'exploitation et au fonds de réserve;
- la contribution mensuelle de chaque partie privative au fonds d'exploitation et au fonds de réserve;
- le solde estimatif du fonds d'exploitation et du fonds de réserve à la fin de la période de transition.

Le gouvernement du Yukon propose aussi que la contribution au fonds de réserve dans le premier budget provisoire doit être un montant correspondant à au moins 0,6 % du total du prix de vente demandé pour toutes les parties privatives, calculé en date du jour de la vente de la première partie privative.

11. Rectification pour la différence entre les dépenses réelles et les dépenses estimatives

Le paragraphe 141(2) de la Loi oblige le promoteur à verser à l'association condominiale non seulement la différence entre les dépenses communes estimatives figurant dans le budget provisoire et les dépenses communes réelles établies par les responsables de la gestion du condominium en place, mais aussi un montant supplémentaire prévu par règlement. Ce montant supplémentaire vise à dissuader le promoteur de sous-estimer les dépenses estimatives établies dans le budget provisoire.

Une sous-estimation des dépenses peut servir à rendre l'achat du condominium plus attrayant aux yeux d'acheteurs éventuels en quête de charges mensuelles peu élevées, mais ne présente

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

pas une image fidèle de ce que ces acheteurs vont finir par payer. Aucune mesure dissuasive ou préjudiciable n'est imposée aux promoteurs dont les dépenses estimatives conservatrices sont réalistes ou surestimées.

Le gouvernement du Yukon propose que si la différence entre les dépenses communes annuelles estimatives et les dépenses communes annuelles réelles est supérieure à 10 %, le promoteur doit verser en plus à l'association condominiale :

- un montant équivalent à trois fois le montant de la différence si elle est supérieure à 10 % et égale ou inférieure à 20 %;
- un montant équivalent à six fois le montant de la différence si elle est supérieure à 20 % et égale ou inférieure à 35 %;
- un montant équivalent à neuf fois le montant de la différence si elle est supérieure à 35 %.

Le montant total dû à l'association condominiale doit être payé dans les huit semaines suivant la première assemblée générale annuelle.

12. Budget pour l'exercice suivant la première AGA

Outre les exigences formulées dans l'article 142 de la Loi, le règlement devrait exiger que le budget présenté à la première assemblée générale annuelle (AGA) fournisse les mêmes renseignements que ceux que le règlement exige pour le budget provisoire et signale toute différence par rapport au budget de l'exercice précédent.

13. États financiers pour la période suivant la première AGA

Le règlement proposé devrait aussi exiger de l'association condominiale qu'elle prépare ses états financiers pour la première AGA conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada pour des organismes à but non lucratif. L'état de l'actif et du passif doit présenter la situation financière de l'association condominiale à la fin de l'exercice ainsi que les soldes d'ouverture et de clôture de tous les fonds.

Les états financiers incluraient les résultats d'exploitation faisant état des recettes et des dépenses pour l'exercice, y compris les revenus de toutes provenances et toutes les dépenses à même l'un des fonds. Ils doivent comprendre un état des modifications à la situation financière de l'association condominiale pour l'exercice et tout autre renseignement requis.

Il est proposé que les associations condominiales comptant 25 parties privatives ou moins préparent leurs propres états financiers. Celles comptant plus de 25 mais moins de 75 parties

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

privatives doivent confier la préparation de leurs états financiers à un expert-comptable, tandis que les associations condominiales comptant 75 parties privatives ou plus doivent faire effectuer un audit de leurs états financiers par un auditeur qui est aussi comptable professionnel agréé.

14. Budget pour la deuxième AGA et les AGA subséquentes

Le règlement proposé exigerait que les budgets présentés à la deuxième AGA et aux AGA subséquentes fournissent les mêmes renseignements que ceux qui sont requis pour le budget provisoire.

15. États financiers pour la deuxième AGA et les AGA subséquentes

Le règlement proposé peut exiger que les états financiers présentés à la deuxième AGA et aux AGA subséquentes soient préparés conformément aux exigences relatives aux états financiers pour la première AGA.

16. Attestation de la communication de l'information

L'alinéa 186(1)n) de la *Loi de 2015 sur les condominiums* accorde à certaines personnes (ex. propriétaire en titre ou créancier hypothécaire) le droit de demander à l'association condominiale une attestation de la communication de l'information faisant état de renseignements précis concernant l'association. Le règlement exigerait que l'attestation de la communication de l'information comprenne, outre les renseignements précisés à l'article 186, les états financiers et les budgets de l'association condominiale pour l'exercice en cours et les cinq exercices précédents ainsi que toute réclamation, toute ordonnance ou tout jugement contre le promoteur ou l'association condominiale dont le tribunal a été saisi ou a rendu.

17. Intérêts sur les paiements en retard

Lorsqu'un propriétaire en titre ou le promoteur ne paie pas ses charges de copropriétés, ses prélèvements spéciaux, ses amendes ou toute autre somme due à l'association condominiale, la situation financière de cette dernière s'affaiblit. Il est proposé que le règlement impose un taux d'intérêt de 18 % par année pour toute dette à rembourser à l'association condominiale.

18. Assurance des biens

Outre l'assurance des biens contre les pertes causées par un incendie exigée en vertu du paragraphe 170(1) de la *Loi*, le gouvernement du Yukon propose que le règlement oblige aussi l'association condominiale à souscrire une assurance contre la destruction ou les dommages causés par :

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

- la foudre, une tempête de vent, des précipitations ou un tremblement de terre;
- un dégât d'eau, la fumée ou une explosion, une grève, une émeute, un trouble de l'ordre public, le vandalisme ou des actes malveillants;
- l'impact de la chute d'un objet comme un avion ou un véhicule.

19. Amendes

La Loi stipule que l'amende maximale qu'une association condominiale peut énoncer dans ses règlements administratifs pour toute violation d'une règle ou d'un règlement administratif doit être prévue par règlement. Conformément aux pratiques exemplaires d'autres administrations gouvernementales canadiennes, il est proposé de fixer l'amende maximale pour violation à un règlement administratif à 200 \$ et l'amende maximale pour violation à une règle à 50 \$.

20. Conservation des documents

Le règlement exigerait d'une association condominiale qu'elle conserve tous les documents qu'elle doit garder en vertu de la Loi pendant une période d'au moins 10 ans après la date de leur création.

21. Obligation de remettre des registres incombant au gestionnaire

Le paragraphe 190(1) de la Loi de 2015 sur les condominiums exige d'une personne qui fournit des services de gestion à une association condominiale qu'elle remette les registres de l'association condominiale dans les quatre semaines suivant la fin du contrat de gestion. Il est proposé que le règlement prévoit aussi qu'en cas de retard, la personne doit payer à l'association condominiale un montant égal au nombre de semaines pendant lesquelles les registres sont indûment conservés, multiplié par 10 % des droits payés en vertu du contrat de gestion.

Questions à débattre

1. Êtes-vous d'accord avec les dispositions proposées concernant la gouvernance des condominiums?
 - Oui
 - Non
 - Ne sait pas
2. Quels changements, s'il y a lieu, devraient être envisagés?

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums



PARTIE 2 : FONDS DE RÉSERVE

Un fonds de réserve est un fonds spécial auquel les propriétaires en titre contribuent pour payer des réparations coûteuses qui dépassent la somme consacrée à l'entretien annuel régulier. En font partie, entre autres, la réparation ou le remplacement du toit ou du système de chauffage. Le fonds s'accumule au fil du temps au moyen de versements mensuels réguliers, de sorte que lorsque des réparations ou des remplacements exceptionnels sont requis, l'association condominiale dispose des fonds nécessaires.

L'obligation qu'a l'association condominiale de maintenir un fonds de réserve constitue un élément essentiel de la Loi visant à garantir la protection du consommateur. Lors de la consultation publique portant sur la Loi en vigueur, l'absence de dispositions relatives au fonds de réserve a été soulevée à plusieurs reprises comme raison pour laquelle les gens pourraient s'exposer à un risque en achetant ou en possédant un condominium.

Les exigences s'appliquant au fonds de réserve peuvent être délicates pour un propriétaire en titre, car il s'agit d'un coût mensuel qu'il doit assumer pour payer la réparation ou le remplacement de composantes majeures des parties communes et des éléments d'actif communs (toit, peinture extérieure, fenêtres, systèmes de chauffage, etc.) lorsque ces composantes atteignent la fin de leur vie utile.

La Loi oblige le promoteur à constituer un fonds de réserve et détermine le montant que le promoteur doit déposer dans le fonds de réserve avant la vente de la première partie privative du condominium.

La Loi oblige aussi l'association condominiale à obtenir une étude du fonds de réserve qui doit :

- confirmer le montant que l'association condominiale doit recueillir et déposer dans le fonds chaque mois pour s'assurer qu'elle possède des fonds suffisants lorsque des réparations ou des remplacements qui ne surviennent pas d'ordinaire sont requis;
- préciser ce que doit contenir l'étude et l'inclure, y compris un rapport de dépréciation qui évalue les coûts de réparation ou de remplacement de composantes majeures des parties communes (toits, peinture extérieure, fenêtres, systèmes de chauffage, etc.),



Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

ainsi qu'une recommandation quant au montant du fonds de réserve nécessaire pour couvrir ces dépenses.

Le règlement préciserait qui peut réaliser une étude du fonds de réserve et dans quelles situations une association condominiale serait soustraite à cette exigence.

1. Exigences s'appliquant à l'étude du fonds de réserve

Le gouvernement du Yukon propose que le règlement exige d'une association condominiale qu'elle obtienne une étude du fonds de réserve avant sa première assemblée générale annuelle, puis une fois tous les cinq ans par la suite. L'étude tiendrait compte du coût des réparations importantes et du remplacement des parties communes et des éléments d'actifs (autres que les travaux d'entretien général) qui seront probablement nécessaires au cours des 25 prochaines années.

Cependant, le ministère suggère de suspendre l'obligation d'obtenir une étude du fonds de réserve pour une période n'excédant pas un an si une résolution spéciale à cet égard est adoptée à une assemblée générale au moins 30 jours avant que la suspension prenne effet. Le règlement indiquerait aussi que l'association condominiale peut obtenir le rapport de dépréciation et une recommandation quant au montant du fonds de réserve nécessaire de deux personnes qualifiées différentes.

2. Qu'entend-on par « personne qualifiée »?

Le paragraphe 157(1) de la Loi prévoit qu'une étude du fonds de réserve est effectuée par une personne qualifiée. Il est proposé qu'une personne désignée au sens du règlement pourrait être :

- un membre de l'Institut canadien des évaluateurs ayant la désignation d'évaluateur accrédité;
- un architecte canadien en règle dûment autorisé à exercer la profession;
- un membre de l'Institut canadien de l'immeuble ayant la désignation de planificateur de réserves accrédité;
- un ingénieur agréé;
- toute autre personne qualifiée, sur la base de critères raisonnables et objectifs, à effectuer une étude du fonds de réserve.

Cette liste est conforme aux pratiques exemplaires en vigueur dans d'autres administrations gouvernementales canadiennes.

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

Le règlement reconnaîtrait aussi que les condominiums plus petits (ceux qui n'ont pas plus que cinq propriétaires en titre) pourraient ne pas avoir les ressources nécessaires pour financer des études du fonds de réserve coûteuses et qu'en pareil cas, l'étude du fonds de réserve peut être effectuée par un dirigeant ou un administrateur de l'association condominiale. Cette exemption tiendrait compte du fait qu'il est beaucoup plus probable que les propriétaires en titre d'un petit condominium participent tous à la gestion de l'association condominiale.

Le règlement prévoirait aussi qu'un promoteur ne peut être autorisé à devenir « personne qualifiée » ou à effectuer une étude du fonds de réserve du condominium qu'il a aménagé. Cette exigence permettrait d'éviter les situations conflictuelles.

3. Avis d'étude du fonds de réserve

Il est également proposé que le règlement exige d'une association condominiale qu'elle avise par écrit les propriétaires en titre lorsqu'elle obtient une étude du fonds de réserve. L'association condominiale remettrait aussi des copies de l'étude aux propriétaires en titre qui en font la demande. L'avis et les copies seraient remis 30 jours après l'obtention de l'étude du fonds de réserve, qui correspond à la date de l'avis d'assemblée générale annuelle prévue en vertu de l'article 92 de la Loi, et 30 jours avant la demande de contribution au fonds de réserve.

4. Dépôt d'une étude du fonds de réserve

Le règlement proposé prévoirait que l'étude du fonds de réserve peut être versée au registre établi pour l'association condominiale au Bureau des titres de biens-fonds, afin d'en permettre la consultation publique.

5. Solde du fonds de réserve

Le solde du fonds de réserve serait suffisant pour payer :

- le coût des réparations ou du remplacement de composantes majeures des parties communes et des éléments d'actif communs (toit, peinture extérieure, fenêtres, systèmes de chauffage, etc.) lorsque ces composantes atteignent la fin de leur vie utile;
- les coûts d'obtention et de la mise à jour des études du fonds de réserve.

6. Dispositions transitoires

Les dispositions relatives au fonds de réserve de la Loi de 2015 sur les condominiums et du règlement ne s'appliquent pas immédiatement aux condominiums préexistants. Il est proposé

**Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015
sur les condominiums**

d'établir une période de transition de trois ans pour permettre aux associations condominiales existantes d'obtenir une étude du fonds de réserve et de constituer un fonds de réserve dans l'intervalle.

Questions à débattre

1. Êtes-vous d'accord avec les dispositions proposées concernant le fonds de réserve?
 - Oui
 - Non
 - Ne sait pas
2. Quels changements, s'il y a lieu, devraient être envisagés?

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums



PARTIE 3 : QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Les dispositions proposées ci-dessous s'appliqueraient à tous les condominiums.

1. Montant de la retenue qu'un acheteur est en droit de faire

Le paragraphe 50(2) de la Loi prévoit que l'acheteur d'une partie privative a le droit de faire une retenue d'un montant fixé par règlement. La retenue en question peut se prolonger jusqu'à la date d'expiration du délai de dépôt du privilège de construction ayant trait à la partie privative, ou encore jusqu'au 55^e jour suivant la date de l'enregistrement du titre de la partie privative au nom de l'acheteur. Le gouvernement du Yukon suggère que le montant de la retenue fixé par le règlement corresponde à 10 % du prix d'achat brut de la partie privative. Ce montant est similaire à ceux établis dans plusieurs autres administrations gouvernementales canadiennes.

2. Autres documents de communication à remettre aux acheteurs

La Loi stipule que le promoteur doit remettre à l'acheteur les documents prévus à l'article 54, qui comprennent la convention d'achat ou le projet de convention, le budget des dépenses communes, les états financiers de l'association condominiale, tous les contrats de gestion et tous les autres renseignements pertinents. Le gouvernement du Yukon propose que le règlement exige aussi une copie des documents supplémentaires suivants :

- le budget en cours de l'association condominiale;
- les détails relatifs à toute réclamation, toute ordonnance ou tout jugement dont le tribunal a été saisi ou a rendu (lorsque le promoteur ou l'association condominiale est partie);
- les détails relatifs à l'assurance des biens (article 170 de la Loi);
- les détails relatifs à toute garantie mentionnée dans le règlement.

3. Droit des acheteurs d'annuler une convention

La Loi prévoit qu'un acheteur éventuel a le droit d'annuler une convention d'achat d'un condominium conclue avec un promoteur au plus tard dix jours après la date de signature de la convention ou après avoir reçu les documents de communication que le promoteur doit fournir à l'acheteur en vertu de l'article 54 de la Loi. La Loi précise que le droit d'annuler une convention doit être exercé de la manière prescrite par règlement. Il est proposé que le règlement exige que le droit d'annulation soit indiqué en caractères gras d'au moins un point

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

plus grand que la police de caractères utilisée dans le reste de la convention. L'acheteur souhaitant annuler sa convention serait tenu de remettre au promoteur un avis d'annulation conformément aux dispositions de l'article 55 de la Loi.

4. Définitions de « membres de la famille » et de « famille »

La Loi stipule que les restrictions de location prévues dans les règlements administratifs d'une association condominiale ne s'appliquent pas aux membres de la famille d'un propriétaire en titre. Le gouvernement du Yukon propose que la « famille » et les « membres de la famille » d'un propriétaire en titre devraient inclure le conjoint, les parents, les grands-parents, les beaux-parents, les enfants, les petits-enfants, les beaux-fils et belles-filles, les frères et sœurs, les demi-frères et demi-sœurs, et les demi-frères et demi-sœurs par alliance. Elles comprendraient aussi une personne qui tient lieu de parent du propriétaire ou dont le propriétaire tient lieu de parent de cette personne.

5. Autorités publiques supplémentaires

Une « autorité publique » est un organisme ayant le pouvoir d'approuver certains aspects d'un aménagement de condominium. Certaines autorités publiques peuvent aussi conclure une convention autorisant l'aménagement d'un condominium à bail sur un bien-fonds qu'elles possèdent et qui est enregistré auprès du Bureau des titres de biens-fonds.

La Loi de 2015 sur les condominiums prescrit que le gouvernement du Yukon et les municipalités sont des autorités publiques. Le règlement ajouterait aussi les Premières nations du Yukon ayant conclu des ententes définitives et des ententes sur l'autonomie gouvernementale comme autorités publiques aux fins de la Loi. Pour le moment, il s'agit des Premières nations suivantes :

- Premières nations de Champagne et d'Aishihik;
- Première nation des Nacho Nyak Dun;
- Première nation de Little Salmon/Carmacks;
- Première nation de Selkirk;
- Conseil des Kwäch'än;
- Conseil des Tlingits de Teslin;
- Première nation des Tr'ondëk Hwëch'in;
- Première nation des Gwitchin Vuntut;
- Première nation de Kluane;
- Première nation des Kwanlin Dün;
- Première nation de Carcross/Tagish.

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

Il est proposé que le règlement prévoie aussi que toute autre Première nation du Yukon dont l'entente sur l'autonomie gouvernementale et l'entente définitive prennent effet après l'entrée en vigueur du règlement serait aussi reconnue comme des autorités publiques aux fins de la Loi. La Société d'habitation du Yukon peut aussi tenir lieu d'autorité publique pour faciliter l'aménagement des condominiums à bail sur des biens-fonds dont la Société a obtenu le titre de propriété.

6. Location de la partie privative à l'acheteur avant la vente

L'alinéa 60(2)b) de la Loi interdit qu'un promoteur loue une partie privative à un acheteur avant de lui transférer la partie privative. Le règlement proposé prévoirait une exemption si deux conditions sont remplies :

1. lorsque l'autorité publique compétente a délivré un permis d'occuper ou a donné une autorisation d'occuper la partie privative;
2. lorsque le promoteur a souscrit une assurance des biens pour la partie privative.

7. Sommes détenues en fiducie

L'article 57 de la Loi stipule que les sommes que verse l'acheteur au promoteur sont détenues en fiducie jusqu'à ce qu'un certificat de titre de la partie privative soit délivré au nom de l'acheteur. Le règlement devrait préciser que les sommes versées par l'acheteur seront détenues en fiducie au nom d'un avocat ou d'un agent immobilier agréé au Yukon, dans une banque canadienne figurant à l'Annexe I de la Loi sur les banques (Canada).

Il est proposé que le règlement prévoie aussi que si l'acheteur verse plus de 100 000 \$ au promoteur, ces fonds peuvent être détenus dans un compte portant intérêts distinct. Si la somme est inférieure à 100 000 \$, elle peut être détenue dans un compte portant intérêts de nature générale (compte pouvant inclure des sommes versées par plus d'un client).

8. Garantie pour s'assurer qu'un condominium sera achevé, sommes détenues en fiducie et définition de « personne qualifiée »

Le paragraphe 60(2) de la Loi prévoit qu'avant de conclure une convention, le promoteur doit se conformer aux règlements concernant la remise de garanties pour assurer le quasi-achèvement de la partie privative et des parties communes dans un délai raisonnable.

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

Le gouvernement du Yukon propose que le règlement exige ce qui suit :

- la partie privative ou les parties communes s'y rapportant doivent être attestées comme étant suffisamment achevées par une personne qualifiée;
- si la partie privative ou les parties communes s'y rapportant ne sont pas attestées comme étant suffisamment achevées par une personne qualifiée, le promoteur doit, avant que la partie privative ne soit transférée à un acheteur, faire en sorte qu'une garantie soit détenue en fiducie au nom d'un avocat pour s'assurer que la partie privative et les parties communes seront suffisamment achevées dans un délai raisonnable;
- afin de s'assurer que le montant de la garantie est suffisant pour payer les coûts nécessaires au quasi-achèvement de la partie privative et des parties communes dans un délai raisonnable, ce montant sera déterminé par une personne qualifiée mentionnée dans le règlement;
- le montant devant être placé en fiducie, à titre de garantie, doit être déterminé par une personne qualifiée comme étant le montant requis pour s'assurer que la partie privative et les parties communes seront suffisamment achevées dans un délai raisonnable;
- ce n'est qu'une fois qu'une personne qualifiée aura conclu que la partie privative et les parties communes sont suffisamment achevées que l'avocat remettra la garantie détenue en fiducie au promoteur;
- l'avocat doit être un membre en règle du Barreau du Yukon.

Cette disposition aurait pour objet de s'assurer que les personnes qui achètent des parties privatives qui ne sont pas suffisamment achevées aient la certitude que les sommes requises pour achever la construction des parties privatives et des parties communes s'y rapportant ont été rassemblées.

Le règlement proposé définirait les « personnes qualifiées » comme suit :

- un membre de l'Institut canadien des évaluateurs ayant la désignation d'évaluateur accrédité;
- une personne dûment autorisée à exercer la profession d'architecte et qui est en règle en vertu de la législation d'une province ou d'un territoire au Canada;
- un membre de l'Institut canadien de l'immeuble autorisé en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*;
- un ingénieur agréé entrant dans la définition donnée dans la *Loi sur la profession d'ingénieur*;

Résumé du règlement sur les condominiums proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums

- toute autre personne qualifiée, sur la base de critères raisonnables et objectifs, à évaluer les coûts relatifs à la construction des parties privatives et des parties communes et les coûts relatifs à l'achèvement d'un condominium.

Les parties communes connexes sont définies comme celles qui sont nécessaires à l'achèvement et à l'utilisation de la partie privative.

Questions à débattre

1. Êtes-vous d'accord avec les dispositions proposées concernant les questions d'ordre général dans le règlement?
 - Oui
 - Non
 - Ne sait pas
2. Quelles autres dispositions, selon vous, devraient être ajoutées au règlement?

Question à propos de l'entrée en vigueur

À quelle date serait-il préférable que la nouvelle *Loi de 2015 sur les condominiums* et son règlement d'application entrent en vigueur?

Dernière question d'ordre général

Avez-vous des commentaires ou des questions concernant le nouveau règlement sur les condominiums?