

***Loi de 2015 sur les
condominiums***
**Consultation à propos du
règlement**
Condominiums à usage mixte

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.....	2
Qu'est-ce qu'un condominium?	2
Législation sur les condominiums au Yukon	4
Survol de la consultation	4
CONDOMINIUMS À USAGE MIXTE	6
1. Pouvoirs et obligations d'une section	6
2. Administration des sections.....	7
3. Contributions des propriétaires en titre d'une section.....	8
4. Règles s'appliquant à une section.....	8
5. Responsabilités incombant à une section	8
Questions à débattre	9
Question à propos de l'entrée en vigueur	9
Dernière question d'ordre général	9

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.

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

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

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.

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.

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

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



CONDOMINIUMS À USAGE MIXTE

En vertu de la *Loi de 2015 sur les condominiums* (la Loi), un condominium à usage mixte comprend à la fois des parties privatives résidentielles et des parties privatives non résidentielles. À l'heure actuelle au Yukon, il y a peu de condominiums à usage mixte. Une association condominiale comptant des parties privatives résidentielles et non résidentielles peut établir,

conformément à ses règlements administratifs, des sections pour chacun de ces types de parties privatives ainsi que des structures de gouvernance et des dispositions propres aux intérêts d'une section donnée. Cela peut aussi permettre une répartition équitable des coûts associés aux parties communes qui sont utilisées exclusivement ou principalement par les propriétaires en titre d'une section donnée.

Le gouvernement du Yukon propose que le règlement comprenne des dispositions relativement à ce qui suit :

- la création de différentes sections dans un condominium et les pouvoirs et obligations d'une section (ex. création d'un fonds de réserve distinct pour une section, adoption de règles s'appliquant à une seule section);
- l'administration de chaque section;
- l'établissement d'une formule de calcul des dépenses revenant à une section (c.-à-d. les dépenses se rattachant uniquement aux parties privatives d'une section que se partagent les propriétaires en titre de cette section) qui tient compte de la répartition des parties privatives résidentielles et non résidentielles pour l'ensemble de l'aménagement de condominium;
- la responsabilité exclusive des propriétaires en titre d'une section lorsqu'un jugement est porté contre une association condominiale relativement à une activité de cette section.

1. Pouvoirs et obligations d'une section

Il est proposé que le règlement prévoit qu'une fois établie, une section est investie des mêmes pouvoirs et obligations qu'une association condominiale, à savoir :



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

- constituer son propre fonds d'exploitation et fonds de réserve pour les dépenses communes de la section, qui englobent les dépenses liées aux parties communes à l'usage exclusif de toutes les parties privatives de la section;
- établir un budget et percevoir les charges de copropriété et les prélèvements spéciaux auprès des propriétaires en titre de la section;
- conclure des contrats, engager une instance ou arbitrer au nom de la section;
- faire appliquer les règlements administratifs et les règles de l'association condominiale applicables à la section.

L'association condominiale devrait pouvoir déléguer une partie de ses pouvoirs et obligations au conseil d'administration de la section avec son consentement. La section aurait le pouvoir de souscrire une assurance pour les risques qui ne sont pas déjà assurés par l'association condominiale ou pour des montants qui dépassent le montant maximal assuré par l'association. La section a le même intérêt assurable dans tout bien assuré que l'association condominiale à l'intérieur de la section.

Essentiellement, cela permettrait aux sections d'être gouvernées en bonne partie de la même manière que s'il y avait deux associations condominiales distinctes, tout en continuant de tenir compte du fait que les deux types de parties privatives se trouvent sur une même parcelle.

2. Administration des sections

Le gouvernement du Yukon croit que le règlement proposé devrait énoncer que toutes les personnes admises à voter dans une section peuvent élire un conseil d'administration pour la section. Le conseil d'administration de la section devrait être investi des mêmes pouvoirs et obligations s'appliquant à la section que ceux du conseil d'administration de l'association condominiale s'appliquant à l'ensemble de l'association condominiale. Les membres du conseil d'administration d'une section resteraient admissibles à l'élection du conseil d'administration de l'association condominiale.

Le règlement des différends entre sections ou entre une section et l'association condominiale se ferait conformément aux dispositions de l'article 120 de la Loi, qui prévoient que le processus de règlement des différends :

- est volontaire;
- ne confère à personne ni à aucun organisme le pouvoir de rendre une décision exécutoire;

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

- ne porte pas atteinte aux attributions ou aux droits d'une personne, y compris le droit d'intenter une action en justice ou de recourir à l'arbitrage.

3. Contributions des propriétaires en titre d'une section

Le règlement proposé exigerait d'un propriétaire en titre d'une section de contribuer au fonds d'exploitation et au fonds de réserve de cette section un montant correspondant à la quote-part de propriété de la partie privative divisée par la quote-part de propriété totale de l'ensemble des parties privatives de la section, multiplié par la contribution totale. Si le propriétaire en titre payait ses charges de copropriété à la section, il n'aurait pas à payer de charges de copropriété à l'association condominiale.

4. Règles s'appliquant à une section

Il est proposé que le règlement énonce qu'un conseil d'administration d'une section peut adopter des règles pour cette section et ses parties privatives tant qu'elles sont conformes aux dispositions de l'article 107 de la Loi, qui régissent le pouvoir d'établir des règles incombant au conseil d'administration de l'association condominiale.

5. Responsabilités incombant à une section

Le règlement proposé interdirait à une section de conclure un contrat, de poursuivre, d'arbitrer ou d'intenter une action en justice au nom de l'association condominiale. En outre, le règlement proposé prévoirait que l'association condominiale n'encourt aucune responsabilité à l'égard entre autres d'un contrat, d'un arbitrage, d'une dette et de dépenses effectuées par une section, sauf si l'association condominiale en accepte la responsabilité.

Un jugement obtenu contre une section ne concerne que les propriétaires en titre de cette section. La part d'un jugement afférente à une partie privative est calculée de la même manière que pour les contributions revenant à une partie privative établies dans le règlement proposé.

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

Questions à débattre

1. Êtes-vous d'accord avec les dispositions proposées concernant les condominiums à usage mixte?
 - 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?

