

*Loi de 2015 sur les
condominiums*
**Consultation à propos du
règlement**
Condominiums de terrain nu

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 DE TERRAIN NU	6
1. Identification des condominiums de terrain nu.....	6
2. Biens gérés	7
3. Assurance pour un aménagement de terrain nu.....	7
4. Conformité d'un bâtiment en rangée qui s'étend sur des fractions de terrain nu	7
Questions à débattre.....	8
Question à propos de l'entrée en vigueur	8
Dernière question d'ordre général	8

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 DE TERRAIN NU

Un aménagement de condominium de terrain nu peut être en apparence très semblable à un lotissement conventionnel, sauf que les parties privatives d'un condominium de terrain nu sont définies en fonction de limites constituées par le bien-fonds comme tel plutôt que par le ou les bâtiments. Une série de bâtiments détachés formant un condominium peut être aménagée soit comme

condominium traditionnel, soit comme condominium de terrain nu. Les maisons en rangée peuvent être construites en tant que parties privatives d'un condominium traditionnel, aussi bien sur des fractions de terrain nu que sur une terre visée par un règlement en fief simple (les propriétés adjacentes étant séparées par des murs mitoyens). Il est donc important que les propriétaires actuels et éventuels de maisons en rangée connaissent les caractéristiques de leurs propriétés.

Le règlement proposé peut exiger ce qui suit du promoteur d'un aménagement de condominium de terrain nu :

- identifier l'aménagement comme un condominium de terrain nu;
- s'assurer que, dans le cas de maisons en rangée, la position du bâtiment respecte les limites des parties privatives.

Il peut aussi exiger ce qui suit de l'association condominiale :

- contrôler, gérer, réparer et remplacer les biens gérés et payer les frais s'y rapportant comme s'il s'agissait de parties communes;
- souscrire une assurance pour les biens gérés sur un aménagement de terrain nu.

1. Identification des condominiums de terrain nu

Le gouvernement du Yukon propose qu'une déclaration de condominium concernant un aménagement de condominium comprenant des fractions de terrain nu précise si toutes les parties privatives sont des fractions de terrain nu ou si elles comprennent aussi des parties privatives traditionnelles. Il est également proposé que la déclaration indique si des maisons en rangée seront construites sur des fractions de terrain nu.



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

2. Biens gérés

Si des maisons en rangée sont construites sur des fractions de terrain nu, la déclaration préciserait que certains des biens légalement compris dans une partie privative seront gérés par l'association condominiale comme s'il s'agissait de parties communes pour le bien de tous les propriétaires en titre. Par exemple, un même toit recouvrant un aménagement de maisons en rangée qui s'étend sur plusieurs fractions de terrain nu peut être défini comme un « bien géré » par l'association condominiale, ce qui l'autorise à le gérer à titre de parties communes, par opposition à la petite portion du toit gérée par chaque propriétaire en titre. Les biens gérés comprendraient normalement :

- le toit et le revêtement extérieur du bâtiment;
- les portes et les fenêtres extérieures;
- toutes les structures et les améliorations non structurelles qui s'étendent sur plus d'une fraction de terrain nu;
- toutes les parties faisant l'objet d'une servitude en faveur de services publics et d'autres services.

3. Assurance pour un aménagement de terrain nu

Le règlement prévoirait que l'association condominiale a la capacité juridique d'assurer tous les biens gérés comme s'il s'agissait de parties communes.

4. Conformité d'un bâtiment en rangée qui s'étend sur des fractions de terrain nu

Lorsque des maisons en rangées sont construites sur des fractions de terrain nu, le gouvernement du Yukon propose que le règlement exige du promoteur qu'il fournisse une preuve estimée convenable par le registrateur que chaque maison en rangée est bel et bien construite sur sa fraction de terrain nu respectivement indiquée sur le plan enregistré avant que le transfert de cette fraction de terrain nu ne soit enregistré.

S'il est établi qu'une maison en rangée n'a pas été construite de manière à ce que sa position respecte les limites de la fraction de terrain nu, le promoteur ou le propriétaire en titre devrait déposer un plan d'arpentage modifié de façon à se conformer aux limites de la fraction de terrain nu avant qu'un transfert de la fraction de terrain nu ne soit permis. De cette manière, le premier acheteur du promoteur et les acheteurs suivants seraient assurés que les limites de leur maison en rangée coïncident avec celles de la fraction de terrain nu qu'ils ont achetée.

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 de terrain nu?
 - 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?