

*Loi de 2015 sur les
condominiums*
**Consultation à propos du
règlement**
Bâtiments transformés en condominiums

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
Survole de la consultation	4
BÂTIMENTS TRANSFORMÉS EN CONDOMINIUMS.....	6
1. Rapport d'évaluation d'un bâtiment transformé en condominium	6
2. Exigences relatives au document de communication spécial pour un bâtiment transformé en condominium	7
3. Contributions au fonds de réserve pour un bâtiment transformé en condominium	7
4. Droits des locataires d'un bâtiment qui sera transformé en condominium.....	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 coût est payé par les membres, et de prendre des décisions à court et à long terme sur une

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

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 faire participer 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



BÂTIMENTS TRANSFORMÉS EN CONDOMINIUMS

On parle de bâtiment transformé en condominium lorsqu'un bâtiment existant qui n'est pas un condominium, comme un immeuble à appartements, devient un condominium. Ce genre de transformation se fait actuellement au Yukon en l'absence de tout règlement.

Les dispositions du règlement ayant trait aux bâtiments transformés en condominiums au Yukon devraient être conformes aux pratiques exemplaires d'autres administrations gouvernementales canadiennes en prévoyant les exigences relatives à ce genre de transformation, notamment :

- obtenir un rapport d'évaluation du bâtiment;
- s'assurer que le bâtiment satisfait aux normes du Code national du bâtiment;
- s'assurer que le promoteur remet un document de communication spécial à un acheteur;
- s'assurer que les exigences relatives au fonds de réserve spécial sont respectées;
- protéger les droits des locataires actuels;
- désigner l'aménagement comme un condominium de terrain nu;
- dans le cas de maisons en rangée, s'assurer que la position du bâtiment est conforme aux limites des parties privatives.

1. Rapport d'évaluation d'un bâtiment transformé en condominium

Le gouvernement du Yukon suggère que le règlement énonce qu'un agent d'approbation relevant d'une autorité publique pourrait exiger du promoteur qu'il obtienne un rapport d'évaluation du bâtiment. Le rapport serait préparé par un ingénieur agréé, un architecte dûment autorisé à exercer la profession ou une autre personne désignée par l'autorité approbatrice.

Le règlement proposé peut aussi exiger que la personne désignée inspecte la propriété, prépare une ébauche du rapport et la remette à l'agent d'approbation. Celui-ci lui fournirait ensuite des directives quant au moment, à la nature et à la portée du rapport. Le paragraphe 6(1) de la Loi sur le lotissement accorde à l'agent d'approbation le pouvoir d'imposer des conditions à partir du rapport qu'il juge raisonnables lorsqu'il approuve un plan condominial.

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

2. Exigences relatives au document de communication spécial pour un bâtiment transformé en condominium

Le règlement statuerait aussi que le promoteur doit remettre, outre les documents de communication exigés à l'article 54 de la *Loi de 2015 sur les condominiums*, un document de communication à l'acheteur d'une partie privative d'un bâtiment transformé. Ce document de communication indiquerait qu'il s'agit d'un bâtiment transformé et comprendrait une copie du rapport d'évaluation du bâtiment ainsi qu'une liste de tous les sujets de préoccupation énoncés dans le rapport d'évaluation qui n'ont pas été réglés pendant la transformation.

3. Contributions au fonds de réserve pour un bâtiment transformé en condominium

Le promoteur devra obtenir une étude du fonds de réserve pour un bâtiment transformé en condominium. Dans bien des cas, le montant requis serait plus élevé que pour un nouveau bâtiment. À l'instar de tous les condominiums, le promoteur obtiendrait une étude du fonds de réserve pour un bâtiment transformé et verserait au fonds de réserve le montant recommandé dans l'étude au moment où la première partie privative serait transférée à un propriétaire.

4. Droits des locataires d'un bâtiment qui sera transformé en condominium

Conformément aux pratiques exemplaires d'autres administrations gouvernementales canadiennes, le règlement proposé devrait exiger du promoteur qu'il avise le locataire de son intention de transformer le bâtiment en condominium au moins six (6) mois avant de déposer une demande en ce sens. Le gouvernement du Yukon propose que le règlement exige aussi que le promoteur offre de vendre la partie privative transformée au locataire au même prix et aux mêmes conditions qu'il le ferait à autre acheteur. L'offre tiendrait pendant au moins trente (30) jours après la création du condominium.

Le règlement proposé exigerait aussi du promoteur qu'il annexe à sa demande une déclaration confirmant qu'il a rempli l'exigence d'aviser les locataires et de leur faire une offre de vente. Cette déclaration peut aussi indiquer qu'aucune convention de location ne sera résiliée par le propriétaire dans les 12 mois précédents pour quelque raison que ce soit autre que le non-respect des obligations incombant à un locataire en vertu de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle* ou de la convention de location.

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 un bâtiment transformé en condominium?
 - 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?