

*Loi de 2015 sur les  
condominiums*  
**Consultation à propos du  
règlement**  
**Guide des propriétaires et des acheteurs  
de condominiums**

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

A decorative graphic at the bottom of the page consisting of several overlapping, wavy lines in various colors: purple, orange, green, teal, and dark blue. The lines flow from left to right, creating a sense of movement and depth.

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
Survол de la consultation .....	5
GUIDE DES PROPRIÉTAIRES ET DES ACHETEURS DE CONDOMINIUMS.....	6
1. Gouvernance.....	6
2. Fonds de réserve .....	7
3. Condominiums aménagés par étapes .....	8
4. Condominiums de terrain nu.....	10
5. Bâtiments transformés en condominiums.....	10
6. Condominiums sur des fonds à bail.....	11
7. Condominiums à usage mixte .....	12
8. Questions d'ordre général .....	13
Questions à débattre.....	14
Question à propos de l'entrée en vigueur.....	15
Dernière question d'ordre général .....	15

**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 d'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

Dans le cadre des efforts déployés par le gouvernement du Yukon pour sensibiliser davantage les propriétaires et les acheteurs éventuels de condominiums au Yukon, le gouvernement du Yukon a préparé ce guide facile à lire qui reprend les points essentiels concernant certaines des principales dispositions du règlement proposé pris en application de la Loi de 2015 sur les condominiums, qui est en cours d'élaboration. Ce document décrit sommairement les rôles, les droits et les responsabilités des propriétaires ou des acheteurs éventuels d'un condominium qu'il est proposé d'inclure dans le règlement d'application de la Loi de 2015 sur les condominiums. Pour de plus amples détails sur les dispositions proposées, veuillez consulter les différents résumés du projet de règlement sur les condominiums.



Ce guide comprend des renseignements sur les dispositions proposées, qui portent notamment sur ce qui suit :

- le mode de gestion des associations condominiales;
  - les droits et les responsabilités des propriétaires;
  - l'aménagement et l'entretien des parties communes d'une association condominiale;
- le droit des propriétaires d'obtenir des renseignements précis de la part du promoteur ou de l'association condominiale.

### 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

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

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.

### **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*.

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

### 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 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 condominiums, 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

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

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 régler 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 :	<a href="mailto:condoactreview@gov.yk.ca">condoactreview@gov.yk.ca</a>
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

## GUIDE DES PROPRIÉTAIRES ET DES ACHETEURS DE CONDOMINIUMS

### 1. Gouvernance

Il est proposé que les dispositions générales du règlement énoncent les exigences relatives à la gouvernance des condominiums. 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 de compagnie, 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 fournirait davantage de précisions sur certaines questions.

### Résumé des dispositions proposées

Le règlement comprendrait des dispositions relatives aux rôles, aux exigences et aux droits des propriétaires de condominiums, notamment :

- le mode de calcul de la quote-part de propriété d'un propriétaire. Le gouvernement du Yukon suggère que la superficie en pieds carrés serve de point de départ au calcul des quotes-parts de propriété, qui devrait tenir compte aussi d'autres facteurs, notamment les parties communes à l'usage exclusif d'un propriétaire en titre (ex. aire de stationnement) ou les éléments d'une partie privative qui engendrent des coûts disproportionnés pour l'association condominiale (ex. une propriété en coin possédant plus de fenêtres). Le principe directeur serait que la quote-part d'une partie privative devrait être équitable par rapport à celles des autres parties privatives.
- le droit de vote. Tous les propriétaires d'un condominium ne comptant que des parties privatives résidentielles auraient droit à un vote. Les propriétaires d'un condominium comprenant à la fois des parties privatives résidentielles et non résidentielles auraient droit à un nombre de votes proportionnel au nombre de parties privatives résidentielles par rapport à l'ensemble des parties privatives. Le fait de compter ou non des parties privatives résidentielles et non résidentielles groupées en sections autonomes serait également pris en compte;
- l'autorisation de voter par procuration;
- le mode de calcul des charges de copropriété mensuelles, qui aurait un effet sur le montant à payer par un propriétaire en titre. Les charges de copropriété comprendraient le total des dépenses communes annuelles estimatives plus les contributions annuelles projetées à divers fonds que l'association condominiale établit ou maintient (fonds de

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

réserve et autres fonds pouvant être constitués). Le total annuel serait ensuite divisé par douze pour obtenir un montant mensuel, qui serait à son tour multiplié par chaque quote-part de propriété afin de déterminer les charges de copropriété revenant à son propriétaire en titre.

- les intérêts qu'une association condominiale peut imputer sur tout solde impayé de charges de copropriété. Il est proposé d'en fixer le taux à 18 % par année.

### 2. Fonds de réserve

Les exigences relatives au fonds de réserve soulèvent souvent une question difficile pour un propriétaire en titre, car il s'agit d'un coût mensuel qu'il doit assumer faisant partie des charges de copropriété, en prévision de coûts à venir plutôt qu'en fonction des coûts réels. Un fonds de réserve est un fonds spécial qui sert à payer des réparations coûteuses qui ne surviennent pas d'ordinaire chaque année et qui dépassent les coûts de l'entretien régulier, comme la réparation du toit ou le remplacement d'un système de chauffage ayant atteint la fin de sa vie utile.

Certains condominiums au Yukon ont déjà constitué un fonds de réserve, d'autres pas. La *Loi de 2015 sur les condominiums* stipulera que dans le cas des aménagements de condominium créés après l'entrée en vigueur de la *Loi*, le fonds de réserve sera constitué par le promoteur, mais une fois que l'association condominiale assumera la gestion du condominium, c'est elle qui sera responsable du maintien du fonds de réserve. Dans le cas des condominiums existants, l'association condominiale aura trois ans suivant la date d'entrée en vigueur de la *Loi* pour constituer le fonds de réserve.

L'obligation de l'association condominiale à 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* actuelle, l'absence de dispositions relatives au fonds de réserve a été soulevée à plusieurs reprises comme raison pour laquelle les gens hésitent à acheter des condominiums.

À la suite de la première consultation publique, le gouvernement du Yukon a cherché à connaître quelles sont les meilleures pratiques d'autres administrations gouvernementales dans le but de s'assurer que le montant établi à verser dans un fonds de réserve est approprié, et de déterminer qui serait désigné personne qualifiée pour effectuer une étude du fonds de réserve.



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

## Résumé des dispositions proposées

En s'inspirant des pratiques exemplaires d'autres administrations gouvernementales et de la jurisprudence, le gouvernement du Yukon suggère que le règlement d'application de la Loi de 2015 sur les condominiums comprenne des dispositions relatives aux rôles, aux exigences et aux droits des propriétaires de condominiums, notamment :

- que chaque association condominiale constitue un fonds de réserve. Ce fonds de réserve doit être suffisant pour payer les réparations importantes et le remplacement des parties communes et des éléments d'actif vieillissants de l'association condominiale (pour les 25 prochaines années). Ces parties communes ou éléments d'actif comprennent habituellement le toit, l'extérieur du bâtiment, les garages souterrains, les chemins, les trottoirs, les appareils de chauffage et de climatisation, la plomberie, les ascenseurs et les installations récréatives;
- que l'association condominiale obtienne ou mette à jour l'étude du fonds de réserve avant la première assemblée générale annuelle, puis une fois tous les cinq ans par la suite;
- que l'association condominiale donne un préavis de trente (30) jours à tous les propriétaires en titre après avoir obtenu une étude du fonds de réserve, et un autre préavis de trente (30) jours avant d'imposer une contribution au fonds de réserve, qui peut faire partie des charges de copropriété ou prendre la forme d'un prélèvement spécial.

### 3. Condominiums aménagés par étapes

Le règlement établira aussi les exigences relatives aux condominiums aménagés par étapes. Un condominium aménagé par étapes désigne un condominium aménagé de manière séquentielle par étapes successives. Des dispositions distinctes s'appliquent à chacune des étapes de l'aménagement, mais elles doivent toutes s'intégrer parfaitement une fois l'aménagement mené à terme, car elles seront gérées par une seule association condominiale.

Les promoteurs préfèrent parfois les condominiums aménagés par étapes, qui peuvent faciliter le financement de grands projets condominaux. À l'heure actuelle au Yukon, il n'y a aucune règle concernant la façon dont l'aménagement des condominiums par étapes doit se faire. Cette situation fait que la nature de l'aménagement peut changer au fil des étapes successives et que l'aménagement définitif pourrait ne pas respecter les engagements pris envers ceux qui ont acheté des parties privatives à une étape antérieure. Les changements touchant les éléments des parties communes (ex. installations récréatives, aires de stationnement, revêtements ou

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

foyers), les types de parties privatives (ex. maisons en rangée ou tours d'habitation) ou la densité (ex. duplex ou quadruplex) ont soulevé des inquiétudes lors de la consultation originale se rapportant à la *Loi de 2015 sur les condominiums*.

### Résumé des dispositions proposées

Le gouvernement du Yukon propose que le règlement comprenne des dispositions relatives aux rôles, aux exigences et aux droits des promoteurs et des propriétaires de condominiums, notamment :

- d'exiger du promoteur qu'il enregistre un document de communication concernant un aménagement par étapes en même temps que l'enregistrement de la déclaration et du plan d'arpentage. Le document de communication concernant un aménagement par étapes énoncerait la manière dont les différentes étapes de l'aménagement se feront, en précisant le nombre et le type de parties privatives qui seront aménagées et les commodités qui seront construites. Le promoteur serait tenu de mener à terme l'aménagement conformément au document de communication concernant un aménagement par étapes, à moins que les propriétaires en titre s'entendent sur une modification;
- d'autoriser le promoteur à reporter l'adoption des règlements administratifs qui imposent des restrictions sur la location, les animaux de compagnie, l'âge des occupants, l'âge requis pour accéder aux parties communes et la commercialisation des parties privatives jusqu'à ce que toutes les étapes de l'aménagement soient menées à terme;
- de veiller à ce que les propriétaires en titre d'un aménagement ultérieur puissent élire deux administrateurs temporaires au conseil d'administration de l'association condominiale en place dans une période donnée (ex. 90 jours), une fois le plan condominial ultérieur enregistré. Leur mandat prendrait fin à l'assemblée générale annuelle suivante, au cours de laquelle les propriétaires en titre de la dernière étape auraient l'occasion de voter pour l'ensemble des membres du conseil d'administration;
- de veiller à ce que le promoteur soit tenu de remettre à un acheteur une copie du document de communication concernant un aménagement par étapes dûment enregistré en même temps que les autres renseignements requis en vertu de l'article 54 de la *Loi de 2015 sur les condominiums* (ex. la convention, le budget des dépenses communes, les états financiers, etc.);

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

- de veiller à ce que le promoteur mène à terme toutes les étapes de l'aménagement et enregistre tous les documents dans le délai prescrit dans le document de communication ou, si aucun délai n'est précisé, dans un laps de deux ans pour chaque étape et de six ans pour l'aménagement dans son ensemble. C'est que les acheteurs s'attendent légitimement à ce que l'aménagement soit achevé dans un délai raisonnable et devraient pouvoir prendre des mesures pour y parvenir si l'aménagement est indûment retardé. Il est proposé que le règlement énonce que le conseil d'administration d'une section peut adopter des règles s'appliquant à la section et aux parties privatives qui la composent, pourvu qu'elles soient conformes aux dispositions de l'article 107 de la Loi, qui régit l'autorité de réglementation de l'association condominiale.

### 4. Condominiums de terrain nu

Ce type d'aménagement de condominium ressemble à un lotissement conventionnel, sauf que les parties privatives sont définies en fonction du bien-fonds comme tel plutôt que d'un bâtiment. Une série de bâtiments séparés formant un condominium ne peut être construite que sur des fractions de terrain nu. Par contre, les maisons en rangées peuvent être construites aussi bien sur des fractions de terrain nu que sur des parties privatives traditionnelles. Il est donc important que les propriétaires actuels et éventuels de maisons en rangée faisant partie d'un aménagement connaissent les caractéristiques de leur propriété.

### Résumé des dispositions proposées

Le règlement comprendrait des dispositions relatives aux rôles, aux exigences et aux droits des propriétaires de condominiums, notamment :

- de s'ouvrir au concept de bien géré dans le cas des maisons en rangée. Cela garantit aux biens gérés, qui relèvent d'une partie privative individuelle appartenant à son propriétaire tout en étant liés à l'ensemble des parties privatives (ex. un toit commun, le revêtement extérieur du bâtiment, les portes et fenêtres extérieures, le système de chauffage, etc.), d'être assurés, gérés et entretenus par l'association condominiale et non par un seul propriétaire en titre;
- d'exiger que l'association condominiale souscrive une assurance pour la propriété gérée sur un aménagement de terrain nu, comme s'il s'agissait de parties communes.

### 5. Bâtiments transformés en condominiums

Le règlement proposé énoncerait également les exigences relatives aux bâtiments existants transformés en condominiums. Ce genre de transformation a cours actuellement au Yukon, mais la Loi sur les condominiums en vigueur ne contient aucune disposition qui les régit. La Loi

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

de 2015 sur les condominiums prévoit que les règles régissant les bâtiments transformés en condominiums seront énoncées par règlement.

### Résumé des dispositions proposées

Le gouvernement du Yukon croit que le règlement comprendrait des dispositions relatives aux rôles, aux exigences et aux droits des promoteurs, des propriétaires de condominiums et des locataires des bâtiments devant être transformés, notamment :

- que le promoteur obtiendrait un rapport d'évaluation du bâtiment à la satisfaction d'une autorité approbatrice (ex. une municipalité ou le gouvernement du Yukon). Le rapport énoncerait toutes les questions qui n'ont pas été résolues pendant la transformation du bâtiment et qui sont toujours en suspens. Le promoteur doit inclure ce rapport dans le document de communication et en remettre une copie à tous les acheteurs.
- que le promoteur serait tenu de s'assurer que le bâtiment respecte les normes du Code national du bâtiment;
- que le promoteur serait tenu de créer un fonds de réserve dont le montant qui s'y trouverait serait plus élevé que pour un nouveau bâtiment;
- que le promoteur serait tenu d'aviser tout locataire que le bâtiment sera transformé en condominium six mois avant qu'une demande en ce sens ne soit déposée auprès du Bureau des titres de biens-fonds. Le promoteur doit offrir de vendre au locataire la partie privative transformée au même prix et aux mêmes conditions qu'à un autre acheteur.

### 6. Condominiums sur des fonds à bail

La nouvelle Loi de 2015 sur les condominiums prévoit que les autorités publiques peuvent aménager des condominiums à bail sur des biens-fonds qui leur appartiennent, y compris sur des terres visées par le règlement de catégorie A ou B et sur des terres visées par un règlement en fief simple, si ces biens-fonds sont enregistrés auprès du Bureau des titres de biens-fonds.

### Résumé des dispositions proposées

Le règlement comprendrait des dispositions relatives aux rôles, aux exigences et aux droits des autorités publiques, des locataires, des promoteurs et des propriétaires de condominiums, notamment :

- qu'aucune disposition du bail foncier ou de la convention d'un condominium à bail ne devrait avoir de force exécutoire contre le propriétaire en titre d'un condominium ou l'association condominiale tant qu'elle n'est pas comprise aussi dans le plan, la déclaration ou le certificat de titre à bail du propriétaire;

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

- que le propriétaire en titre a une obligation juridique envers l'autorité publique de se conformer à la Loi, au règlement, aux règlements administratifs et aux règles. Si un propriétaire en titre ne se conforme pas à la législation, aux règlements administratifs ou aux règles, l'autorité publique peut présenter à la Cour suprême du Yukon une demande d'ordonnance exigeant le respect de cette obligation;
- que l'autorité publique ne peut expulser un propriétaire en titre ou entrer dans une partie privative et en prendre possession sans avoir présenté à la Cour suprême du Yukon une demande d'ordonnance en ce sens;
- que l'autorité publique est tenue de signifier deux avis d'expiration du bail foncier, le premier cinq ans avant son expiration, le second six mois avant la date d'expiration;
- qu'à l'expiration du bail foncier, l'autorité publique peut être tenue d'accorder une indemnité au propriétaire en titre. Ce montant peut correspondre à la juste valeur marchande de l'intérêt du propriétaire en titre dans la partie privative et dans les parties communes du bâtiment, calculée comme si le condominium n'était pas construit sur un bien-fonds donné à bail.

### 7. Condominiums à usage mixte

En vertu de la Loi, un condominium à usage mixte comprend des parties privatives résidentielles et des parties privatives non résidentielles. L'association condominiale peut créer des sections et en assurer la gouvernance pour les questions propres aux intérêts de ces sections. Cela permet également une répartition équitable des coûts associés aux parties communes qui sont utilisées exclusivement ou principalement par les propriétaires en titre d'une section donnée.

### Résumé des dispositions proposées

Le règlement comprendrait des dispositions relatives aux rôles, aux exigences et aux droits des propriétaires de condominiums, notamment :

- de conférer aux sections dans un condominium les mêmes pouvoirs et obligations que l'association condominiale. Cela peut comprendre le pouvoir de constituer leur propre fonds d'exploitation et fonds de réserve, d'établir un budget et de percevoir des frais comme les charges de copropriété et les prélèvements spéciaux auprès des propriétaires de la section, de conclure des contrats et de faire appliquer les règlements administratifs et les règles;
- d'accorder le pouvoir d'élire un conseil d'administration qui aurait les mêmes pouvoirs et obligations s'appliquant à la section que les pouvoirs et obligations du conseil d'administration de l'association condominiale s'appliquant à celle-ci;

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

- de rendre les propriétaires en titre d'une section admissibles à l'élection du conseil d'administration de l'association condominiale;
- de permettre à une association condominiale et à une section d'établir un processus volontaire de règlement des différends dans les règlements administratifs, tant qu'il est conforme au processus prévu à l'article 120 de la Loi;
- d'établir la formule de calcul des dépenses d'une section (pour les dépenses se rattachant uniquement aux parties privatives d'une section que se partagent les propriétaires en titre de cette section);
- de permettre à une section d'établir des règles pour cette section, tant qu'elles sont conformes aux dispositions de l'article 107 de la Loi et aux règles de l'association condominiale.

### 8. Questions d'ordre général

Le règlement comprendrait des dispositions sur des questions d'ordre général, y compris les exigences relatives à la création de condominiums et à la gouvernance des condominiums.

### Résumé des dispositions proposées

Le règlement pourrait comprendre des dispositions relatives aux rôles, aux exigences et aux droits des promoteurs et des propriétaires de condominiums, notamment :

- que le montant de la retenue pouvant être faite par un acheteur, en attendant que la construction de la partie privative ou des parties communes soit terminée, pourrait correspondre à 10 % du prix d'achat brut de la partie privative;
- qu'outre les documents que le promoteur doit remettre aux acheteurs en vertu de l'article 54 de la Loi (ex. convention, états financiers, etc.), le promoteur peut aussi être tenu de fournir le budget de l'association condominiale, les détails relatifs à l'assurance des biens, les détails relatifs à toute réclamation en vertu d'une ordonnance du tribunal ou dont le tribunal a été saisi, et les détails relatifs à toute garantie;
- que le promoteur est tenu d'inclure dans la convention d'achat le droit qu'a l'acheteur d'annuler la convention pendant une période de dix jours. Cette période de dix jours commence après la date de signature de la convention et la remise de tous les documents que le promoteur est tenu de remettre à l'acheteur;
- que l'acheteur doit remettre l'avis d'annulation de la convention par écrit;

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

- que le promoteur détienne en fiducie toutes les sommes versées par l'acheteur jusqu'à ce qu'un certificat de titre de la partie privative soit délivré au nom de l'acheteur;
- que l'on puisse exiger que les sommes détenues en fiducie soient obligatoirement faites au nom d'un avocat ou d'un agent immobilier agréé au Yukon;
- que l'on puisse exiger du promoteur qu'il demande à un avocat de détenir une certaine somme en fiducie pour s'assurer que la partie privative et les parties communes sont suffisamment achevées dans un délai raisonnable. Une personne qualifiée, qui peut être un ingénieur, un architecte, un membre de l'Institut canadien des évaluateurs ou un autre professionnel jugé qualifié pour faire l'évaluation, déterminera cette somme lorsque la partie privative et les parties communes seront achevées.
- que l'on établisse le sens donné à « membre de la famille » aux fins du paragraphe 109(1) de la Loi, qui stipule que le règlement administratif de l'association condominiale qui interdit ou limite la location de parties privatives résidentielles ne s'applique pas à un membre de la famille du propriétaire en titre;
- que l'on crée des autorités publiques supplémentaires qui comprendraient les Premières nations du Yukon ayant conclu des ententes définitives et des ententes sur l'autonomie gouvernementale, ainsi que la Société d'habitation du Yukon;
- que l'on établisse des exceptions à la règle voulant qu'un promoteur ne puisse louer une partie privative à un acheteur avant de la transférer à l'acheteur, qui peuvent comprendre lorsqu'un permis d'occuper est délivré, lorsqu'une autorité publique donne l'autorisation d'occuper la partie privative ou lorsque le promoteur souscrit une assurance des biens couvrant la partie privative.

### Questions à débattre

1. Êtes-vous d'accord avec les dispositions proposées dans le règlement d'application de la Loi de 2015 sur les condominiums?
  - Oui
  - Non
  - Ne sait pas
2. Quelles autres dispositions, selon vous, devraient être ajoutées au règlement?

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

### [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?

