



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

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
CONDOMINIUMS SUR DES FONDS À BAIL.....	6
1. Condominium sur des fonds à bail.....	7
2. Convention de condominium à bail.....	7
3. Documents requis pour une demande de constitution d'un condominium à bail .....	8
4. Effets de l'enregistrement d'un condominium à bail .....	8
5. Obligations en vertu d'un bail foncier .....	8
6. Obligations de l'association condominiale et des propriétaires en titre envers l'autorité publique.....	8
7. Modification ou renouvellement d'un bail foncier.....	9
8. Avis d'expiration du bail foncier.....	9
9. Indemnité à l'expiration du bail foncier.....	9
Questions à débattre.....	10
Question à propos de l'entrée en vigueur.....	10
Dernière question d'ordre général .....	10

**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 :	<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



### 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 terres qu'elles possèdent, y compris sur des biens-fonds visés par le règlement de catégorie A ou B ainsi que sur des terres visées par un règlement en fief simple, si ces terres sont enregistrées auprès du Bureau des titres de biens-fonds.

Une « autorité publique » est un organisme ayant le pouvoir d'approuver certains aspects d'un aménagement de condominium. Elle peut aussi conclure une convention autorisant l'aménagement d'un condominium à bail sur un bien-fonds qu'elle possède 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.

Il est proposé que le règlement prévoit 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

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

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.

Le règlement proposé peut également établir ce qui suit :

- les documents supplémentaires qui seraient requis pour une demande d'enregistrement d'un condominium à bail (ex. copie du bail foncier, convention du condominium à bail, approbation écrite du plan par les propriétaires du bien-fonds);
- les obligations minimales en vertu du bail foncier;
- l'obligation juridique des propriétaires en titre envers l'autorité publique;
- tout ce qui concerne l'expiration et le renouvellement du bail foncier;
- l'indemnité à l'expiration du bail foncier.

### 1. Condominium sur des fonds à bail

Le gouvernement du Yukon propose qu'une demande d'enregistrement d'un condominium à bail soit déposée si :

- la demande concerne une parcelle que possède une autorité publique pour laquelle un certificat de titre a été délivré;
- un bail foncier pour cette parcelle a été délivré au promoteur et enregistré auprès du Bureau des titres de biens-fonds;
- la durée non écoulée du bail foncier est d'au moins 60 ans après la date de la présentation de la demande visant la création d'un condominium;
- le plan condominial s'applique à la parcelle en entier;
- le bail foncier délivré au promoteur ou la convention de condominium à bail décrit les conditions qui s'appliqueront aux éléments d'actif de l'association condominiale et des propriétaires en titre à l'expiration du bail.

### 2. Convention de condominium à bail

Le gouvernement du Yukon propose que le règlement exige du promoteur et de l'autorité publique de conclure une convention de condominium à bail. Toutes les conditions convenues concernant le condominium à bail, par exemple ce qu'il advient des éléments d'actif qui restent à la fin du bail, si les biens seront remis en état et dans quelle mesure, s'il s'agira d'un



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

condominium d'un type particulier (comme des logements à prix modique), figureraient dans la convention de condominium à bail.

### 3. Documents requis pour une demande de constitution d'un condominium à bail

Une demande de constitution d'un condominium à bail peut également exiger, outre les documents habituellement requis pour enregistrer un condominium :

- une copie du bail foncier;
- une copie de la convention de condominium à bail;
- une preuve écrite indiquant que l'autorité publique approuve le plan condominial déposé à des fins d'enregistrement.

### 4. Effets de l'enregistrement d'un condominium à bail

Le règlement proposé prévoirait que lorsqu'un plan d'un condominium à bail est enregistré, l'intérêt du locataire et du promoteur dans le bail foncier est converti en intérêts dans un titre à bail individuel pour chaque partie privative et dans un titre pour les parties communes indiquées dans le plan. Ces intérêts peuvent ensuite être transférés aux acheteurs.

### 5. Obligations en vertu d'un bail foncier

Il est proposé que le règlement prévoie que, à moins d'indication contraire dans le bail foncier délivré au promoteur, les droits et obligations de l'autorité publique et du promoteur en vertu de ce bail foncier et de la convention de condominium à bail ne soient pas touchés par l'enregistrement du plan. Cependant, lorsque le plan est enregistré, les droits et obligations du promoteur en vertu du bail sont transférés à l'association condominiale. Le consentement de l'autorité publique n'est pas requis pour transférer une partie privative donnée à bail.

### 6. Obligations de l'association condominiale et des propriétaires en titre envers l'autorité publique

Le règlement stipulerait que l'association condominiale et les propriétaires de parties privatives données à bail ont une obligation juridique envers l'autorité publique de se conformer à la Loi, à son règlement d'application, aux règlements administratifs et aux règles. L'autorité publique pourrait déposer à la Cour suprême une demande d'ordonnance exigeant le respect de l'obligation juridique.

Cependant, le règlement proposé peut aussi stipuler que l'autorité publique ne peut expulser une association condominiale ou un propriétaire en titre, ou encore entrer dans une partie

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

privative et en prendre possession. En cas de non-conformité cependant, l'autorité publique peut avoir la possibilité de déposer à la Cour suprême une demande d'ordonnance exigeant la vente de la partie privative du propriétaire et toute mesure de redressement que la Cour estime juste.

### 7. Modification ou renouvellement d'un bail foncier

Le gouvernement du Yukon propose que le règlement prévoie que le bail foncier pourrait être modifié, renouvelé ou prolongé par l'autorité publique et l'association condominiale, mais que tout changement doit également être approuvé par résolution spéciale et faire l'objet d'un enregistrement d'une modification au bail foncier original. Pour plus de certitude, tout renouvellement, prolongement ou modification du bail foncier serait défini comme s'appliquant automatiquement aux titres à bail des parties privatives et des parties communes.

### 8. Avis d'expiration du bail foncier

Le règlement proposé stipulerait qu'avant l'expiration du bail foncier, l'autorité publique est tenue de signifier deux avis écrits en ce sens à l'association condominiale et aux propriétaires en titre, le premier cinq (5) ans avant l'expiration du bail foncier, le second six mois avant la date d'expiration.

Une copie du premier avis serait aussi déposée dans le registre établi pour l'association condominiale. Dans les deux cas, l'autorité publique informerait aussi l'association condominiale et les propriétaires en titre des conditions qui s'appliqueront en vertu du bail foncier ou de la convention de condominium, ou encore, si aucun de ces deux documents ne contient de telles dispositions, en vertu du règlement pour ce qui est de l'indemnité accordée à l'expiration du bail foncier.

### 9. Indemnité à l'expiration du bail foncier

Le gouvernement du Yukon croit que le règlement stipulerait qu'à l'expiration du bail foncier, à moins qu'il n'en soit convenu autrement dans la convention de condominium à bail, l'autorité publique paierait un pourcentage de la juste valeur marchande du bâtiment et des parties communes au propriétaire d'une partie privative donnée à bail. Le règlement établirait un montant minimal à payer par l'autorité publique au propriétaire d'une partie privative donnée à bail, de façon à s'assurer qu'il reçoive une indemnité.

Ce montant devrait être déterminé à un moment précis, qui pourrait être six mois avant l'expiration du bail, par un évaluateur choisi par l'autorité publique et l'association condominiale.

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

Si les deux parties ne s'entendent pas sur le choix d'un évaluateur, l'une ou l'autre peut demander à la Cour suprême de déterminer le montant qui convient.

L'autorité publique peut verser l'indemnité à l'association condominiale au nom des propriétaires en titre.

### Questions à débattre

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