

10

Condominiums sur fonds à bail

Un bien-fonds appartenant à une autorité publique, enregistré auprès du Bureau des titres de biens-fonds (y compris une terre visée par un règlement), peut être aménagé en condominium à bail.

Cette autorité publique peut être le gouvernement du Yukon, une administration municipale ou un gouvernement autochtone admissible.

Propriété pour une durée limitée

Un intérêt sur une partie privative louée à bail ne peut être détenu que pour une durée limitée, du fait que le bien-fonds n'appartient ni à l'association condominiale ni aux propriétaires en titre. Le bien-fonds est plutôt loué auprès de l'autorité publique au moyen d'un bail foncier. Le bail finit par venir à échéance, alors les titres à bail ne sont délivrés que pour la durée du bail foncier.

Bail foncier et convention de condominium à bail

Le bail foncier s'applique à l'ensemble de la parcelle de terre et ne peut pas expirer avant au moins 60 ans (ou plus si les parties en ont convenu ainsi) après la date de création du condominium. Le bail foncier énonce toutes les modalités dont ont convenu l'autorité publique, le promoteur, l'association condominiale et les propriétaires en titre à bail. La convention de condominium à bail énonce pour sa part les responsabilités réparties entre le promoteur et l'autorité publique.

En cas de contradiction entre le bail foncier et la convention de condominium à bail, les modalités du bail foncier l'emportent.

Documents à remettre à l'acheteur

En plus des documents de communication s'appliquant aux autres types d'aménagements, le promoteur doit aussi remettre à l'acheteur les documents suivants :

- une copie du bail foncier enregistré ;
- un document qui indique la date d'expiration du titre à bail et tout intérêt détenu dans une partie commune ou un élément d'actif commun.

Droits et obligations en vertu d'un bail foncier

À l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium à bail, les droits et obligations applicables au promoteur en vertu du bail foncier sont transférés à l'association condominiale. Cependant, ce transfert ne change rien aux droits et obligations que prévoit la convention de condominium à bail à l'égard du promoteur et de l'autorité publique.

L'association condominiale peut établir des règlements administratifs pour obliger les propriétaires en titre à bail à se conformer aux modalités du bail foncier.

Expiration du bail foncier

À la date d'expiration du bail foncier, tous les titres à bail et tous les intérêts dans les parties communes et les éléments d'actif communs, incluant les améliorations et les modernisations, reviennent à l'autorité publique. De plus, les hypothèques et revendications à l'égard des titres à bail ou des certificats d'éléments d'actif communs deviennent nulles, sauf si l'autorité publique en a pris la responsabilité ou a convenu par écrit de l'assumer.

L'association condominiale et les propriétaires en titre recevront un préavis de l'autorité publique lorsque le bail foncier arrivera à échéance. L'autorité publique est tenue de signifier un premier avis cinq ans avant la date d'expiration, puis un second six mois avant l'expiration. L'avis doit inclure les modalités et restrictions qui s'appliqueront à l'expiration du bail foncier.



⚠ Nota : La fiche d'information est basée sur la *Loi de 2015 sur les condominiums* et ses règlements, qui entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2022. Il s'agit d'une ressource générale simplifiée qui ne doit pas être interprétée comme un avis ou une opinion juridique. Veuillez consulter un conseiller juridique au sujet de toute situation particulière.

Modifications au bail foncier

Le bail foncier peut être modifié ou renouvelé à condition que les modifications ou le renouvellement soient approuvés par l'autorité publique et par résolution spéciale de l'association condominiale. L'association condominiale doit s'assurer que les documents visés (ex. déclaration de condominium, plan condominial) sont mis à jour et enregistrés au Bureau des titres de biens-fonds. L'association condominiale doit aussi informer les propriétaires en titre à bail de toutes les modifications apportées au bail foncier.

Non-respect du bail foncier

Si l'association condominiale, l'un de ses administrateurs ou l'un de ses représentants ne respecte pas les modalités du bail foncier, les règlements administratifs, les règles de l'association condominiale ou les dispositions de la *Loi de 2015 sur les condominiums* et de ses règlements, l'autorité publique pourra tenter des poursuites.

Si un propriétaire en titre à bail ne respecte pas les dispositions de la Loi et de ses règlements ou les règlements administratifs et règles de l'association condominiale, l'autorité publique pourra demander une ordonnance du tribunal pour vendre la partie privative, ou encore demander au tribunal l'autorisation de prendre une autre mesure de redressement. L'autorité publique n'a pas le droit d'expulser le propriétaire en titre à bail, ni d'entrer dans la partie privative louée à bail et d'en prendre possession, sans l'obtention d'une ordonnance du tribunal.