

14

Règlement de différends au sein d'un condominium

Règlement des différends

Les condominiums sont des communautés autonomes. Leurs activités courantes sont guidées par leurs règlements administratifs et règles. Les condominiums permettent aux particuliers d'être propriétaires de leur propre partie privative tout en étant copropriétaires des parties communes et des éléments d'actif communs. Des différends peuvent survenir entre les personnes impliquées dans le condominium, dont les propriétaires en titre, les occupants, les locataires et l'association condominiale. En cas de différend avec l'association condominiale ou avec un propriétaire de partie privative ou un locataire, il faut d'abord vérifier si les règlements administratifs de l'association prévoient la situation et apportent des éléments qui pourraient aider à la résoudre.

Essayez de résoudre les différends le plus tôt possible par le dialogue. Si un différend subsiste, il peut être sage de solliciter des conseils juridiques. Le gouvernement du Yukon n'intervient pas dans les différends entre les propriétaires d'unités condominiales, les conseils d'administration ou les gestionnaires.

Le gouvernement du Yukon a mis en place un Bureau de la location résidentielle pour fournir des renseignements sur les questions touchant les locataires et les locataires. Pour en savoir plus, consultez yukon.ca/fr/housing-and-property/landlords-and-tenants-responsibilities.

Droits et obligations

Il est possible de soumettre une plainte au conseil d'administration en cas de non-conformité ou de manquement à la *Loi de 2015 sur les condominiums*, à ses règlements d'application et aux règlements administratifs et règles de l'association. Si elle juge qu'il y a bel et bien contravention, l'association condominiale est responsable de faire respecter les exigences applicables par l'entremise de son conseil d'administration. Le cas échéant, l'association doit remettre un avis écrit aux parties concernées de façon à leur laisser un délai raisonnable pour répondre.

L'une ou l'autre des parties à la plainte peut demander une audience devant le conseil d'administration de l'association. Le conseil doit remettre sa décision par écrit au propriétaire en titre, au locataire ou à l'occupant concerné (s'il y a lieu), ainsi qu'à l'auteur de la plainte. Si la plainte porte sur un membre du conseil d'administration, la personne visée ne peut pas participer à l'audience ou à la décision. Ce processus ne s'applique pas si tous les propriétaires en titre font partie du conseil d'administration (ex. le condominium compte cinq unités privatives et les cinq propriétaires en titre font partie du conseil).



Avant de faire observer une exigence, le conseil d'administration peut donner à toute personne un avertissement ou lui accorder un délai raisonnable pour s'y conformer. Afin d'obtenir conformité, le conseil dispose de différents moyens :

- imposer une amende conformément aux règlements administratifs et règles de l'association;
- exiger le paiement de réparations ou le retrait d'objets d'une unité privative, d'une partie commune ou d'un élément d'actif commun;
- restreindre l'accès aux installations récréatives;
- recouvrer les créances de l'association.

De plus, si un locataire contrevient aux règlements administratifs et règles à répétition et que le propriétaire de l'unité ne l'évincé pas, l'association peut agir à la place du propriétaire et amorcer le processus d'éviction. Une fois le locataire évincé, le propriétaire en titre ne peut lui louer l'unité à nouveau.

Pour la résolution de différends, la *Loi de 2015 sur les condominiums* autorise par ailleurs les processus volontaires et extrajudiciaires.

Processus volontaires

Une association condominiale peut prévoir, dans ses règlements, des processus volontaires de résolution de différends qui n'accordent à aucune personne ou entité le pouvoir de prendre des décisions ayant force exécutoire.

Les processus décrits dans les règlements ne peuvent empêcher quiconque de porter un dossier devant un tribunal ou en arbitrage. Toutefois, aucun document résultant de ces processus ne peut être utilisé lors d'une instance devant un tribunal ou lors d'un arbitrage.

Processus extrajudiciaires

Les différends au sein d'un condominium peuvent être résolus par la médiation, la conciliation, l'arbitrage ou un processus similaire. Ces processus substitutifs de résolution de différends doivent impliquer un tiers neutre. Un médiateur ou un conciliateur aidera les parties à négocier une entente pour résoudre le problème. Un arbitre, lui, prendra une décision après avoir entendu chacune des parties.



Quand les autres mécanismes de résolution de différends échouent, un propriétaire, une association ou une partie intéressée peut s'adresser à la Cour suprême du Yukon pour résoudre un problème d'inconduite visant l'une ou l'autre des parties suivantes :

- promoteurs;
- associations;
- employés;
- administrateurs;
- propriétaires;
- occupants.

Un exemple d'inconduite pourrait être la non-conformité de tout promoteur, association condominiale, administrateur, conseil d'administration, propriétaire en titre ou occupant d'une partie privative à l'égard de la Loi, des règlements ou des règlements administratifs.

Action en justice par ou contre l'association

Si vous avez un différend avec une association condominiale et êtes en désaccord avec le processus de résolution choisi ou le résultat de celui-ci, vous pouvez intenter une poursuite en justice. Les frais juridiques de l'association et les éventuels montants liés à un jugement seront partagés par les propriétaires en titre. Cela signifie qu'une action en justice peut entraîner des répercussions sur des parties qui n'étaient pas concernées au départ.

L'association condominiale peut intenter une action en justice – ou en être l'objet – en tant que représentant de tous les propriétaires en titre ou comme partie conjointe.

Dès qu'une association apprend qu'elle est impliquée dans une action en justice, elle doit en aviser les propriétaires en titre puisque ceux-ci partageront les frais juridiques et les éventuels montants liés à un jugement. Le propriétaire en titre qui n'est pas d'accord avec l'idée d'une poursuite peut demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour examiner l'affaire.

De plus, si l'association condominiale est poursuivie en raison d'un acte ou d'une omission d'un propriétaire en titre, elle peut ajouter ce dernier comme partie à l'instance.

Action en justice entre l'association et un propriétaire en titre

Le propriétaire en titre impliqué dans une action en justice contre l'association condominiale, qu'il soit poursuivant ou poursuivi, n'est pas en droit de consulter les renseignements, documents ou avis que l'association est tenue de remettre aux autres propriétaires en titre dans le cadre de l'instance. Le propriétaire en titre perd également le droit d'assister aux réunions et de participer au vote sur les décisions relatives à l'action en justice.

Décisions d'un tribunal

Si un différend au sujet d'une inconduite ou d'un défaut d'exercice des attributions parvient à un tribunal, la Cour suprême du Yukon peut :

- nommer un enquêteur ou un administrateur pour examiner l'affaire;
- donner des instructions pour mettre fin au problème et éviter qu'il ne se reproduise;
- accorder des indemnités et des compensations.

Jugement contre l'association condominiale

Les propriétaires en titre doivent, dans la proportion de leurs quotes-parts de propriété, payer une partie de tout jugement contre l'association. Si un propriétaire en titre n'était pas encore le propriétaire de sa partie privative au tout début de l'affaire, il a droit à une indemnité de l'ancien propriétaire en titre à moins que le vendeur n'ait divulgué la cause d'action.

Dans le cas où un propriétaire en titre poursuit une association et obtient une indemnité, ce propriétaire en titre n'a pas à contribuer aux dépens. À l'inverse, si le propriétaire est contraint de payer des dépens à l'association, il n'est pas en droit de recevoir une part.



⚠ 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.