

4

Règlements administratifs des condominiums

Les règlements administratifs régissent les activités du condominium et ce que l'association, le conseil d'administration et les propriétaires en titre peuvent faire ou non.

Sujets abordés

Les règlements administratifs peuvent traiter d'une panoplie de sujets; toutefois, chaque association condominiale doit avoir des règlements concernant :

- le contrôle et la gestion des parties privatives, des parties communes et des éléments d'actif communs ;
- l'administration de l'association et de son conseil d'administration ;
- les assurances ;
- le taux d'intérêt que peut imposer l'association (par exemple, sur une amende ou une cotisation impayée).

Une association condominiale peut aussi avoir des règlements administratifs concernant :

- les modalités de l'usage exclusif des parties communes et des éléments d'actif communs ;
- les sections des aménagements mixtes ;
- l'expression des voix prépondérantes pour briser l'égalité des votes ;
- la présence aux assemblées générales et le vote électronique ;
- les amendes ;
- les dépenses non incluses dans le budget annuel ;
- d'autres questions prévues dans la loi.

Premiers règlements administratifs

Le promoteur est responsable de rédiger les premiers règlements administratifs quand il crée un condominium. L'association condominiale peut ensuite les changer pour mieux répondre aux besoins des propriétaires.

Modification des règlements administratifs

Les règlements administratifs peuvent être changés ou remplacés par résolution spéciale; les changements n'entrent en vigueur qu'une fois soumis au Bureau des titres de biens-fonds. L'association doit informer les propriétaires en titre et les résidents de toute modification apportée, et ce, le plus tôt possible.

Restrictions applicables

Les règlements administratifs sont nuls s'ils sont incompatibles avec la loi, le plan condominial ou la déclaration. Ils ne peuvent restreindre le droit d'un propriétaire de vendre, louer ou hypothéquer librement sa partie privative, mais peuvent régir les activités liées à la location. Ils ne peuvent non plus changer les servitudes implicites des parties privatives ou communes. Les restrictions de location ne s'appliquent pas aux membres de la famille du propriétaire en titre.

Les règlements administratifs peuvent limiter le nombre de personnes et d'animaux vivant dans une partie privative, ainsi que l'âge des occupants; cela ne peut toutefois s'appliquer aux occupants et animaux de parties privatives préexistantes. Un règlement peut aussi restreindre les activités liées à la vente ou à la location de parties privatives, y compris l'utilisation d'affiches.



Exemptions relatives à la location

Un propriétaire en titre peut demander au conseil d'administration d'être soustrait à l'application d'un règlement administratif qui interdit ou limite la location. Le conseil peut décider d'accorder une exemption pour un temps limité.

Locataires

Avant de louer une partie privative, le propriétaire locateur doit :

- remettre au locataire un avis concernant les responsabilités du locataire et obtenir sa signature ;
- remettre au locataire les règles et règlements de l'association condominiale.

📄 Le formulaire « Avis concernant les responsabilités du locataire » se trouve sur le site condosyukon.ca.

Une fois la partie privative louée, le propriétaire a deux semaines pour donner les coordonnées du locataire à l'association condominiale.

Si le locateur ne respecte pas ces exigences, le locataire peut demander que l'information lui soit fournie. Si le locateur omet de le faire dans les 90 jours, le locataire peut mettre fin à la convention de location sans pénalité. Cette disposition s'applique aussi si un locateur omet de corriger un bail qui entre en conflit avec les règlements administratifs.

Le locataire doit respecter les règles et règlements administratifs même si le locateur ne s'y conforme pas.

L'association condominiale peut faire respecter ses règlements de différentes manières, par exemple :

- en imposant des amendes ;
- en faisant porter les coûts de réparations aux propriétaires ;
- en restreignant l'accès aux installations récréatives ;
- en évinçant des locataires en cas de violation répétée ou continue d'un règlement important.

Différends

Les différends entre un propriétaire en titre et l'association condominiale peuvent être résolus au moyen d'un processus volontaire pouvant être décrit dans les règlements administratifs. Les déclarations ou documents produits durant le processus ne peuvent être utilisés lors d'une instance devant un tribunal ou lors d'un arbitrage.

Transition

Les règlements administratifs qui étaient en vigueur avant la *Loi de 2015 sur les condominiums* le resteront jusqu'à ce qu'ils soient modifiés, remplacés ou abrogés. Lorsqu'elle modifie des règlements administratifs qui étaient en vigueur avant la Loi, l'association condominiale doit mettre à jour tous les autres règlements existants pour qu'ils soient conformes à la Loi et à ses règlements.

⚠ 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.