

# 7


## Types de condominiums

**Cette fiche présente un survol des divers types d'aménagements non traditionnels de condominiums. Elle ne traite pas de la fusion d'associations condominiales, qui est un concept distinct.**

### Condominiums de terrain nu

Un aménagement de condominium de terrain nu peut être en apparence très semblable à un lotissement conventionnel, sauf que les parties privatives d'un condominium de terrain nu sont définies en fonction de limites constituées par le bien-fonds comme tel plutôt que par le ou les bâtiments. Une série de bâtiments séparés ou contigus (ex. maisons en rangée) peut se construire sur des fractions de terrain nu.

Les éléments d'actif communs qui forment une partie physique de bâtiments contigus sont appelés « biens réels administrés ». En voici quelques exemples : toit commun, revêtement extérieur de bâtiments liés, portes et fenêtres extérieures, etc.

 Consultez la fiche d'information n° 8 pour en savoir plus sur les condominiums de terrain nu.

### Bâtiments transformés en condominiums

Des bâtiments existants (ex. immeuble à logements) peuvent se transformer en condominiums. Le promoteur doit d'abord obtenir un rapport d'évaluation du bâtiment, lequel énumère les vices et les parties du bâtiment qui ne sont pas conformes au code du bâtiment en vigueur. Le rapport doit être préparé par un ingénieur agréé, un architecte dûment autorisé à exercer la profession ou une autre personne désignée par l'autorité approbatrice. Une autorité approbatrice doit aussi examiner et approuver les demandes de lotissement conformément à la législation en vigueur. Il peut s'agir d'un agent désigné en vertu de la *Loi sur le lotissement* ou d'un agent autorisé par un conseil municipal ou une Première Nation du Yukon

Le promoteur doit donner aux locataires actuels du bâtiment un préavis d'au moins six mois avant la date d'enregistrement du condominium au Bureau des titres de biens-fonds. Il doit aussi faire une offre conditionnelle de vente à tous les locataires, leur accordant 30 jours pour envisager l'achat du logement loué, à moins que l'unité résidentielle change de vocation, qu'elle fusionne avec d'autres ou qu'elle soit divisée en plusieurs unités. Le prix du logement offert doit être établi au taux du marché, comme si le promoteur vendait le logement à n'importe quelle autre personne.

En plus des documents de communication habituels, le promoteur doit remettre à l'acheteur :

- un document de communication attestant qu'il s'agit d'un bâtiment transformé ;
- une copie du rapport d'évaluation du bâtiment ;
- une liste des sujets de préoccupation énoncés dans le rapport d'évaluation qui n'ont pas été réglés pendant la transformation ou qui risquent de ne pas l'être avant que la partie privative ne soit transférée à l'acheteur.

Si le condominium a plus de deux parties privatives, le promoteur doit aussi remettre une copie de l'étude du fonds de réserve.

### Condominiums sur fonds à bail

Les autorités publiques peuvent aménager des condominiums à bail sur des biens-fonds qui leur appartiennent pour autant que ces biens-fonds soient enregistrés au Bureau des titres de biens-fonds.

L'autorité publique et le promoteur doivent conclure un bail foncier et une convention de condominium à bail. Le bail foncier énonce toutes les conditions établies entre l'autorité publique, le promoteur, l'association condominiale et les propriétaires en titre à bail. À l'échéance du bail, tous les titres à bail reviennent à l'autorité publique. Les propriétaires en titre à bail détiennent la totalité de l'intérêt à bail sur la partie privative pendant la période précisée dans le bail foncier.

L'autorité publique est tenue de signifier deux avis d'expiration du bail foncier à l'association condominiale et aux propriétaires de parties privatives : le premier cinq ans avant la date d'expiration du bail foncier, le second six mois avant cette même date.

La modification et le renouvellement du bail foncier sont autorisés sous réserve d'être approuvés par l'autorité publique et par voie de résolution spéciale de l'association condominiale. Lorsque les modifications sont enregistrées, tous les documents touchés (ex. la déclaration) doivent être mis à jour et enregistrés en conséquence. L'association condominiale est tenue d'informer tous les propriétaires en titre à bail des modifications apportées au bail foncier.

[!\[\]\(99f58673407353e96a019fbca558fd72\_img.jpg\) Consultez la fiche d'information n° 10 pour en savoir plus sur les condominiums sur fonds à bail.](#)

## Condominiums aménagés par étapes

L'aménagement par étapes d'un condominium suit un ordre précis d'étapes de construction distinctes. Les spécifications peuvent varier d'une étape à l'autre, mais toutes doivent s'intégrer, car elles seront gérées par une seule association condominiale.

Le promoteur doit remettre à l'acheteur un document d'information concernant l'aménagement par étapes. Ce document indique le nombre d'étapes prévues et leur rythme de progression, y compris le nombre, la taille et le type de parties privatives et les installations qui seront construites à chaque étape. Le document détaille les motifs pour lesquels les quotes-parts de propriété, les droits de vote et les dépenses communes peuvent changer après chaque phase. Il propose aussi un plan d'urgence à suivre lorsqu'une étape ne peut pas être achevée.

Le plan condominial peut présenter toutes les étapes ou seulement l'étape initiale. S'il ne présente que la phase initiale, des plans condominaux supplémentaires doivent être enregistrés; un préavis écrit d'au moins 30 jours doit être donné à l'association condominiale et aux propriétaires en titre avant l'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire.

[!\[\]\(3211b5d1d968fc1665909b34f9f16010\_img.jpg\) Consultez la fiche d'information n° 11 pour en savoir plus sur les condominiums aménagés par étapes.](#)

## Aménagements à usage mixte

Un aménagement à usage mixte est un condominium comportant un mélange de bâtiments et de fractions de terrain nu à usage résidentiel, non résidentiel et traditionnel. Les unités peuvent être regroupées et traitées comme des parties séparées à l'intérieur du condominium.

Des règlements administratifs sont nécessaires pour créer les sections et en assurer la gouvernance. Ces règlements permettent de gérer chaque type d'usage en prévoyant des règles différentes pour chacun. Les coûts des parties communes et des éléments d'actif communs peuvent être répartis de manière équitable entre les propriétaires en titre qui utilisent bel et bien une section en particulier.

Il peut y avoir des assemblées et des résolutions spécifiques à chaque section. Seules les personnes admises à voter dans une section particulière peuvent voter sur une proposition de modification de règlements administratifs lorsqu'elle ne concerne que cette section.

[!\[\]\(e3275251d0893157c3584e20c81dc3ba\_img.jpg\) Consultez la fiche d'information n° 12 pour en savoir plus sur les aménagements à usage mixte.](#)

**⚠ Nota :** La fiche d'information est basée sur la *Loi de 2015 sur les condominiums* et ses règlements, qui entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.