

9

Condominiums incluant des bâtiments transformés

Des bâtiments existants (ex. immeuble à logements) peuvent se transformer en condominiums.

Conversion en condominium

Lorsqu'un immeuble à logements est transformé en condominium, ses unités locatives deviennent des parties privatives destinées à la propriété individuelle. Les propriétaires en titre se partagent le droit de propriété sur les parties communes et les éléments d'actif communs faisant partie de l'immeuble, tandis que l'association condominiale en assure la gestion.

Le promoteur doit donner aux locataires actuels de l'immeuble à logements un préavis d'au moins six mois avant de présenter une demande de constitution d'un 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 de leur unité locative. Le prix doit être établi comme si l'unité locative était vendue sur le marché immobilier.

L'unique cas où l'offre de vente conditionnelle n'est pas nécessaire, c'est si l'unité résidentielle est transformée en unité non résidentielle, ou si l'unité est intégrée à d'autres unités ou divisée en plusieurs unités.

Aménagement d'un condominium

En soumettant une demande de constitution d'un condominium, le promoteur doit confirmer qu'il a bien donné le préavis exigé et fait une offre de vente conditionnelle (le cas échéant) aux locataires au moins six mois avant de soumettre sa demande.

Le promoteur est aussi tenu d'obtenir un rapport d'évaluation du bâtiment et de le remettre à l'autorité approbatrice. Lorsque le bâtiment transformé comprend plus de deux unités, le promoteur doit obtenir une étude du fonds de réserve et contribuer au fonds de réserve.





Rapport d'évaluation du bâtiment

Le rapport d'évaluation du bâtiment doit être préparé par un ingénieur agréé, un architecte dûment autorisé à exercer la profession ou une autre personne désignée par l'autorité appropriaire. Cette personne ne doit avoir aucun lien de dépendance avec le promoteur.

Le rapport d'évaluation du bâtiment doit énumérer :

- les lacunes et divergences, par rapport au code du bâtiment, qui concernent l'enveloppe du bâtiment, les systèmes électriques, la plomberie, le système de drainage, les éléments porteurs et les systèmes de sécurité ;
- tous les problèmes que les occupants ont observés relativement au bâtiment.

Le rapport peut aussi inclure des avis de non-responsabilité à l'égard du contenu présenté, de même qu'indiquer les limites de l'inspection et formuler des recommandations visant la réalisation d'autres études.

Le rapport d'évaluation du bâtiment doit être signé et daté par la personne qui le prépare. Le promoteur doit le remettre à l'autorité appropriaire compétente. Une autorité appropriaire 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.

Documents de communication à remettre à l'acheteur

Outre les documents de communication normalisés, 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 étude du fonds de réserve et les états financiers du fonds de réserve, si le condominium comprend plus de deux unités ;
- une liste de tous les 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.

⚠ 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.