

Synthèse des résultats
Consultation publique sur les
règlements d'application de la
Loi de 2015 sur les condominiums

Mai 2019



Consultation publique sur les règlements d'application de la *Loi de 2015 sur les condominiums* – Synthèse des résultats

Contexte

Dans l'ensemble du pays, la législation sur les condominiums régit la plupart des aspects s'y rapportant, comme la construction, la propriété et la gouvernance. Au Yukon, la *Loi sur les condominiums* existante est en vigueur depuis 1977 et bien des choses ont changé dans la façon dont les condominiums sont aménagés et régis depuis les 40 dernières années.

La *Loi sur les condominiums* n'est pas adaptée à la réalité contemporaine en matière d'aménagement et de gouvernance des condominiums. Voilà pourquoi nous avons amorcé un processus d'examen en 2012 en vue de moderniser la législation régissant les condominiums au Yukon.

La *Loi de 2015 sur les condominiums* (la « *Loi* ») a été adoptée à l'unanimité par l'Assemblée législative du Yukon en mai 2015, puis a reçu sa sanction le même mois. On estimait que la nouvelle *Loi* garantirait un aménagement plus efficace des biens-fonds et du logement au Yukon, tout en introduisant des dispositions plus modernes en matière de protection du consommateur et de gouvernance pour les associations condominiales. Nous nous sommes ensuite efforcés de déterminer les éléments à inclure aux règlements d'application de la *Loi*.

Processus de consultation

Objet – La consultation visait à connaître l'opinion de la population quant à l'approche proposée par le gouvernement du Yukon pour l'élaboration de règlements d'application de la *Loi de 2015 sur les condominiums*. La *Loi* définit un cadre global d'aménagement et d'exploitation des condominiums au Yukon. Les règlements précisent l'application des dispositions de la *Loi*. La législation sur les condominiums étant un sujet complexe, il fallait s'assurer que les Yukonnais avaient en main toute l'information nécessaire pour que leurs suggestions relatives aux règlements répondent de façon pertinente aux besoins des promoteurs et des consommateurs.

Processus – La *Loi de 2015 sur les condominiums* a été élaborée avec l'aide de représentants des gouvernements des Premières nations, d'avocats spécialisés en droit immobilier, d'arpenteurs, de représentants du milieu des affaires, de propriétaires de condominium, de la Direction de l'Arpenteur général à l'échelle fédérale et de différents ministères du gouvernement du Yukon, avec l'apport du Comité consultatif composé d'intervenants du système de gestion des titres de biens-fonds et du Comité consultatif de rédaction. La consultation publique et la participation active des parties intéressées ont largement contribué à améliorer la *Loi* et à donner plus de force à ses dispositions en matière de protection du consommateur.

Ce niveau de participation élevé s'est maintenu pendant l'élaboration des dispositions contenues dans le projet de règlements publié à des fins de consultation publique. Comme l'aménagement, l'achat et la vente et la gestion des condominiums relèvent du droit privé et qu'aucune organisation gouvernementale n'en assure la surveillance, il était important de veiller à ce que les acteurs visés par cette législation aient la possibilité de s'exprimer et de contribuer à son élaboration.

La *Loi* ayant été élaborée et adoptée par l'Assemblée législative il y a près de cinq ans, il était important de solliciter à nouveau l'avis des Yukonnais. C'était là une bonne occasion de confirmer que les règles et les décisions prises en 2015 conviennent toujours.

Maintenant que la consultation sur le projet de règlements a pris fin, nous comptons pousser la recherche et l'analyse plus loin pour tenir compte des commentaires exprimés et de leurs effets possibles sur le projet de règlements et, peut-être, sur la *Loi* elle-même. Les commentaires obtenus lors de la consultation et les résultats de nos recherches ultérieures seront présentés au Comité consultatif composé d'intervenants du système de gestion des titres de biens-fonds et au Comité consultatif de rédaction pour qu'ils les passent en revue avant que toute décision définitive sur les modifications à apporter ne soit prise. Une fois que nous aurons adopté l'approche pour la suite des choses, nous pourrons élaborer les règlements définitifs, proposer les modifications à la

Loi nécessaires et prendre les mesures qui s'imposent pour obtenir les approbations définitives puis permettre l'entrée en vigueur de la nouvelle législation.

Synthèse des résultats

Au début de la consultation en novembre 2018, nous avons publié une série de documents de synthèse détaillés qui contenaient les dispositions proposées à inclure dans les règlements et avons sollicité des commentaires s'y rapportant. À la lumière des commentaires reçus dans les premières semaines de la période de consultation, il a été décidé que la publication du projet de règlements élaboré à partir des documents de synthèse serait un bon moyen d'obtenir de nouveaux commentaires.

Le projet de règlements a été publié en janvier 2019 et la consultation s'est prolongée jusqu'au 1^{er} mars 2019, accordant ainsi plus de temps aux Yukonnais qui souhaitent étudier le projet et faire des commentaires plus précis sur les dispositions proposées.

Nous avons demandé aux Yukonnais d'examiner et de commenter les dispositions portant sur sept thèmes distincts :

- gouvernance et questions d'ordre général;
- condominiums aménagés par étapes;
- condominiums de terrain nu;
- exigences s'appliquant au fonds de réserve;
- bâtiments transformés en condominiums;
- condominiums sur des fonds à bail;
- condominiums à usage mixte.

Dans l'ensemble, nous sommes très satisfaits du nombre de commentaires reçus à propos des documents de synthèse et du projet de règlements. Malgré la complexité du sujet, il était clair que les personnes qui se sont exprimées et qui ont participé aux assemblées publiques ont pris le temps d'examiner les documents de consultation. Ils nous ont clairement expliqué ce qui, à leur avis, fonctionne bien et ce qui doit être examiné plus en profondeur ou modifié. Le temps qu'ils ont consacré à ces rétroactions

est grandement apprécié et nous croyons qu'elles contribueront à améliorer le cadre législatif en général.

Les Yukonnais étaient invités à dire s'ils étaient d'accord avec les dispositions relatives à chaque thème du projet de règlements, puis à s'exprimer sur le sujet. Ils ont répondu comme suit :

- Êtes-vous d'accord avec les dispositions de gouvernance proposées? **Oui – 57,4 %, Non – 19,8 %, Ne se prononce pas – 22,8 %.**
- Êtes-vous d'accord avec les dispositions de fonds de réserve proposées? **Oui – 54,5 %, Non – 27,3 %, Ne se prononce pas – 18,2 %.**
- Êtes-vous d'accord avec le contenu proposé pour le règlement général? **Oui – 58,4 %, Non – 12,9 %, Ne se prononce pas – 28,7 %.**
- Êtes-vous d'accord avec le contenu proposé pour le règlement sur les condominiums aménagés par étapes? **Oui – 63,6 %, Non – 13,6 %, Ne se prononce pas – 22,7 %.**
- Êtes-vous d'accord avec le contenu proposé pour le règlement sur les condominiums sur terrain nu? **Oui – 61,8 %, Non – 21,1 %, Ne se prononce pas – 17,1 %.**
- Êtes-vous d'accord avec le contenu proposé pour le règlement sur les bâtiments transformés en condominiums? **Oui – 66,2 %, Non – 12,3 %, Ne se prononce pas – 21,5 %.**
- Êtes-vous d'accord avec le contenu proposé pour le règlement sur les condominiums sur fonds à bail? **Oui – 54,1 %, Non – 6,6 %, Ne se prononce pas – 39,3 %.**
- Êtes-vous d'accord avec le contenu proposé pour le règlement sur les condominiums à usage mixte? **Oui – 58,5 %, Non – 7,7 %, Ne se prononce pas – 33,8 %.**

Pour chacun des thèmes, nous avons demandé aux répondants d'indiquer les modifications qu'ils jugent nécessaires avant l'entrée en vigueur de la Loi et de ses règlements d'application. Un résumé des commentaires reçus est fourni dans la section qui suit.

Analyse

Au terme de la consultation, il apparaît clair que les Yukonnais sont nombreux à juger nécessaire la modernisation du cadre législatif régissant les condominiums. Ils veulent une législation qui prévoit des directives claires et un mécanisme de responsabilisation des promoteurs, des propriétaires en titre et des associations condominiales en matière de création et de gestion des condominiums. Il était aussi très clair qu'il fallait veiller à ne pas créer d'obstacles à l'aménagement ou nuire à la capacité des propriétaires et des conseils d'administration de condominium de diriger leur association condominiale avec efficacité et efficience.

De façon générale, les commentaires se recoupaient et soulevaient des questions dans deux grandes catégories : les dispositions relatives à l'aménagement et celles relatives à la gouvernance.

Dispositions relatives à l'aménagement

La majorité des commentaires reçus à propos du règlement sur l'aménagement de nouveaux projets de condominium portaient sur plusieurs dispositions clés :

1. Garantie d'achèvement

Le paragraphe 60(2) de la Loi stipule qu'avant de conclure une convention d'achat, le promoteur doit se conformer aux règlements concernant les exigences de remise de garanties pour assurer le quasi-achèvement de la partie privative et des parties communes dans un délai raisonnable. Nous avons reçu des commentaires selon lesquels ces dispositions, de pair avec le libellé du règlement (point 8 des questions d'ordre général du projet de règlements), imposeraient un fardeau financier insurmontable sur les promoteurs, qui pourraient être tenus de mettre en fiducie tous les fonds nécessaires à l'achèvement de l'aménagement avant même la construction. On craint même que cela n'empêche, à terme, l'aménagements d'autres condominium au Yukon. En particulier les projets de grande envergure, car les promoteurs n'arriveraient pas à obtenir un financement suffisant pour mettre de côté le montant requis et être en mesure de financer la construction.

2. Contribution du promoteur au fonds de réserve

La Loi oblige le promoteur à constituer un fonds de réserve et détermine le montant que le promoteur doit déposer dans le fonds de réserve avant la vente de la première partie privative du condominium. Dans le projet de règlements, nous avons proposé que la contribution au fonds de réserve dans le premier budget provisoire soit un montant correspondant à au moins 0,6 % du total du prix de vente demandé pour toutes les parties privatives, calculé en date du jour de la vente de la première partie privative.

Nous avons reçu des commentaires d'un certain nombre de parties intéressées qui, même s'ils convenaient que le promoteur devrait assurer le financement initial du fonds de réserve, trouvaient que les montants proposés au projet de règlements feraient en sorte que les promoteurs auraient à déposer une contribution initiale déraisonnablement élevée qu'ils ne pourraient respecter, ce qui, à terme, aurait une incidence significative sur l'aménagement de condominium au Yukon.

3. Dispositions transitoires s'appliquant aux condominiums préexistants – Signification de « fort avancés »

Il est important que la Loi et les règlements définissent clairement comment la nouvelle Loi s'appliquera aux aménagements de condominium préexistants.

Avant et pendant notre période de consultation officielle, des inquiétudes ont été soulevées à propos du manque de clarté de l'expression « fort avancés » pour qualifier les aménagements de condominium en vue de déterminer s'ils sont reconnus comme des condominiums préexistants en vertu de la nouvelle Loi.

Il va sans dire que les dispositions du cadre législatif permettant de reconnaître un condominium préexistant ont des répercussions sur la planification de l'aménagement, sur les règles relatives à la documentation à remettre au Bureau des titres de biens-fonds et aux acheteurs, et sur la capacité d'obtenir du financement pour les projets d'aménagement. On a souligné qu'il était important de passer ces dispositions transitoires en revue pour nous assurer qu'elles sont claires et ne créent pas d'obstacles qui rendraient difficile l'achèvement des projets existants.

Dispositions relatives à la gouvernance

La majorité des commentaires obtenus pendant la période de consultation étaient liés aux dispositions relatives à la gouvernance des associations condominiales et à l'établissement et au financement du fonds de réserve.

1. Fondés de pouvoir, droits de vote et résolutions spéciales

Il a beaucoup été question des difficultés qu'éprouvent de nombreuses associations condominiales à tenir des assemblées générales et extraordinaires et à obtenir la participation d'un nombre suffisant de propriétaires en titre ou les votes par procuration nécessaires pour que des décisions puissent être prises pendant ces assemblées.

On nous a dit que de bons processus doivent être mis en place pour s'assurer que tous les propriétaires de condominium aient l'occasion de participer et de voter. Ces processus sont particulièrement importants pour traiter de questions comme les modifications à la déclaration et les résolutions spéciales. Il serait également important que les dispositions réglementaires ayant trait au vote tiennent compte de la réalité et des difficultés qu'éprouvent les associations condominiales à atteindre le quorum de votants requis.

Le paragraphe 98(4) de la Loi, qui stipule que nul ne peut exercer plus de deux droits de vote par procuration, sauf disposition contraire des règlements, a fait l'objet de commentaires. La majorité d'entre eux nous suggéraient de supprimer cette limite jugée trop restrictive, qui complique l'atteinte du quorum de votant.

Nous avons aussi reçu des commentaires soulignant l'importance de permettre à certaines catégories de personnes (administrateurs, entrepreneurs, personnes qui fournissent des services de gestion, etc.) de devenir les fondés de pouvoir d'autres propriétaires en titre, mais que des limites raisonnables devraient leur être imposé.

Pendant la période de consultation, il a été porté à notre attention que la version préliminaire originale du paragraphe 11(1) du règlement général et des documents de synthèse était mal formulée. Le texte donnait à penser qu'un droit de vote était accordé à chaque propriétaire d'une partie résidentielle privative, alors qu'un seul vote est accordé par partie privative. Dès lors, nous nous sommes engagés à modifier ce paragraphe pour qu'il soit clair que chaque partie privative résidentielle n'a droit qu'à un vote.

2. Fonds de réserve et associations condominiales plus petites

L'obligation qu'a l'association condominiale de maintenir un fonds de réserve constitue un élément essentiel de la Loi visant à garantir la protection du consommateur et est une pratique courante partout au pays.

Nous avons reçu un grand nombre de commentaires et de demandes d'éclaircissements au sujet des dispositions proposées concernant le fonds de réserve. De nombreux promoteurs, propriétaires de condominium et associations condominiales nous ont dit être très favorables cette exigence. Ils y voient une disposition garantissant la protection du consommateur attendue depuis longtemps.

Certains se sont dits incertains quant à leur capacité à trouver une personne qualifiée pour effectuer l'étude du fonds de réserve et inquiets quant aux coûts liés à l'obtention d'une telle étude, en particulier pour les associations condominiales plus petites.

Pendant les assemblées publiques, nous avons eu le plaisir d'apprendre qu'au moins deux personnes avaient obtenu l'attestation nécessaire pour mener des études du fonds de réserve. Nous prévoyons que le nombre de personnes offrant ce type de service augmentera dans les prochaines années et croyons que ce sera l'occasion de favoriser l'essor de cette nouvelle profession qui augmentera l'offre de services au Yukon.

Que l'obligation d'obtenir une étude du fonds de réserve et de maintenir un fonds soit aussi imposée aux petites associations condominiales (ex. les duplex) est une des préoccupations qui est souvent revenue, dans les réponses du sondage et lors des assemblées publiques. De nombreux propriétaires de duplex nous ont fait savoir que l'application des dispositions de la Loi, particulièrement les exigences relatives au fonds de réserve, posait problème et ne devrait pas toucher les duplex. Selon eux, les coûts pour obtenir une étude du fonds de réserve et établir un fonds pour payer le remplacement des parties communes des duplex seraient trop prohibitifs pour ce type de condominium.

Lors des réunions de consultation, plusieurs propriétaires de duplex nous ont demandé comment procéder à la dissolution de leur association condominiale. Leurs questions étaient motivées par leur sentiment que la nouvelle Loi ne devrait pas s'appliquer aux duplex. Nous avons pu expliquer que des dispositions de la nouvelle Loi prévoient ce type de dissolution. Toute démarche en ce sens devra toutefois se faire en collaboration avec la Ville de Whitehorse, pour s'assurer qu'elle se fasse en conformité avec toutes les dispositions et tous les règlements de zonage municipaux applicables. Des représentants de la Ville de Whitehorse ont été présents à plusieurs de nos assemblées publiques, et nous leur en sommes reconnaissants. Ils nous ont aidés à expliquer le rôle de la Ville dans le processus global et à répondre à certaines des questions soulevées par les propriétaires de duplex.

3. Exigences en matière d'assurance

Les dispositions relatives à l'assurance énoncées dans le projet de règlements ont elles aussi suscité de nombreux commentaires. Tous s'accordent pour dire que les associations condominiales doivent souscrire une assurance, mais plusieurs participants s'inquiètent des conséquences de la hausse des frais d'assurance et de la difficulté d'obtenir une assurance de copropriétaire au Yukon.

Il a été mentionné, pendant la consultation, que les frais d'assurance de copropriétaire étaient à la hausse partout au pays.

Il semblerait aussi que ces difficultés et ces frais pourraient engendrer des problèmes logistiques et financiers bien concrets pour les associations condominiales voulant souscrire une assurance contre les risques de perte ou de dommages causés par d'autres facteurs que le feu. L'obligation de se conformer aux dispositions des règlements proposés pourrait confronter les associations condominiales à des obstacles majeurs et il nous a été recommandé d'assouplir les dispositions relatives à l'assurance.

4. États financiers et surveillance financière

La plupart des commentaires que nous avons entendus convenaient de la nécessité d'établir un contrôle des finances d'une association condominiale. Un certain nombre de particuliers et d'associations condominiales nous ont fait part de leurs réserves à l'égard des dispositions du projet de règlement régissant les états financiers et la surveillance financière en général. Ces réserves portaient notamment sur les coûts à payer par les associations condominiales pour se conformer aux exigences énoncées dans le projet de règlement. Il a été avancé que certaines des règles proposées entraîneraient des coûts prohibitifs et seraient excessivement contraignantes pour de petites associations condominiales.

Des questions plus précises, en lien avec l'exigence imposée aux associations condominiales de grande envergure (75 parties privatives ou plus) de faire effectuer un audit annuel de leurs états financiers par un auditeur, ont également été soulevées. Certains croient que les règlements devraient faire preuve d'une plus grande souplesse et n'exiger qu'un audit tous les cinq ans ou permettre aux associations condominiales de lever l'exigence d'audit à la suite d'un vote.

5. Site Web didactique

Plus la période de consultation avançait, plus s'est imposée la nécessité de créer un site Web pour donner des explications détaillées aux propriétaires de condominium, aux conseils d'administration et aux promoteurs sur la législation et les politiques régissant les condominiums au Yukon. Nous examinons déjà les autres sites du

genre ailleurs au pays afin de déterminer la meilleure façon de rendre ces renseignements indispensables accessibles à ceux qui en ont besoin.

6. Entrée en vigueur

Une des grandes questions posées pendant la consultation se rapportait au moment où la nouvelle législation (Loi et règlements) devrait entrer en vigueur. Nous voulons éviter que la nouvelle législation nuise à la planification et au financement des projets de condominium à venir ou déjà en cours, et que suffisamment de temps soit accordé pour permettre aux associations condominiales de commencer à planifier la mise en œuvre des dispositions qui s'appliqueront à elles.

Les résultats obtenus à la suite du sondage, des assemblées publiques et des rencontres individuelles sont variables. Une faible majorité a indiqué que l'hiver 2020 conviendrait le mieux si des modifications à la Loi étaient apportées à l'automne 2019. Les réponses aux questions du sondage en ligne se répartissaient comme suit :

- **36,1 %** des répondants étaient en faveur de l'entrée en vigueur de la législation **à la fin de l'automne et au début de l'hiver (oct. ou nov.) 2019**;
- **43,5 %** des répondants étaient en faveur de l'entrée en vigueur de la législation **à l'hiver 2020 (janv. ou févr.)**;
- **9,3 %** des répondants à l'enquête n'ont pas répondu à cette question;
- **11,1 %** des répondants ont indiqué leur préférence pour une autre période. Les réponses variaient de « immédiatement » à « 2025 » et à « une fois que la question des duplex sera éclaircie ».

Participation

Modes de consultation

Nous avons eu recours à différents modes de consultation pour amener les Yukonnais à s'exprimer. Nous avons préparé un sondage en ligne, encouragé la présentation de mémoires, tenu plusieurs assemblées publiques à Whitehorse et rencontré individuellement les parties intéressées.

Participation en chiffres

Pendant la période de consultation :

- **Quatre** assemblées publiques ont eu lieu à Whitehorse en janvier et février 2019, qui ont réuni en tout une centaine de participants. Une de ces assemblées était organisée à l'intention des propriétaires de condominiums.
- Nous avons reçu **108** réponses au sondage en ligne et **10** mémoires.
- Le ministère et le bureau de la ministre ont reçu **15** courriels et lettres contenant des commentaires, des questions et des demandes d'éclaircissement sur le projet de règlements.
- **Sept** rencontres individuelles ont eu lieu avec diverses parties intéressées, y compris des propriétaires de condominium, des promoteurs et des arpenteurs.
- Pendant la consultation ou après celle-ci, **75** personnes et associations condominiales se sont inscrites pour recevoir des mises à jour par courriel.

Résultats de l'enquête :

- **97 %** des répondants à l'enquête ont dit vivre Whitehorse;
- **80,6 %** des répondants étaient des propriétaires de condominium;
- **10,2 %** des répondants ont indiqué être avocats en droit immobilier, arpenteurs, ingénieurs, architectes, membres d'une Première nation du Yukon ou représentants d'une administration municipale.
- **26,9 %**, des répondants (la majorité) avaient entre 30 et 39 ans.

Avis

Nous avons utilisé différents moyens de faire connaître cette consultation auprès de la population. Au printemps et à l'été de 2018, nous avons placé de la publicité dans les journaux locaux et sur les médias sociaux pour informer les Yukonnais de la consultation à venir et les inviter à fournir leurs coordonnées en vue d'établir une base de données de distribution par courriel pour l'envoi de mises à jour.

À la fin de novembre 2018, nous avons publié un communiqué annonçant le lancement de la consultation, suivi d'un autre en janvier 2019 pour annoncer la publication du projet de règlements et le prolongement de la période de consultation. En janvier et février 2018, nous avons placé de la publicité sur les médias sociaux (Facebook et Twitter), dans les journaux locaux (en anglais et en français) et à la radio. Les documents étaient accessibles sur le site EngageYukon.ca tout au long de la consultation.

Nous avons également fait parvenir des lettres aux Premières nations du Yukon ainsi qu'aux adresses de toutes les associations condominiales inscrites au Bureau des titres de biens-fonds, pour les informer du lancement de la consultation. Enfin, les personnes inscrites à la base de données de distribution par courriel ont régulièrement reçu de l'information (lancement de la consultation, marche à suivre pour envoyer leurs commentaires et rappel de la tenue des assemblées publiques, etc.). Il est important de signaler que l'adresse postale de nombreuses associations condominiales du Yukon fournie au Bureau des titres de biens-fonds était erronée. Bon nombre de lettres envoyées aux associations condominiales nous ont été retournées. Nous avons donc pris soin d'aviser les propriétaires de condominium et les associations condominiales qui faisant partie de la liste de distribution par courriel. Nous l'avons également mentionné lors des assemblées publiques.

Le Bureau des titres de biens-fonds a créé un formulaire http://www.justice.gov.yk.ca/pdf/Condominium_Act_Change_of_Address_-_V_1.pdf (en anglais) qui permet aux associations condominiales de corriger facilement leur adresse et s'assurer ainsi que leurs conseils d'administration reçoivent toutes les communications provenant du Bureau. Il suffit de le remplir le formulaire en mettant l'adresse à jour et de le retourner au Bureau des titres de biens-fonds.

Et ensuite?

Le ministère poursuit actuellement son analyse des commentaires sur les questions majeures en approfondissant ses recherches sur le sujet. Il élabore aussi des politiques en réponse aux suggestions et aux réserves exprimées.

Notre collaboration avec le Comité consultatif composé d'intervenants du système de gestion des titres de biens-fonds et le Comité consultatif de rédaction se poursuivra. Ainsi, toutes les recommandations retenues et les modifications apportées répondent au besoin d'établir un juste équilibre qui permettra que se poursuivent les aménagements de condominium tout en veillant à ce que des dispositions visant à garantir la protection du consommateur soient en place.

Nous comptons bien avoir terminé ce travail au printemps ou au début de l'été de 2019, les règlements révisés et les modifications à apporter à la Loi seront ainsi prêts à faire l'objet des divers processus d'examen et d'approbation dès l'automne 2019.

Nous collaborerons également avec le Comité consultatif composé d'intervenants du système de gestion des titres de biens-fonds en vue de recommander une date appropriée pour l'entrée en vigueur de la *Loi de 2015 sur les condominiums* et de ses règlements d'application.

Nous tenons encore une fois à remercier toutes les personnes et tous les groupes qui ont participé au plus récent processus de consultation et qui nous ont fait part de leurs commentaires judicieux.