

# **Acheter un condominium**

Guide de l'utilisateur

mars 2009

## Avant d'acheter un condominium, posez les questions suivantes :

- Qu'est-ce qui est inclus dans l'unité condominiale?
- Qu'est-ce qui est inclus dans les parties communes?
- Quel pourcentage des parties communes est inclus dans le logement?
- Quelles parties communes à usage exclusif sont incluses? Y a-t-il des frais supplémentaires? L'entretien incombe-t-il au copropriétaire?
- Combien d'unités condominiales sont vacantes? Combien sont louées?
- Les propriétaires d'unités possèdent-ils les installations récréatives en tant que partie intégrante des parties communes, ou la société de condominium les loue-t-elle? Sont-elles utilisées par des personnes autres que les propriétaires? Si elles sont louées, quelles sont les modalités de location?
- Les parties communes semblent-elles bien entretenues et gérées?
- Quel est l'historique de l'immeuble? Par exemple, y a-t-il constamment des problèmes liés à la plomberie ou à d'autres services publics? Le toit coule-t-il? Y a-t-il des problèmes de moisissure?
- Si vous achetez auprès d'un promoteur immobilier, quels travaux reste-t-il à faire dans l'immeuble? Votre convention d'achat prévoit-elle une date d'achèvement? Le promoteur vous a-t-il remis tous les renseignements exigés par la Loi? Quels sont vos droits en matière de résiliation de la convention d'achat?
- Quels sont les charges mensuelles que les propriétaires paient à la société?
- Quelles sont les taxes annuelles? Sont-elles comprises dans les charges mensuelles?
- L'ancien propriétaire doit-il de l'argent à la société?
- Y a-t-il un excédent ou un déficit d'exploitation?
- Combien y a-t-il d'argent dans le fonds de réserve pour immobilisations?

- A-t-on réalisé une étude récente sur le fonds de réserve pour immobilisations afin de déterminer le coût prévu des réparations à long terme ou du remplacement à l'égard des parties communes?
- Quelle est la politique de la société en matière d'assurance?
- La société a-t-elle des dettes importantes?
- La société de condominium est-elle présentement en cause dans une affaire judiciaire?
- Y a-t-il eu des transactions visant les parties communes, telles que des transferts, des locations ou une nouvelle distribution des unités condominiales?
- Quels sont les règlements administratifs?
- Est-ce que les règlements administratifs ou règles prévoient des restrictions régissant l'usage de votre unité condominiale? Pouvez-vous avoir des animaux de compagnie? Y a-t-il une restriction relative à l'âge des occupants dans l'immeuble? Pouvez-vous exploiter votre entreprise à domicile dans votre logement? Pouvez-vous installer votre antenne parabolique? Pouvez-vous installer une cuve thermale? Lisez attentivement les règlements administratifs et les règles.
- Le conseil devra-t-il approuver tout plan de modernisation?
- Êtes-vous personnellement responsable de quelque tâche liée à l'entretien?
- Y a-t-il des places de stationnement supplémentaires pour les propriétaires? Y a-t-il une aire de stationnement suffisante pour les visiteurs? Y a-t-il des restrictions relatives au stationnement pour les visiteurs ou les propriétaires? Y a-t-il un endroit où vous pouvez garer votre autocaravane, roulotte ou motoneige?

## Lisez les documents suivants avant de présenter une offre d'achat :

- la convention d'achat proposée;
- le plan de condominium;
- la déclaration;
- les règlements administratifs et règles de la société de condominium;
- le certificat de titre de l'unité condominiale que vous aimeriez acheter;
- les renseignements concernant toute restriction applicable à l'usage des parties privatives ou des parties communes;
- toute convention de gestion en vigueur ou proposée;
- toute convention en vigueur ou proposée sur les installations récréatives;
- le bail, si le bien-fonds sur lequel est située l'unité condominiale est cédé à bail;
- toute hypothèque ou hypothèque proposée susceptible d'avoir une incidence sur le titre de l'unité condominiale;
- le budget d'exploitation et les états financiers les plus récents;
- les renseignements sur le fonds de réserve pour immobilisations ou pour remplacement;
- le plus récent rapport d'étude sur le fonds de réserve pour immobilisations.

*Si vous envisagez d'acheter un condominium, ce livret peut vous aider à choisir celui qui vous conviendra.*

## Qu'est-ce qu'un condominium?

L'achat d'un condominium peut comporter des avantages importants (par exemple, l'occasion de posséder une propriété tout en donnant en sous-traitance, de manière rentable, une grande partie de la responsabilité d'entretenir et de réparer la propriété). Les propriétaires de condominium peuvent aussi avoir accès à des installations récréatives qu'ils ne pourraient se permettre eux-mêmes. Toutefois, il est très important que les acheteurs de condominiums comprennent bien la nature de ce qu'ils achètent.

Le condominium représente un type de droit de propriété. Vous possédez une unité individuelle et vous partagez la propriété d'autres parties de la propriété. Dans la plupart des condominiums, l'ensemble du groupe possède les espaces partagés tels que les corridors, les parcs de stationnement et les terrains de jeux.

Les condominiums n'adoptent pas un style d'immeuble particulier. Certains condominiums ressemblent à des immeubles d'habitation. En voici d'autres exemples courants :

- les duplex
- les maisons en rangée
- les parcs de roulottes
- les propriétés à temps partagé
- les galeries marchandes
- les lots vacants sur lesquels les propriétaires peuvent construire leurs propres immeubles

Chaque condominium contient à la fois des **parties privatives**, ou **unités condominiales** et des **parties communes** qui sont identifiées sur le plan de condominium. L'unité condominiale est la partie de la propriété que vous comptez acheter à titre individuel. Consultez le plan de condominium et vérifiez les limites exactes de l'unité. Tous les éléments du plan de condominium qui ne sont pas compris dans une unité condominiale forment les parties communes.

La possession d'un condominium se distingue de la possession d'autres types de propriété. Les rapports personnels sont beaucoup plus importants. En tant que propriétaire, vous pouvez être tenu de payer les dommages causés aux parties communes ou les améliorations qui y sont apportées, même si vous n'utilisez jamais ces lieux. Les modifications que vous apportez à votre propre unité peuvent aussi être assujetties à des restrictions (par exemple, vous pourriez être tenu de peindre l'extérieur d'une certaine couleur).

## La société de condominium

La **société de condominium** est constituée des propriétaires de toutes les unités condominiales comprises dans le condominium. La société est créée lorsque le promoteur immobilier enregistre le plan de condominium et la déclaration au bureau d'enregistrement des titres de bien-fonds, situé à Yellowknife. Les propriétaires d'unités élisent un **conseil d'administration** chargé d'assumer les responsabilités de la société. Le conseil fait rapport aux propriétaires lors d'une assemblée générale annuelle ou d'une assemblée générale extraordinaire. Le conseil est aussi responsable des actions susceptibles d'avoir un effet sur la valeur des propriétés. Les mandataires ou employés de la société peuvent agir au nom de celle-ci.

La société établit des règles détaillées auxquelles doivent se conformer tous les propriétaires. N'achetez pas un condominium à moins d'être disposé à vous conformer à ses règlements administratifs et règles. La société est responsable d'appliquer ses règlements administratifs et règles et de contrôler, gérer et administrer les parties communes. Dès que vous achetez une unité condominiale, vous êtes tenus d'observer les règlements administratifs de la société. Les règlements administratifs peuvent autoriser la société à imposer des sanctions ou des peines – une amende, par exemple – aux propriétaires « délinquants ».

La société de condominium peut tenter une action en dommages-intérêts relativement à tout dommage causé aux parties communes. Elle peut également être poursuivie relativement à toute question se rapportant aux parties communes.

## Ce que vous posséderez, ce que vous partagerez

Posséder un condominium ne revient pas à louer un appartement. Lorsque vous êtes locataire, le propriétaire et le concierge de l'immeuble sont à eux seuls responsables de la gestion de l'immeuble. Dans le cas d'un condominium, vous et tous les autres propriétaires d'unités assumez les responsabilités relatives à la propriété. Avant de présenter une offre d'achat, lisez le plan de condominium pour vous assurer de comprendre ce qui est inclus dans l'unité et ce qui est considéré comme étant des parties communes.

## Votre unité condominiale

Lorsque vous achetez une unité condominiale, vous possédez habituellement un espace qui est délimité par des murs, des planchers et des plafonds. Dans le cas d'une unité de terrain nu, vous êtes propriétaire du bien-fonds désigné sur le plan de condominium comme étant votre unité de même que de tout ce qui y est construit.

Vous êtes responsable de l'entretien et de la modernisation de l'intérieur de votre unité condominiale. Par exemple, si votre cuisinière est défectueuse ou si votre robinet coule, vous êtes responsable de les réparer ou de les remplacer. À la différence de la plupart des appartements, vous pouvez habituellement peindre ou décorer l'intérieur de votre unité comme bon vous semble. Dans certains condominiums, le conseil doit approuver tout plan de modernisation important visant l'intérieur de votre unité. Si les parties communes ou la structure de l'immeuble sont touchées, le conseil devra approuver les changements avant que vous ne puissiez les effectuer. Demandez toute permission par écrit et conservez une copie de l'approbation écrite du conseil.

## Les parties communes

Les parties communes sont identifiées sur le plan de condominium. Elles comprennent l'espace et les installations à l'extérieur des unités condominiales. Bien que chaque condominium soit différent, les parties suivantes sont habituellement considérées comme étant des parties communes :

- les corridors
- les ascenseurs
- les systèmes de chauffage et électriques
- les buanderies et salles de récréation
- les espaces paysagers, les parcs de stationnement et, parfois, les chemins

Si vous achetez une unité condominiale, vous deviendrez le propriétaire partiaire des parties communes. Cela signifie que vous partagerez les frais et la responsabilité des réparations et de l'entretien de ces parties avec les propriétaires des autres unités. Votre part des frais est déterminée dans la **déclaration**, laquelle établit la part des parties communes qui vous appartient et le pourcentage selon lequel vous devez contribuer aux dépenses communes. Lisez attentivement la déclaration avant de présenter une offre d'achat.

## Les parties communes à usage exclusif

Vous pouvez aussi louer ou avoir le droit d'utiliser des aires déterminées au sein des parties communes appelées **parties communes à usage exclusif**. Il pourrait s'agir notamment des parties suivantes :

- une cour près de votre unité
- un patio ou un balcon près de votre unité
- un abri à voitures ou une place de stationnement

Ces parties peuvent être identifiées sur le plan de condominium ou définies dans la déclaration. La société exerce le contrôle sur ces parties.

Vérifiez les règlements administratifs pour déterminer les parties communes à usage exclusif que vous pouvez utiliser ainsi que vos responsabilités à l'égard de ces parties, telles que l'entretien. Demandez si vous êtes le seul propriétaire ayant droit à l'usage de ces parties ou si vous les partagez avec le propriétaire d'une autre unité condominiale. Si vous avez des questions, renseignez-vous auprès du conseil, du gestionnaire ou du promoteur immobilier avant d'acheter.

## Les taxes

Vous paierez des taxes municipales sur votre unité condominiale. Les taxes courantes devraient être indiquées dans les documents d'achat. Il est souhaitable de communiquer avec l'administration municipale pour en confirmer le montant.

## L'assurance

L'assurance relative au condominium est habituellement à la charge de la société. Cette assurance vise notamment les dommages causés aux unités condominiales et aux parties communes et la responsabilité des occupants pour les parties communes. Parfois, les règlements administratifs exigent que la société obtienne une garantie supplémentaire.

Vous devrez aussi souscrire votre propre assurance pour couvrir vos effets personnels, votre responsabilité personnelle et peut-être aussi les améliorations apportées à votre unité. Vérifiez les règlements administratifs pour voir si les améliorations sont couvertes par l'assurance de la société. Demandez à votre agent ou courtier d'assurance de plus amples renseignements sur l'assurance relative aux unités condominiales. La société de condominium peut vous remettre un certificat d'assurance qui fournit à votre agent ou courtier des renseignements sur la portée de la garantie d'assurance de la société. Vérifiez la garantie pour voir si elle prévoit des exclusions.

## Les charges de copropriété

En tant que propriétaire d'un condominium, vous serez tenu de contribuer régulièrement aux dépenses communes en versant au fonds d'exploitation et au fonds de réserve pour immobilisations, des contributions que l'on appelle souvent charges de copropriété. La société a besoin d'argent pour satisfaire à ses obligations financières (payer notamment les primes d'assurance, les frais de déneigement et de tonte de pelouse, les réparations majeures apportées aux parties communes et les coûts de remplacement à l'égard d'une partie commune). La principale source de revenu de la société de condominium est constituée des sommes versées par les propriétaires.

La société fixera et percevra les cotisations des propriétaires au fonds de dépenses communes. Assurez-vous de savoir combien vous devrez payer et comment le montant est calculé. La plupart des contributions sont payées mensuellement. Sachez que les charges peuvent augmenter!

La société est également tenue de maintenir un fonds de réserve pour immobilisations pour acquitter les coûts à long terme liés à la réparation ou au remplacement des immobilisations (par exemple, la réfection de la toiture du condominium ou le remplacement d'équipement technique comme les chauffe-eau). Chaque propriétaire sera tenu de contribuer à ce fonds soit à même les charges de copropriété qu'il doit payer, soit séparément. Le montant qui devra être conservé dans le fonds de réserve pour immobilisations sera déterminé au moyen de l'étude sur le fonds de réserve pour immobilisations que chaque société de condominium se doit d'effectuer régulièrement.

Si la société n'a pas assez d'argent dans le fonds pour couvrir d'importantes réparations ou si elle engage d'autres dépenses imprévues importantes, le conseil peut percevoir des fonds auprès de chaque propriétaire d'un condominium au moyen d'une cotisation spéciale pour couvrir les frais.

Si vous ne payez pas vos charges de copropriété, la société peut :

- si vous louez l'unité à un locataire, exiger de celui-ci qu'il lui verse le loyer mensuel pour couvrir les charges de copropriété impayées;
- déposer un privilège grevant le titre de l'unité, ce qui signifie que vous ne pourrez vendre celle-ci avant que la facture soit payée;

- vous poursuivre pour recouvrer l'argent que vous lui devez, y compris les intérêts et tous ses frais juridiques;
- vendre votre unité ou en reprendre possession, même si vous n'êtes pas d'accord.

Assurez-vous que l'ancien propriétaire de l'unité n'a aucune dette envers la société. Vous pourriez être tenu de payer les frais impayés : la société pourrait même vendre votre unité condominiale sans votre consentement. Avant d'acheter une unité, obtenez auprès de la société un certificat indiquant ce qui suit :

- le montant des contributions établies à l'égard de l'unité;
- la fréquence de versement de la contribution;
- si l'ancien propriétaire a payé sa part des contributions, ainsi que le montant qu'il reste à payer, le cas échéant;
- si la société a un privilège ou a droit à un privilège grevant l'unité et l'intérêt commun en raison du défaut de l'ancien propriétaire;
- le montant des intérêts dus sur toutes charges de copropriété impayées.

Votre avocat peut prendre les mesures nécessaires pour déduire toute contribution impayée du prix d'achat.

## Les règlements administratifs

Chaque condominium possède une série de règlements administratifs. Avant d'acheter un condominium, assurez-vous de tous les comprendre.

Les propriétaires peuvent établir ou modifier des règlements administratifs en adoptant une motion à cette fin. Tout changement doit recevoir le consentement des deux tiers des propriétaires. Les nouveaux règlements administratifs prennent effet après leur enregistrement par le conseil au bureau d'enregistrement des titres de bien-fonds.

Tous les propriétaires et tous les occupants d'une unité condominiale sont liés par les règlements administratifs et règles de la société. En cas d'incompatibilité entre ces règlements et la *Loi sur les condominiums*, la Loi s'applique. Les règlements administratifs peuvent conférer à la société le droit d'imposer des sanctions, telles que des amendes, aux propriétaires qui ne se conforment pas aux règlements administratifs. Ils peuvent aussi donner aux propriétaires le pouvoir d'établir des règles régissant l'utilisation des parties communes.

Parlez aux propriétaires d'unités condominiales de l'immeuble qui vous intéresse. Parlez aussi à un administrateur et au gestionnaire. Ces personnes peuvent vous renseigner sur l'accèsion à la propriété d'un logement dans cet immeuble et sur la gouvernance de la société de condominium.

## Financer l'achat de votre condominium

L'achat d'une unité condominiale est financé de la même manière que l'achat de toute autre propriété. Vous obtiendrez probablement une hypothèque auprès d'une institution financière et verserez des mensualités constituées du capital et des intérêts.

Si vous achetez un nouveau condominium auprès d'un promoteur immobilier, vous devez savoir s'il existe une « hypothèque générale » grevant l'immeuble (une hypothèque grevant toute la propriété condominiale). Consultez un avocat pour obtenir une explication complète au sujet de l'hypothèque générale et de ses effets possibles sur les propriétaires.

## Acheter auprès d'un promoteur immobilier

Avant de pouvoir vous vendre, ou d'accepter de vous vendre, une unité condominiale existante ou projetée, le promoteur immobilier doit vous remettre un exemplaire des documents suivants :

- la convention d'achat, qui doit renfermer une déclaration claire de vos droits en matière d'annulation de la convention;
- le plan de condominium ou le plan de condominium proposé;
- la déclaration ou le projet de déclaration de la société;
- les règlements administratifs en vigueur ou proposés;
- toute convention de gestion en vigueur ou proposée;
- toute convention en vigueur ou proposée portant sur des installations récréatives;
- les estimations du budget annuel et des charges de copropriété mensuelles et le fondement de ces estimations;
- le bail, si le bien-fonds sur lequel est située l'unité condominiale est cédé à bail, ainsi qu'une déclaration du promoteur immobilier indiquant si les clauses du bail sont régulières et si elles ont été respectées;

- toute hypothèque ou hypothèque projetée susceptible d'avoir une incidence sur le titre de l'unité condominiale;
- les renseignements sur le fonds de réserve pour immobilisations ou pour remplacement;
- un exemplaire de la *Loi sur les condominiums* et du Règlement sur les condominiums;
- une déclaration précisant la nature des parties communes à usage exclusif (telles que les places de stationnement) qui sont incluses dans le prix d'achat, leur nombre et, le cas échéant, les frais mensuels supplémentaires liés à leur utilisation;
- une déclaration indiquant comment le promoteur immobilier attribue les places de stationnement qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'une unité;
- une déclaration indiquant le nombre d'unités qui sont occupées par des locataires ou qui sont destinées à être occupées par des locataires plutôt que vendues;
- une déclaration indiquant si le condominium compte une loge;
- une déclaration indiquant le nombre d'unités destinées à un usage non résidentiel, le cas échéant;
- dans le cas d'une unité de terrain nu projetée, une description précise des bâtiments et des améliorations que le promoteur immobilier entend construire sur le terrain;
- si les unités et les parties communes ne sont pas, pour l'essentiel, terminées au moment de conclure la convention d'achat, des descriptions, dessins ou photographies des bâtiments et des parties communes terminés.

Si un changement important survient dans les renseignements fournis par le promoteur, celui-ci doit vous remettre une version révisée des renseignements dans un délai raisonnable suivant le changement.

Le promoteur immobilier devrait vous traiter en toute équité au moment de la conclusion de la convention d'achat et de l'exécution ou l'application de ses clauses. Par exemple :

- de façon générale, le promoteur immobilier doit prendre toutes les mesures raisonnables pour terminer le projet, vendre les autres unités et vous fournir un acte de transfert sous une forme enregistrable;

- il doit conserver l'acompte que vous versez dans un compte en fiducie portant intérêt;
- vous avez, dans certains cas, le droit de résilier la convention d'achat et de récupérer votre acompte si vous ne recevez pas les renseignements auxquels vous avez droit ou que ces renseignements subissent un changement important;
- si vous êtes présentement locataire, vous avez le droit, à certaines conditions, d'acheter l'unité que vous occupez ou d'y rester à titre de locataire pendant une période plus longue que celle qui est autrement prévue par la loi.

## Transfert progressif de la gestion

Les acheteurs doivent être conscients que jusqu'à ce que la majorité des unités condominiales soient vendues, le promoteur immobilier détiendra la majorité des voix et conservera par conséquent le contrôle sur la propriété. La *Loi sur les condominiums* prévoit qu'un promoteur immobilier doit prendre un certain nombre de mesures pour transférer graduellement le contrôle du condominium à la société de condominium et aux nouveaux propriétaires. En particulier :

- tous les documents se rapportant au condominium doivent être remis à la société de condominium dans les 60 jours suivant l'enregistrement du condominium;
- la convention de gestion du promoteur immobilier peut être résiliée avant la date qui y est prévue;
- la première assemblée générale annuelle de la société doit avoir lieu dans les 45 jours suivant la date à laquelle plus de 20 % des unités ont été vendues mais au plus tard un an après l'enregistrement du condominium;
- dès que plus de 20 % des unités sont vendues, les acheteurs ont le droit d'élire un membre au conseil d'administration.

Avant que vous ne puissiez emménager dans un immeuble nouvellement construit, le promoteur immobilier doit aussi vous fournir un permis d'occuper. Posez toute autre question que vous avez au sujet de l'immeuble et de ce que vous offre le promoteur immobilier. Il est souhaitable d'obtenir des conseils juridiques avant de signer une convention d'achat.

## Acheter un condominium existant

Lorsque vous achetez un condominium existant, vous êtes responsable d'obtenir les documents et renseignements nécessaires. Comme pour tout achat d'une propriété immobilière, il est souhaitable d'obtenir des conseils juridiques.

Lorsque vous achetez un condominium du propriétaire d'une unité condominiale, il est souhaitable que vous obteniez et examiniez les documents suivants **avant** de présenter votre offre d'achat :

- le plan de condominium;
- la déclaration, les règlements administratifs et les règles du condominium;
- le certificat de titre de l'unité condominiale;
- les renseignements concernant toute restriction applicable à l'usage des parties privatives ou des parties communes;
- toute convention, tout bail ou toute hypothèque touchant l'unité condominiale ou les parties communes;
- le budget annuel, les états financiers les plus récents et un relevé des contributions requises pour payer les dépenses communes.

Le vendeur, le bureau d'enregistrement des titres de bien-fonds, l'agent immobilier, le conseil d'administration ou le gestionnaire du condominium et votre avocat peuvent vous aider à obtenir les documents mentionnés ci-dessus ainsi que tout autre renseignement important pouvant vous aider à prendre une décision éclairée relativement à l'achat.

La société de condominium doit conserver des dossiers adéquats et tout membre de la société peut habituellement demander d'inspecter les dossiers à toute heure convenable en remettant un avis raisonnable à la société.

Comme pour l'achat de tout immeuble, il serait sage d'obtenir un rapport d'inspection concernant l'unité condominiale, si cela est possible, ou de présenter une offre d'achat conditionnelle à l'obtention d'un rapport satisfaisant.

En dernier lieu, assurez-vous de demander également :

- le bulletin le plus récent de la société, s'il en existe un, ou le procès-verbal des récentes réunions;
- les noms des membres du conseil d'administration et du gestionnaire immobilier de la société, s'il y a lieu, ainsi que leurs coordonnées.

## Avant d'acheter, posez des questions au sujet du fonds de réserve pour immobilisations

- Combien y a-t-il d'argent dans le(s) fonds de réserve pour immobilisations?
- Quelle part des charges de copropriété est versée dans le(s) fonds de réserve pour immobilisations?
- A-t-on effectué une étude du fonds de réserve pour immobilisations et, dans l'affirmative, à quand cela remonte-t-il?
- Quelles dépenses importantes, s'il en est, le plan du fonds de réserve pour immobilisations prend-il en considération?
- Combien d'argent faudra-t-il pour établir et maintenir le(s) fonds de manière à couvrir les coûts de remplacement futurs?
- Comment le conseil compte-t-il réunir ces sommes (augmentation des contributions relatives au condominium, cotisations spéciales, etc.)?

Demandez une copie de tout plan et tout rapport sur le fonds de réserve pour immobilisations.

À mesure que les immeubles vieillissent, ils doivent être réparés et entretenus. Il en est de même pour d'autres parties communes telles que l'extérieur de l'immeuble, l'asphalte, les services publics ou services souterrains et l'aménagement paysager. Comme pour toutes les autres dépenses de la société, les propriétaires doivent payer les coûts de réparation ou de remplacement.

## La propriété condominiale

Lorsque vous achetez un condominium, vous optez pour un certain style de vie. Bien que vous ne soyez pas responsable du déneigement ou de l'entretien des parties communes, vous avez des responsabilités en tant que propriétaire faisant partie d'une communauté. Vous devez savoir comment les condominiums sont gérés et connaître vos responsabilités en tant que propriétaire et celles de la société et du conseil d'administration.

## Les droits de vote

En tant que propriétaire d'une unité condominiale, vous avez le droit et l'obligation de voter. La *Loi sur les condominiums* et la déclaration et les règlements administratifs de la société déterminent vos droits de vote.

À la plupart des assemblées générales, les votes se tiennent à main levée. La déclaration ou les règlements administratifs précisent qui a le droit de voter si plus d'une personne est propriétaire de l'unité condominiale.

Selon ce que prévoient les règlements administratifs, vous êtes probablement en mesure de voter en personne ou par procuration. Si vous avez une hypothèque, le premier créancier hypothécaire peut avoir le droit de voter à votre place s'il remet à la société un avis écrit de l'hypothèque.

Les propriétaires peuvent voter sur les questions présentées à toute assemblée générale et sur les modifications apportées aux règlements administratifs, sur les changements apportés aux parties communes et sur d'autres questions permises en vertu de la Loi, de la déclaration et des règlements administratifs. Toutefois, les propriétaires ne votent pas sur toutes les décisions touchant la société de condominium. Le conseil d'administration élu par les propriétaires prend la plupart des décisions concernant la gestion de la société. Par conséquent, vos votes les plus importants sont ceux concernant l'élection du conseil d'administration et ceux portant sur la modification de la déclaration ou des règlements administratifs.

## Le conseil d'administration

Chaque société de condominium possède un conseil d'administration qui gère les affaires de la société. La déclaration ou les règlements administratifs prévoient le nombre d'administrateurs siégeant au conseil, leurs titres et qualités, les conditions de leur nomination, de leur élection et de leur destitution, leur mandat et leur rémunération. Les administrateurs sont habituellement des bénévoles qui ont accepté d'assumer la responsabilité de gérer le condominium. Le conseil exerce ses activités en tenant régulièrement des réunions, d'habitude mensuellement, et devrait convoquer une assemblée générale annuelle pour tous les membres de la société de condominium.

Chaque administrateur est tenu d'agir honnêtement et de bonne foi dans l'exercice de ses pouvoirs et fonctions au sein du conseil.

De façon générale, le conseil a les responsabilités suivantes :

- respecter et appliquer la *Loi sur les condominiums* et la déclaration, les règlements administratifs et les règles de la société;
- veiller à la gestion, à l'administration et à l'entretien des parties communes;
- établir et percevoir les charges de copropriété et s'occuper de l'administration financière de la société;
- préparer et approuver un budget d'exploitation annuel et un budget à l'égard du fonds de réserve pour immobilisations;
- souscrire et maintenir une assurance à l'égard de la propriété;
- établir, maintenir et administrer les fonds d'exploitation et fonds de réserve pour immobilisations de la société;
- engager et superviser les employés, les entrepreneurs et toute société ou personne responsable de la gestion du condominium;
- examiner et mettre à jour la déclaration et les règlements administratifs et, sur remise d'un avis approprié, présenter les changements aux propriétaires en vue de leur approbation;
- tenir une assemblée générale annuelle et faire rapport sur la façon dont il a géré la société.

## Vos droits et responsabilités

En tant que propriétaire d'une unité condominiale, vous avez les droits et responsabilités qui suivent :

- voter sur des questions présentées aux propriétaires en vue d'un vote;
- avoir accès aux parties communes, sous réserve des règlements administratifs et règles;
- obtenir des renseignements sur la gestion ou l'administration de la société;
- vous informer au sujet de la *Loi sur les condominiums*, de la déclaration, des règlements administratifs et des règles établissant les politiques et la gouvernance de la société de condominium;

- vous conformer à la Loi, à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles, et vous assurer que votre famille, vos locataires et vos invités en fassent autant;
- participer à la gouvernance de la société de condominium en assistant aux assemblées générales et en siégeant au conseil ou à un comité;
- entretenir votre propre unité condominiale et toute partie commune à usage exclusif;
- souscrire une assurance pour votre unité condominiale et vos effets personnels;
- payer à temps toutes les contributions et taxes relatives au condominium;
- vous adresser aux tribunaux pour régler les différends entre vous et la société, le conseil ou d'autres propriétaires;
- contester devant les tribunaux une inconduite de la part d'un promoteur immobilier, d'une société de condominium, d'un administrateur ou employé de la société, ou d'un autre propriétaire.

Lisez le bulletin de la société, le procès-verbal des assemblées générales et des réunions du conseil, le budget et les états financiers. Assistez aux réunions, exprimez vos points de vue et votez. Si vous avez des plaintes ou des préoccupations, faites-en part au conseil par écrit pour qu'il puisse y donner suite.

## Le règlement des différends

Les différends entre propriétaires de condominium, conseils ou promoteurs immobiliers sont des affaires privées. En cas de différend entre vous et le promoteur immobilier ou quiconque en lien avec l'immeuble, adressez-vous directement à la personne visée pour tenter de régler le problème. Si le conflit concerne la *Loi sur les condominiums*, la déclaration, les règlements administratifs, les règles ou la société, déposez une plainte écrite auprès du conseil d'administration. Si l'affaire n'est pas réglée, envisagez d'obtenir des conseils juridiques.

Si un propriétaire ou une personne ayant un droit enregistré à l'égard d'une unité est d'avis qu'il y a eu inconduite de la part du promoteur immobilier, d'une société, d'un employé d'une société, d'un administrateur ou d'un propriétaire, il peut demander aux tribunaux de résoudre le problème.

## Entrée dans l'unité condominiale

La société et la personne qu'elle autorise peuvent entrer dans votre unité condominiale à toute heure convenable pour s'acquitter des fonctions de la société.

## La location des unités condominiales

Si vous louez votre unité condominiale à un locataire, vous devez au préalable aviser par écrit la société de condominium de votre intention et lui fournir le nom du locataire et l'adresse à laquelle elle pourra vous faire signifier tout avis. Lorsque le bail prend fin, vous devez également en aviser la société. Les règlements administratifs de la société peuvent exiger que vous versiez un dépôt de sécurité lorsque vous louez votre unité.

Si vos contributions aux dépenses communes sont en souffrance, ou si vous êtes tenu de verser une somme à la société par suite d'un jugement, il se peut qu'en vertu des règlements administratifs, la société ait le droit d'exiger que le locataire lui verse directement le loyer qui vous serait normalement dû.

Le locataire est lié par les règlements administratifs de la société de condominium. Si votre locataire ne se conforme pas aux règlements administratifs ou cause des dommages aux parties communes, il se peut que la société soit autorisée par ces mêmes règlements à demander au régisseur nommé en vertu de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* de rendre une ordonnance lui donnant possession de votre unité ou lui permettant d'exercer vos droits en tant que locateur afin d'obtenir la possession de l'unité.

## Le fonds de réserve pour immobilisations

La plupart des sociétés de condominium des Territoires du Nord-Ouest ont établi un fonds de réserve pour immobilisations ou pour remplacement. Le fonds de réserve est constitué de sommes mises en réserve pour réparer et remplacer les parties communes et tout bien appartenant à la société de condominium qui n'est pas réparé ou remplacé à chaque année.

## Combien d'argent devrait-il y avoir dans le fonds?

Chaque société de condominium conservera un montant différent dans son fonds de réserve pour immobilisations. La société détermine le montant qu'elle devrait conserver dans ce fonds de réserve en effectuant une **étude sur le fonds de réserve pour immobilisations**. L'étude vise à déterminer l'état actuel des biens qui se déprécient et qui devront être réparés ou remplacés au cours des prochains 25 ans, à évaluer à quel moment chaque réparation ou remplacement devra être effectué et à donner une estimation de son coût.

Le rapport établi à partir de l'étude doit indiquer le montant actuel qui se trouve dans le fonds de réserve pour immobilisations et celui qui devrait s'y trouver ou y être ajouté pour qu'il y ait suffisamment de fonds dans l'avenir. Le rapport sur le fonds de réserve pour immobilisations est préparé en vue de son utilisation par le conseil de la société de condominium, les propriétaires et les acheteurs. Les conclusions du rapport sont particulièrement utiles au conseil d'administration et aux propriétaires, qui l'utilisent pour l'élaboration d'un plan de financement à long terme des réparations majeures et des remplacements effectués à l'égard des parties communes.

## Les unités de terrain nu

Dans un condominium de terrain nu, les immeubles occupés par le propriétaire d'une unité condominiale et au moins une partie de l'aménagement paysager se trouvent habituellement à l'intérieur des limites de cette unité. La société de condominium peut établir des normes relatives au type de construction, à l'apparence ou à la sécurité des immeubles construits sur chaque unité, bien qu'en général, les propriétaires d'unités individuelles soient pleinement responsables des coûts de construction, de réparation et d'entretien de leurs immeubles. Toutefois, les obligations relatives aux réparations et à l'entretien extérieurs auxquelles sont tenus les propriétaires d'unités de terrain nu individuellement peuvent être transférées à la société de condominium au moyen de règlements administratifs bien rédigés, par exemple si les propriétaires estiment qu'il serait rentable pour tous les propriétaires de conclure un contrat avec une seule partie pour l'entretien de tous les immeubles.

Si les règlements d'une société de condominium de terrain nu ne l'obligent pas ou ne l'autorisent pas à réparer et entretenir les structures situées à l'intérieur des limites du logement, il ne faut pas inclure de fonds pour leur réparation et leur entretien dans les exigences relatives au fonds de réserve pour immobilisations.

## **Quelles sont les responsabilités des propriétaires à l'égard du fonds de réserve pour immobilisations?**

Les propriétaires élisent les membres du conseil pour qu'ils exercent les activités de la société de condominium et les règlements administratifs confèrent au conseil le pouvoir de prendre des décisions au sujet du fonds de réserve pour immobilisations. Bien qu'un conseil responsable fournisse des renseignements aux propriétaires et obtienne leurs commentaires, il n'a pas toujours besoin de consulter les propriétaires avant de prendre des décisions au sujet du fonds de réserve pour immobilisations. Les propriétaires peuvent aider le conseil à jouer son rôle de la manière suivante :

- en élisant des administrateurs en lesquels ils ont confiance pour la gestion de la société;
- en se souvenant que, dans la plupart des cas, les administrateurs sont aussi des propriétaires et seront touchés par les décisions de la même manière que d'autres propriétaires;
- en tenant le conseil au courant des situations dans la collectivité condominiale qui pourraient toucher les décisions relatives au financement;
- en assistant aux séances d'information, en lisant les renseignements fournis par le conseil et en fournissant des commentaires au conseil à la demande de celui-ci;
- en acceptant que les administrateurs doivent prendre leur propre décision au mieux des intérêts de l'ensemble de la société et des propriétaires, une décision parfois contraire à ce que pourrait penser un propriétaire individuellement.

## Quelles sont les responsabilités du conseil à l'égard du fonds de réserve pour immobilisations?

La *Loi sur les condominiums* prévoit habituellement que le conseil :

- doit maintenir un ou plusieurs fonds de réserve à un niveau approprié;
- doit préparer et fournir aux propriétaires, au plus tard au moment de donner l'avis de chaque assemblée générale annuelle, un rapport annuel sur le fonds de réserve pour immobilisations; le rapport devrait indiquer le solde d'ouverture, la source des revenus reçus pendant l'année, les sommes dépensées pendant l'année ainsi que la liste des biens réparés ou remplacés et les coûts de réparation ou de remplacement qui ont été engagés;
- doit retenir les services de personnes compétentes pour effectuer des études périodiques sur le fonds de réserve pour immobilisations et préparer les rapports afférents;
- doit, sur réception du rapport sur le fonds de réserve pour immobilisations, établir un plan relatif au fonds de réserve pour immobilisations que les propriétaires pourront examiner au cours de l'assemblée générale annuelle suivante;
- ne doit pas utiliser le fonds de réserve pour immobilisations pour des « améliorations », sauf si les propriétaires décident par vote de l'y autoriser; les améliorations sont habituellement des modifications, des bonifications, des transformations ou des ajouts faits aux parties communes ou aux biens appartenant à la société.

## Comment le fonds de réserve pour immobilisations est-il financé?

Les sociétés peuvent satisfaire à leurs exigences de financement :

- en percevant des charges de copropriété et en les augmentant au besoin;
- en imposant des cotisations spéciales (immédiatement ou dans l'avenir);
- en gagnant un revenu sur des placements;
- en contractant un emprunt.

Ainsi, la société jouit d'une certaine souplesse quant à la façon et au moment de s'acquitter des coûts de réparation et de remplacement.

## Comment puis-je me renseigner davantage sur les condominiums aux Territoires du Nord-Ouest?

La *Loi sur les condominiums* décrit comment les condominiums sont exploités et gérés aux Territoires du Nord-Ouest. La Loi traite de ce qui suit :

- la création initiale d'un condominium et d'une société de condominium;
- les responsabilités du promoteur d'un nouveau projet de condominium;
- les pouvoirs et obligations de la société et les droits des propriétaires d'unités;
- le partage des responsabilités entre la société et les propriétaires d'unités;
- les questions budgétaires et financières;
- les questions dont peuvent traiter la déclaration ou les règlements administratifs, notamment la modification et la mise en application de la déclaration ou des règlements administratifs;
- les exigences en matière d'assurance;
- les exigences relatives aux assemblées générales et aux réunions du conseil d'administration;

- 
- la fusion de sociétés de condominium;
  - les obligations des sociétés de condominium à l'égard des demandes de renseignements qui leur sont adressées;
  - les types de placements que la société est autorisée à choisir pour placer l'argent du fonds de réserve pour immobilisations.

---

Pour obtenir des renseignements complets, veuillez consulter la Loi, qui est disponible sur le site Web du ministère de la Justice : [www.justice.gov.nt.ca](http://www.justice.gov.nt.ca).

---

*Certaines parties du présent document ont été reproduites avec la permission de la Consumer Services Branch, Alberta Government Services.*