

YUKON

CANADA

ORDER-IN-COUNCIL 2022/24

CONDOMINIUM ACT, 2015

Pursuant to the *Condominium Act, 2015*, the Commissioner in Executive Council orders

1 The attached *Converted Building Condominium Regulation* is made.

Dated at Whitehorse, Yukon,
February 10, 2022.

YUKON

CANADA

DÉCRET 2022/24

LOI DE 2015 SUR LES
CONDOMINIUMS

La commissaire en conseil exécutif, conformément à la *Loi de 2015 sur les condominiums*, décrète :

1 Est établi le *Règlement sur les condominiums incluant des bâtiments transformés* paraissant en annexe.

Fait à Whitehorse, au Yukon,
le 10 février 2022.

Commissioner of Yukon/Commissaire du Yukon

CONDOMINIUM ACT, 2015**LOI DE 2015 SUR LES CONDOMINIUMS****CONVERTED BUILDING CONDOMINIUM
REGULATION****RÈGLEMENT SUR LES CONDOMINIUMS
INCLUANT DES BÂTIMENTS
TRANSFORMÉS****Definitions**

1 In this Regulation

"deficiency" includes damage and defect;
« lacune »

"qualified person" has the same meaning as
in section 4 of the *Condominium Reserve
Fund Regulation*; « personne qualifiée »

"reserve fund study" has the same meaning
as in the *Condominium Reserve Fund
Regulation*. « étude du fonds de réserve »

Application

2 This Regulation applies in respect of a
condominium the condominium plan for which
shows a converted building.

Building assessment report

3(1) This section applies to an application to
create a condominium.

(2) For the purpose of applying for the
certificate that is required under
paragraph 7(c) of the Act, the developer must
obtain a building assessment report that is
prepared in accordance with this section based
on an inspection of the building and submit the
report to the approving authority.

(3) The building assessment report must be
prepared by a person who deals at arm's
length with the developer and who is

(a) a professional engineer within the
meaning of the *Engineering Profession Act*;

(b) a person who is licensed under the law

Définitions

1 Les définitions qui suivent s'appliquent au
présent règlement.

« étude du fonds de réserve » S'entend au
sens du *Règlement sur les fonds de réserve
de condominiums*. "reserve fund study"

« lacune » Notamment les dommages et
défectuosités. "deficiency"

« personne qualifiée » S'entend au sens de
l'article 4 du *Règlement sur les fonds de
réserve de condominiums*. "qualified person"

Champ d'application

2 Le présent règlement s'applique à l'égard
d'un condominium dont le plan condominial
montre un bâtiment transformé.

Rapport d'évaluation du bâtiment

3(1) Le présent article s'applique à la
demande de constitution d'un condominium.

(2) Aux fins d'une demande de l'attestation
exigée au titre de l'alinéa 7c) de la Loi, le
promoteur obtient un rapport d'évaluation du
bâtiment qui est préparé conformément au
présent article à partir d'une inspection du
bâtiment, et il présente ce rapport à l'autorité
approbatrice.

(3) Le rapport d'évaluation du bâtiment est
préparé par une personne sans lien de
dépendance avec le promoteur et qui est, selon
le cas :

a) un ingénieur au sens de la *Loi sur la
profession d'ingénieur*;

b) une personne autorisée en vertu des lois
d'une province à exercer la profession

of a province to practise as an architect; or

d'architecte;

(c) another person, or a member of a class of persons, that is specified by the approving authority.

c) une autre personne, ou un membre d'une catégorie de personnes, que précise l'autorité approbatrice.

(4) The person preparing the building assessment report must conduct a survey of building occupants, if any, respecting any problems they have observed in relation to the building.

(4) La personne qui prépare le rapport d'évaluation du bâtiment mène un sondage auprès des occupants du bâtiment, le cas échéant, pour connaître tous problèmes qu'ils ont observés relativement au bâtiment.

(5) The building assessment report must contain the following in relation to the building:

(5) Le rapport d'évaluation du bâtiment contient les renseignements ci-après relativement au bâtiment :

(a) the identification of any deficiencies and variances in reference to applicable requirements of the building code within the meaning of the *Building Standards Act*, of municipal bylaws or of other applicable laws respecting

a) l'identification des lacunes et divergences par rapport aux exigences applicables du code du bâtiment au sens de la *Loi sur les normes de construction*, d'arrêtés municipaux ou d'autres lois pertinentes concernant les éléments suivants :

(i) electrical, plumbing and other facilities that are used for the enjoyment of two or more premises,

(i) les installations, notamment électriques et de plomberie, qui servent à la jouissance d'au moins deux locaux,

(ii) the building envelope, including the following:

(ii) l'enveloppe de bâtiment, y compris, à la fois :

(A) the roof and sub-roof installation, including the water and vapour control systems, insulation and venting for attic space and soffits,

(A) la toiture et la sous-toiture, y compris les éléments évitant le transfert d'eau et de vapeur d'eau, l'isolant et la ventilation du comble et des soffites,

(B) cladding components,

(B) le revêtement extérieur,

(C) balcony membranes and sealants,

(C) les membranes et produits d'étanchéité de balcon,

(D) the parkade membranes and sealants that were accessible for non-invasive visual inspection,

(D) les membranes et produits d'étanchéité de stationnement étagé qui étaient accessibles pour une inspection visuelle en surface,

(iii) the water drainage system around the building, including eavestroughing, grade and landscaping drainage courses,

(iii) le système de drainage des eaux autour du bâtiment, y compris les gouttières, pentes de terrain et couches

and

(iv) the load-bearing parts in the building when the building was built and any changes in the load-bearing parts since the building was built, as identified in available documents;

(b) the identification of any deficiencies and variances in reference to applicable requirements of the building code, within the meaning of the *Building Standards Act*, under the *Fire Prevention Act*, of municipal bylaws or of other rules respecting smoke detectors, smoke alarms, carbon monoxide alarms, fire alarms, emergency lighting, fire escapes and any other equipment, system or structural feature of the building intended to protect the safety of occupants;

(c) the results of the survey of building occupants, if any, respecting any observed problems in relation to the building.

(6) The building assessment report may also

(a) indicate limitations of the inspection;

(b) include disclaimers about the information contained in the report; and

(c) provide recommendations respecting investigations that are considered appropriate.

(7) The approving authority must

(a) publish rules respecting procedural aspects of the preparation and submission of building assessment reports, including the timelines and validity period respecting the building assessment reports; and

(b) make the rules publicly available on a website maintained by or on behalf of the approving authority, or in another manner

drainantes de l'aménagement paysager,

(iv) les éléments porteurs originaux du bâtiment et toutes modifications qui leur ont été apportées depuis la construction du bâtiment, identifiées dans les documents disponibles;

b) l'identification des lacunes et divergences par rapport aux exigences applicables du code du bâtiment au sens de la *Loi sur les normes de construction*, à celles au titre de la *Loi sur la prévention des incendies*, ou à celles d'arrêtés municipaux ou d'autres règles concernant les détecteurs de fumée, les avertisseurs de fumée, les avertisseurs de monoxyde de carbone, les avertisseurs d'incendie, l'éclairage de sécurité, les escaliers de secours et tout autre équipement, système ou élément structural du bâtiment destiné à protéger la sécurité des occupants;

c) les résultats du sondage auprès des occupants du bâtiment, le cas échéant, pour connaître tous problèmes observés relativement au bâtiment.

(6) Le rapport d'évaluation du bâtiment peut aussi, à la fois :

a) indiquer les limites de l'inspection;

b) inclure des avis de non-responsabilité au sujet des renseignements qu'il contient;

c) formuler des recommandations concernant les enquêtes jugées appropriées.

(7) L'autorité approbatrice :

a) d'une part, publie des règles concernant les aspects procéduraux de la préparation et de la présentation des rapports d'évaluation des bâtiments, y compris les échéanciers et la période de validité de ces rapports;

b) d'autre part, rend les règles disponibles au public sur un site Web qu'elle entretient ou qui l'est en son nom, ou d'une autre

determined by the approving authority.

(8) A building assessment report submitted to an approving authority must be signed and dated by the person who prepared the report.

Provision of documents - converted building condominiums

4 For the purpose of paragraph 54(2)(j) of the Act, the following documents must be delivered to a purchaser of a unit in a converted building:

(a) a statement from the developer that the building is a converted building;

(b) a detailed list of any deficiencies required by subsection 3(5) to be contained in the building assessment report that

(i) have not been addressed as of the date of the delivery of the documents under section 54 of the Act, and

(ii) are unlikely to be addressed before the unit is conveyed to the purchaser.

Reserve fund requirements

5(1) The developer must obtain a reserve fund study for the condominium from a qualified person before the sale of any unit shown on the condominium plan.

(2) A reserve fund study must contain the content required under the *Condominium Reserve Fund Regulation*.

(3) The amount required to be paid by a developer for the purpose of paragraph 136(1)(b) of the Act is \$0.

(4) The following are not required if the condominium has not more than two units:

(a) a reserve fund study;

manière qu'elle détermine.

(8) Le rapport d'évaluation du bâtiment présenté à une autorité approbatrice est signé et daté par la personne qui l'a préparé.

Remise de documents - condominiums incluant des bâtiments transformés

4 Pour l'application de l'alinéa 54(2)j) de la Loi, les documents ci-après sont remis à l'acheteur d'une partie privative dans un bâtiment transformé :

a) la déclaration du promoteur indiquant que le bâtiment est un bâtiment transformé;

b) la liste détaillée des lacunes que le paragraphe 3(5) exige d'inclure dans le rapport d'évaluation du bâtiment et qui :

(i) d'une part, n'ont pas été corrigées à la date de remise des documents au titre de l'article 54 de la Loi,

(ii) d'autre part, ne seront vraisemblablement pas corrigées avant le transport de la partie privative à l'acheteur.

Exigences relatives au fonds de réserve

5(1) Le promoteur obtient d'une personne qualifiée une étude du fonds de réserve pour le condominium avant la vente de toute partie privative figurant sur le plan condominial.

(2) L'étude du fonds de réserve présente le contenu exigé au titre du *Règlement sur les fonds de réserve de condominiums*.

(3) Le montant que doit payer le promoteur pour l'application de l'alinéa 136(1)b) de la Loi est de 0 \$.

(4) Les éléments ci-après ne sont pas exigés si le condominium ne compte pas plus de deux parties privatives :

a) une étude du fonds de réserve;

(b) a reserve fund.

b) un fonds de réserve.

Tenants' rights

6(1) A developer who is planning to submit an application to create a condominium the condominium plan for which shows a converted building in which there are tenants must give the following to each of the tenants at least six months before submitting the application:

(a) a statement from the developer that the developer is planning to create a condominium that sets out the date when the application is expected to be submitted;

(b) subject to subsection (3), a conditional offer to sell the rented premises to the tenant as a unit in the condominium.

(2) The offer for sale referred to in paragraph (1)(b) must

(a) offer the unit on terms that are no less favourable than the terms that would be offered to a person who deals at arm's length with the developer; and

(b) remain open for a period of at least 30 days after the offer for sale is made.

(3) A developer is not required to give an offer for sale referred to in paragraph (1)(b) to a tenant in any of the following circumstances that directly affect the premises occupied by the tenant:

(a) the type of premises is changing between residential and non-residential;

(b) two or more rental premises are being merged to create one unit;

(c) one rental premise is being converted into two or more units.

(4) A statement from the developer, in a form acceptable to the registrar, as to whether

Droits des locataires

6(1) Le promoteur qui prévoit présenter une demande de constitution d'un condominium dont le plan condominial montre un bâtiment transformé où habitent des locataires remet à chaque locataire, au moins six mois avant de présenter la demande :

a) d'une part, sa déclaration indiquant qu'il prévoit constituer un condominium, qui précise la date à laquelle la demande devrait être présentée;

b) d'autre part, sous réserve du paragraphe (3), une offre conditionnelle en vue de vendre au locataire les locaux loués en tant que partie privative du condominium.

(2) L'offre de vente mentionnée à l'alinéa (1)b) :

a) d'une part, prévoit des conditions non moins favorables que celles qui seraient offertes à une personne sans lien de dépendance avec le promoteur;

b) d'autre part, demeure valide pendant une période d'au moins 30 jours après avoir été faite.

(3) Le promoteur n'est pas tenu de remettre à un locataire l'offre de vente mentionnée à l'alinéa (1)b) dans les circonstances ci-après qui ont une incidence directe sur les locaux qu'occupe le locataire :

a) la vocation des locaux passe de résidentielle à non-résidentielle;

b) au moins deux locaux locatifs fusionnent pour créer une partie privative;

c) un local locatif est divisé en deux parties privatives ou plus.

(4) La déclaration du promoteur, en la forme acceptable au registrateur, indiquant s'il s'est

the developer has complied with subsections (1) and (2) must be included in the application to create the condominium.

Record retention by condominium corporation

7 For the purpose of paragraph 184(q) of the Act, the following types of records are prescribed:

- (a) the building assessment report obtained by the developer;
- (b) the reserve fund study obtained by the developer.

Coming into force

8 This Regulation comes into force on the later of the following days:

- (a) the day on which the *Condominium Act, 2015* comes into force;
- (b) the day on which it is filed with the registrar of regulations under the *Regulations Act*.

conformé aux paragraphes (1) et (2) accompagne la demande de constitution du condominium.

Conservation de documents par l'association condominiale

7 Pour l'application de l'alinéa 184q) de la Loi, les types de documents ci-après sont prévus :

- a) le rapport d'évaluation du bâtiment qu'a obtenu le promoteur;
- b) l'étude du fonds de réserve qu'a obtenue le promoteur.

Entrée en vigueur

8 Le présent règlement entre en vigueur à l'une ou l'autre des dates suivantes :

- a) la date d'entrée en vigueur de la *Loi de 2015 sur les condominiums*;
- b) si elle est ultérieure, la date de son dépôt auprès du registraire des règlements en vertu de la *Loi sur les règlements*.