

**LEGISLATIVE ASSEMBLY OF  
YUKON**

First Session of the  
Thirty-third Legislative Assembly

**ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE DU  
YUKON**

Première session de la  
Trente-troisième Assemblée législative

**BILL NO. 85**

**CONDOMINIUM ACT, 2015**

**PROJET DE LOI N° 85**

**LOI DE 2015 SUR LES  
CONDOMINIUMS**

First Reading:

Second Reading:

Committee of the Whole:

Third Reading:

Assented to:

Première lecture :

Deuxième lecture :

Comité plénier :

Troisième lecture :

Date de sanction :

## CONDOMINIUM ACT, 2015

### EXPLANATORY NOTE

This Bill enacts the *Condominium Act, 2015*, a comprehensive update of the law in this area.

Among its many improvements, the new Act

- provides for the development of condominiums in phases and mixed use condominiums;
- increases transparency in condominium developers' dealings with unit buyers, and between condominium boards and owners;
- requires condominium corporations to create reserve funds to pay for major repairs and replacement of common property;
- gives condominium corporations boards more guidance in carrying out their duties; and
- introduces options for alternative dispute resolution.

The new Act will generally apply to all condominiums as of the day it is proclaimed in force, subject to transitional rules for condominium corporations incorporated under the existing Act. Most notably, pre-existing condominiums need not update their plans and declarations, and will be subject to the new Act's insurance and reserve fund requirements only after 18 months (or never, if the owners all wish) and three years, respectively. This transitional treatment can also be chosen, subject to certain requirements, by new condominium developments that may be in preparation when this Bill is introduced into the Legislative Assembly.

## LOI DE 2015 SUR LES CONDOMINIUMS

### NOTE EXPLICATIVE

Le présent projet de loi édicte la *Loi de 2015 sur les condominiums*, une mise à jour complète du droit dans ce domaine.

Parmi les nombreuses modifications, la nouvelle loi :

- prévoit l'aménagement de condominiums par étapes et de condominiums à usage mixte;
- accroît la transparence dans les rapports des promoteurs de condominiums avec les acheteurs de parties privatives, et entre les conseils d'administration et les propriétaires de condominium;
- oblige les associations condominiales à constituer un fonds de réserve pour couvrir les réparations importantes et le remplacement des parties communes;
- oriente davantage les conseils d'administration d'associations condominiales dans l'exercice de leurs fonctions;
- offre des options de règlement extrajudiciaire des différends.

De façon générale, la nouvelle loi s'appliquera à tous les condominiums à compter de la date à laquelle elle est proclamée en vigueur, sous réserve des règles transitoires visant les associations condominiales constituées sous le régime de la loi existante. Plus particulièrement, les condominiums préexistants ne sont pas tenus de mettre à jour leurs plans et leurs déclarations; ils ne seront assujettis aux exigences de la nouvelle loi relatives à l'assurance et au fonds de réserve qu'à l'expiration de 18 mois (ou ne le seront jamais, selon le souhait de tous les propriétaires) et trois ans, respectivement. Cette même règle transitoire s'offre, sous réserve de certaines exigences, aux nouveaux ensembles de condominiums pouvant être en voie d'élaboration au moment de la présentation du présent projet de loi à l'Assemblée législative.

# BILL NO. 85

Thirty-third Legislative Assembly

First Session

## CONDOMINIUM ACT, 2015

### TABLE OF CONTENTS

#### PART 1 INTERPRETATION

Definitions	1
Subdivision Act	2

#### PART 2 CREATING A CONDOMINIUM

Application to create condominium	3
Effect of registered application	4
Parcel requirements	5
Condominium plan requirements	6
Certificates to accompany condominium plan	7
Approval of plan by approving officer	8
Declaration requirements	9
Schedule of unit entitlement	10
Schedule of voting rights	11
Notice of address for service	12
Notice of first directors	13
Notice of bylaws	14
Condominium index and register	15
Registration of application	16

#### PART 3 CONDOMINIUM

##### DIVISION 1 UNITS AND COMMON PROPERTY

Issuing titles	17
Unit ownership	18
Common property ownership	19
Use of units and common property	20
Boundaries of conventional building units	21
Electrical, plumbing and other facilities	22
Exclusive use common property	23
Property taxation	24

# PROJET DE LOI N° 85

Trente-troisième Assemblée législative

Première session

## LOI DE 2015 SUR LES CONDOMINIUMS

### TABLE DES MATIÈRES

#### PARTIE 1 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Définitions	1
Loi sur le lotissement	2

#### PARTIE 2 CONSTITUTION D'UN CONDOMINIUM

Demande de constitution d'un condominium	3
Effet de l'enregistrement de la demande	4
Exigences relatives aux parcelles	5
Exigences relatives aux plans condominiaux	6
Certificats annexés au plan condominial	7
Approbation du plan condominial par l'agent d'approbation	8
Exigences relatives aux déclarations	9
Annexe des quotes-parts de propriété	10
Annexe des droits de vote	11
Avis d'adresse aux fins de signification	12
Liste des premiers administrateurs	13
Avis des règlements administratifs	14
Répertoire des associations condominiales et registre des condominiums	15
Enregistrement des demandes	16

#### PARTIE 3 CONDOMINIUM

##### SECTION 1 PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Délivrance de titres	17
Droit de propriété des parties privatives	18
Droit de propriété sur les parties communes	19
Usage des parties privatives et des parties communes	20
Limites des parties privatives traditionnelles	21

Liability as occupier of land	25	Installations d'électricité, de plomberie et autres installations	22
		Usage exclusif des parties communes	23
		Taxation foncière	24
		Responsabilité de l'occupant du bien-fonds	25

**DIVISION 2  
IMPLIED EASEMENTS**

Implied easements benefiting units	26
Implied easements benefiting common property	27
Implied easements burdening units	28
Implied easements burdening common property	29
Registration of implied easements not required	30
Exercise of easement rights	31
Service providers may exercise easement rights	32

**DIVISION 3  
OTHER COMMON ASSETS**

Acquisition and disposal of personal property	33
Acquisition and disposal of real property that is not common property	34

**DIVISION 4  
TRANSFERS AND ENCUMBRANCES OF COMMON PROPERTY AND COMMON ASSETS**

Transfer, long term lease of common property requires amendment of condominium plan	35
Mortgage, financial encumbrance of common property prohibited	36
Transfer, mortgage or financial encumbrance of common assets	37
Short term lease of common property or common assets	38
Short term exclusive use of common property or common assets	39
Easements and restrictive covenants benefiting condominium parcel	40
Easements and restrictive covenants burdening condominium parcel	41

**SECTION 2  
SERVITUDES IMPLICITES**

Servitudes implicites au profit des parties privatives	26
Servitudes implicites au profit des parties communes	27
Servitudes implicites grevant les parties privatives	28
Servitudes implicites grevant les parties communes	29
Enregistrement des servitudes implicites non obligatoire	30
Exercice des servitudes	31
Exercice des servitudes par les fournisseurs de services	32

**SECTION 3  
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF COMMUNS**

Acquisition et disposition de biens personnels	33
Acquisition et disposition de biens réels ne relevant pas des parties communes	34

**SECTION 4  
TRANSFERTS et CHARGES VISANT LES PARTIES COMMUNES ET ÉLÉMENTS D'ACTIF COMMUNS**

Modification du plan condominial s'il y a transfert ou bail à long terme visant les parties communes	35
Interdiction d'hypothéquer ou de grever d'une charge financière les parties communes	36
Transfert, hypothèque ou charge financière visant les éléments d'actif communs	37
Location à court terme des parties communes ou d'éléments d'actif communs	38
Usage exclusif à court terme de parties communes ou d'éléments d'actif communs	39
Servitudes et clauses restrictives en faveur d'une parcelle d'un condominium	40
Servitudes et clauses restrictives grevant une parcelle d'un condominium	41

**DIVISION 5  
REPAIR AND MAINTENANCE  
OBLIGATIONS**

Duty to maintain and repair common property and common assets	42
Access to common property and common assets by condominium corporation	43
Change of use or appearance of common property and common assets	44
Duty to maintain and repair units	45

**DIVISION 6  
WORK ORDERS AND BUILDERS' LIENS**

Work orders against common property and real property that is a common asset	46
Work orders against units	47
<i>Builders Lien Act</i> applies with exceptions	48
Builders liens against units in phased condominium plans	49
Builders lien after purchase from developer	50
Removal of common liens and other encumbrances	51

**PART 4  
SALE OF UNITS BY DEVELOPER**

Definition	52
Fair dealing	53
Disclosure documents	54
Right to cancel agreement to purchase residential unit	55
Agreement must draw attention to cancellation right	56
Money paid to developer	57
Occupancy permit	58
When possession of unit given before condominium application is registered	59
When units or common property are not substantially completed	60

**SECTION 5  
DEVOIRS DE RÉPARATION ET  
D'ENTRETIEN**

Devoir d'entretenir et de réparer les parties communes et les éléments d'actif communs	42
Accès de l'association condominiale aux parties communes et aux éléments d'actif communs	43
Changement de destination ou d'apparence des parties communes et des éléments d'actif communs	44
Devoir d'entretenir et de réparer les parties privatives	45

**SECTION 6  
ORDRES DE TRAVAUX ET PRIVILÈGES  
DE CONSTRUCTION**

Ordres de travaux visant les parties communes et les biens réels qui sont des éléments d'actif communs	46
Ordres de travaux visant les parties privatives	47
Application de la <i>Loi sur les privilèges de construction</i> , avec exceptions	48
Privilèges de construction grevant les parties privatives figurant dans les plans de condominiums par étapes	49
Privilège de construction postérieur à l'acquisition auprès du promoteur	50
Radiation de privilèges communs et d'autres charges	51

**PARTIE 4  
VENTE DE PARTIES PRIVATIVES PAR LE  
PROMOTEUR**

Définition	52
Obligation d'agir équitablement	53
Documents de communication	54
Droit d'annuler la convention d'achat d'une partie privative	55
Énoncé du droit d'annulation dans la convention	56
Sommes versées au promoteur	57
Permis d'occuper	58
Possession de la partie privative préalable à l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium	59
Parties privatives ou parties communes non suffisamment achevées	60

**PART 5  
CONDOMINIUM GOVERNANCE**

**DIVISION 1  
THE CONDOMINIUM CORPORATION**

Structure of condominium corporation	61
Responsibilities of condominium corporation	62
Powers and capacity of condominium corporation	63

**DIVISION 2  
BOARD OF DIRECTORS**

Condominium corporation functions through board of directors	64
Eligibility to serve as director	65
Membership of board	66
Board meetings, officers, etc. as provided in bylaws	67
Director's standard of care	68
Duty to disclose conflict of interest	69
Accountability	70
Indemnification of directors and officers	71
Director remuneration	72
Contracts not invalidated by defect or limitation	73
Request to be heard at board meeting	74
Control of board by eligible voters	75

**DIVISION 3  
CHANGE OF CONTROL FROM  
DEVELOPER TO ELECTED BOARD OF  
DIRECTORS**

Developer controls corporation until first directors replaced	76
Duty to pursue warranty rights	77
Restriction on contracting powers	78
Duty to establish separate financial records	79
First directors must convene first annual general meeting	80
Election of directors at first annual general meeting	81
Other business at first annual general meeting	82
Delivery of essential documentation	83
Transfer of control to elected board of directors	84

**PARTIE 5  
GOUVERNANCE DU CONDOMINIUM**

**SECTION 1  
L'ASSOCIATION CONDOMINIALE**

Structure de l'association condominiale	61
Responsabilités de l'association condominiale	62
Pouvoirs et capacité de l'association condominiale	63

**SECTION 2  
CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Fonctionnement de l'association condominiale par l'intermédiaire de son conseil d'administration	64
Admissibilité au poste d'administrateur	65
Membres du conseil d'administration	66
Réunions, dirigeants du conseil d'administration et autres questions selon les règlements administratifs	67
Norme de diligence des administrateurs	68
Obligation de divulguer les conflits d'intérêts	69
Responsabilité	70
Indemnisation des administrateurs et des dirigeants	71
Rémunération des administrateurs	72
Aucune incidence des irrégularités ou limite sur la validité des contrats	73
Demande de se faire entendre lors d'une réunion du conseil d'administration	74
Contrôle du conseil d'administration par les personnes admises à voter	75

**SECTION 3  
CHANGEMENT DE CONTRÔLE DU  
PROMOTEUR AU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION ÉLU**

Contrôle de l'association par le promoteur jusqu'au remplacement des premiers administrateurs	76
Obligation d'exercer les droits au titre des garanties	77
Restriction aux pouvoirs de négociation de contrats	78
Obligation d'établir des documents financiers distincts	79
Convocation de la première assemblée générale annuelle par les premiers administrateurs	80
Élection des administrateurs à la première assemblée générale annuelle	81

Autres affaires lors de la première assemblée générale annuelle	82
Remise des documents essentiels	83
Transfert du contrôle au conseil d'administration élu	84

**DIVISION 4  
MEETINGS OF UNIT OWNERS AND  
OTHER ELIGIBLE VOTERS**

Subsequent annual general meetings	85
Election of board of directors	86
Other business to be done at annual general meeting	87
Resolutions instead of annual general meeting	88
Special general meetings	89
Resolutions instead of special general meeting	90
Venue of general meetings	91
Notice of general meetings	92
Agenda and resolutions at general meetings	93
Quorum	94
Electronic attendance at meetings	95

**DIVISION 5  
VOTING RIGHTS**

Votes per unit	96
Exercise of voting rights	97
Proxies	98
Voters lacking legal capacity	99
Shared vote	100
Voting thresholds	101
Passing resolutions before the first annual general meeting	102
Near-unanimous votes	103

**PART 6  
BYLAWS, RULES AND ENFORCEMENT  
OF RIGHTS AND DUTIES**

**DIVISION 1  
GENERAL**

Purpose of bylaws	104
Standard form bylaws	105
Restrictions on bylaws	106
Rules	107
Bylaw amendments	108

**SECTION 4  
ASSEMBLÉES DES PROPRIÉTAIRES EN  
TITRE ET D'AUTRES PERSONNES  
ADMISES À VOTER**

Assemblées générales annuelles subséquentes	85
Élection du conseil d'administration	86
Autres affaires lors des assemblées générales annuelles	87
Résolutions en remplacement de l'assemblée générale annuelle	88
Assemblées générales extraordinaires	89
Résolutions en remplacement de l'assemblée générale extraordinaire	90
Lieu des assemblées générales	91
Avis d'assemblées générales	92
Ordre du jour et résolutions aux assemblées générales	93
Quorum	94
Présence par moyens électroniques	95

**SECTION 5  
DROITS DE VOTE**

Voix afférentes aux parties privatives	96
Exercice des droits de vote	97
Procuration	98
Absence de capacité juridique d'une personne admise à voter	99
Partage des voix	100
Seuils de vote	101
Adoption de résolutions avant la première assemblée générale annuelle	102
Votes quasi-unanimes	103

**PARTIE 6  
RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS,  
RÈGLES ET MISE EN ŒUVRE DES  
DROITS ET OBLIGATIONS**

**SECTION 1  
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Objet des règlements administratifs	104
Texte standard des règlements administratifs	105
Restrictions applicables aux règlements administratifs	106
Règles	107

		Modifications apportées aux règlements administratifs	108
<b>DIVISION 2 RENTALS</b>		<b>SECTION 2 LOCATION</b>	
Rental restrictions do not apply to family members	109	Restrictions de location non applicables aux membres de la famille	109
Exemption for existing tenants	110	Exemptions visant les locataires actuels	110
Right to apply for exemption	111	Demande d'exemption d'application	111
Rental agreement in contravention of bylaw	112	Convention de location contraire aux règlements administratifs	112
Landlord to give tenant notice of bylaws, etc.	113	Avis du locateur au locataire concernant les règlements administratifs et autres	113
<b>DIVISION 3 SECTIONS</b>		<b>SECTION 3 SECTIONS</b>	
Mixed use development may have sections	114	Sections permises dans les aménagements à usage mixte	114
Cancelling or creating sections	115	Annulation ou création de sections	115
Bylaws amendments affecting sections	116	Modifications touchant certaines sections	116
Expenses of section	117	Dépenses relatives aux sections	117
Administration of section	118	Administration des sections	118
<b>DIVISION 4 ENFORCEMENT OF RIGHTS AND DUTIES</b>		<b>SECTION 4 OBSERVATION DES DROITS ET OBLIGATIONS</b>	
Rights and duties	119	Droits et obligations	119
Voluntary dispute resolution process	120	Processus volontaire de règlement des différends	120
Enforcement options	121	Mesures de contrôle de l'observation	121
Fines	122	Amendes	122
Corporation may remedy a contravention	123	Mesure pour mettre fin à une violation	123
Denial of access to recreation facilities	124	Refus d'accès aux installations récréatives	124
Process for imposing enforcement options	125	Processus d'imposition des mesures de de contrôle	125
Eviction of tenant for repeated or continuing contravention	126	Expulsion du locataire en cas de de violation répétée ou continue	126
<b>PART 7 FINANCES</b>		<b>PARTIE 7 FINANCES</b>	
<b>DIVISION 1 GENERAL</b>		<b>SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	
Corporation responsible to pay common expenses	127	Responsabilité de l'association quant aux dépenses communes	127
Unit owners responsible to pay condo fees	128	Responsabilité des propriétaires en titre quant aux charges de copropriété	128
Separate funds to be established	129	Constitution de fonds distincts	129
Investments	130	Placements	130
Borrowing powers of corporation	131	Pouvoirs d'emprunt de l'association	131
User fees prohibited	132	Aucun frais d'utilisation	132
Fiscal year end	133	Fin de l'exercice	133



**DIVISION 2  
FEES AND EXPENSES BEFORE  
TRANSITION PERIOD BEGINS**

Developer pays actual expenses until transition period begins	134
No condo fees payable before transition period begins	135
Developer must establish reserve fund	136

**DIVISION 3  
FEES AND EXPENSES DURING  
TRANSITION PERIOD**

First directors must prepare interim budget	137
Unit owners pay condo fees during transition period based on interim budget	138
Corporation pays actual expenses during transition period	139
Financial statements for transition period	140
Adjustment for difference between actual and estimated expenses during transition period	141

**DIVISION 4  
FEES AND EXPENSES BETWEEN FIRST  
AND SECOND ANNUAL GENERAL  
MEETINGS**

Budget for year following first annual general meeting	142
Unit owners pay condo fees based on budget	143
Corporation must pay common expenses in accordance with approved budget	144
Financial statements for period following first annual general meeting	145
Shortfall between actual and estimated expenses	146

**SECTION 2  
CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET  
DÉPENSES AVANT LE DÉBUT DE LA  
PÉRIODE DE TRANSITION**

Paiement des dépenses réelles par le promoteur avant le début de la période de transition	134
Aucun paiement de charges de copropriété avant le début de la période de transition	135
Constitution du fonds de réserve par le promoteur	136

**SECTION 3  
CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET  
DÉPENSES PENDANT LA PÉRIODE DE  
TRANSITION**

Établissement du budget provisoire par les premiers administrateurs	137
Paiement des charges de copropriété d'après le budget provisoire pendant la période de transition	138
Paiement des dépenses réelles par l'association pendant la période de transition	139
États financiers pour la période de transition	140
Rectification pour la différence entre les dépenses réelles et les dépenses estimatives pendant la période de transition	141

**SECTION 4  
CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET  
DÉPENSES ENTRE LES PREMIÈRE ET  
DEUXIÈME ASSEMBLÉES GÉNÉRALES  
ANNUELLES**

Budget pour l'exercice suivant la première assemblée générale annuelle	142
Paiement des charges de copropriété d'après le budget	143
Paiement des dépenses communes par l'association conformément au budget approuvé	144
États financiers pour la période suivant la première assemblée générale annuelle	145
Dépassement des dépenses réelles par rapport aux dépenses estimatives	146

**DIVISION 5  
FINANCIAL MANAGEMENT AFTER  
SECOND ANNUAL GENERAL MEETING**

Budget for second and subsequent annual general meetings	147
Condo fees, payment of expenses when budget not approved	148
Informing owners of changes to condo fees	149
Financial statements for subsequent annual general meetings	150
Expenditures from operating fund	151
Budget surpluses and deficits	152
Expenditures from reserve fund	153
Management of reserve fund	154
Emergency expenditures	155
Special levies	156

**DIVISION 6  
RESERVE FUND STUDY**

Reserve fund study by qualified person	157
Study to inform decision on contributions to reserve fund	158

**DIVISION 7  
COLLECTING MONEY OWED TO  
CONDOMINIUM CORPORATION**

Condo fees	159
Money owed by developer	160
Interest on late payments	161
Responsibility for payment when unit sold	162
General remedies for collecting money owed	163
Notice to unit owner, mortgagee and tenant	164
Payment by tenant	165
Disputes over payment	166
Condominium lien	167
Recovery of costs	168
Forced sale of unit to collect money owing	169

**PART 8  
INSURANCE**

Property to be insured by corporation	170
General liability insurance to be carried by corporation	171
Directors' and officers' liability insurance	172

**SECTION 5  
GESTION FINANCIÈRE SUIVANT LA  
DEUXIÈME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
ANNUELLE**

Budget pour la deuxième assemblée générale annuelle et les assemblées annuelles générales subséquentes	147
Charges de copropriété, paiement des dépenses si budget non approuvé	148
Notification des nouvelles charges de copropriété aux propriétaires	149
États financiers pour les assemblées générales annuelles subséquentes	150
Dépenses sur le fonds d'exploitation	151
Excédents et déficits budgétaires	152
Dépenses sur le fonds de réserve	153
Gestion du fonds de réserve	154
Dépenses urgentes	155
Prélèvements spéciaux	156

**SECTION 6  
ÉTUDE DU FONDS DE RÉSERVE**

Étude du fonds de réserve par une personne qualifiée	157
Détermination des contributions au fonds de réserve en tenant compte de l'étude	158

**SECTION 7  
RECOUVREMENT DES CRÉANCES DE  
L'ASSOCIATION CONDOMINIALE**

Charges de copropriété	159
Créances à recouvrer du promoteur	160
Intérêts sur les paiements en retard	161
Responsabilité à l'égard du paiement lors de la vente de la partie privative	162
Recours généraux en recouvrement de créances	163
Avis aux propriétaires en titre, créanciers hypothécaires et locataires	164
Paiement par le locataire	165
Différends quant au paiement	166
Privilège condominial	167
Recouvrement des coûts	168
Vente forcée d'une partie privative en recouvrement d'une créance	169

**PARTIE 8  
ASSURANCE**

Assurance des biens par l'association	170
Assurance responsabilité civile générale par l'association	171
Assurance responsabilité civile pour les	

Annual review and report on insurance	173	administrateurs et dirigeants	172
Insurance placed by developer	174	Examen et rapport annuels concernant l'assurance	173
Named insureds	175	Assurance souscrite par le promoteur	174
Payment of insurance proceeds by property insurer	176	Assurés désignés	175
Use of insurance proceeds by corporation	177	Paiement du produit de l'assurance par la compagnie d'assurance biens	176
Insurance deductible	178	Utilisation du produit de l'assurance par l'association	177
Unit owner's insurance	179	Franchise d'assurance	178
Excess insurance	180	Assurance du propriétaire en titre	179
Copies of insurance policies	181	Assurance de risques successifs	180
Settlement scheme for damage to property	182	Copies des polices d'assurance	181
		Mécanisme de règlement pour les dommages matériels	182

**PART 9  
CONDOMINIUM MANAGEMENT**

**DIVISION 1  
RECORDS AND INFORMATION  
CERTIFICATES**

Records the corporation must prepare	183
Records the corporation must retain	184
Access to records	185
Information certificates	186

**DIVISION 2  
CONTRACTS**

Capacity to contract and join organizations	187
Management contract entered into by developer	188
Cancellation of management contracts	189
Manager must return records	190

**DIVISION 3  
METHODS FOR GIVING NOTICE AND  
PROVIDING INFORMATION**

Request for notification by mortgagee	191
Notices given by condominium corporation	192
Notices given to condominium corporation	193
Legal service on condominium corporation	194
Informing resident owners and tenants	195

**PARTIE 9  
GESTION DE CONDOMINIUM**

**SECTION 1  
REGISTRES ET ATTESTATIONS DE LA  
COMMUNICATION DE L'INFORMATION**

Registres de l'association	183
Registres à conserver par l'association	184
Accès aux registres	185
Attestations de la communication de l'information	186

**SECTION 2  
CONTRATS**

Capacité de contracter et de devenir membre d'organismes	187
Contrat de gestion conclu par le promoteur	188
Résiliation des contrats de gestion	189
Remise obligatoire des registres par le gestionnaire	190

**SECTION 3  
MODES DE REMISE DES AVIS ET DE  
FOURNITURE DES RENSEIGNEMENTS**

Demande de notification du créancier hypothécaire	191
Remise d'avis par l'association condominiale	192
Remise d'avis à l'association condominiale	193
Signification à l'association condominiale	194
Information des propriétaires et locataires résidents	195

**DIVISION 4  
CORPORATE NOTICES TO BE FILED  
WITH REGISTRAR**

Notice of directors	196
Notice of change of address	197
What constitutes filing	198
Registrar not liable for contents	199

**PART 10  
FUNDAMENTAL CHANGES**

**DIVISION 1  
AMENDING A CONDOMINIUM PLAN  
TO CHANGE EXCLUSIVE USE  
DESIGNATIONS**

Adding or cancelling designations of exclusive use common property	200
Designation of parking stalls before first annual general meeting	201

**DIVISION 2  
AMENDMENTS TO SUBDIVIDE OR  
CONSOLIDATE COMMON PROPERTY  
OR UNITS**

Types of possible amendments	202
<i>Subdivision Act</i> applies	203
Approval by special resolution or greater majority specified in bylaws	204
Application requirements for amendments that subdivide or consolidate	205
Duties of registrar on amendment	206
Easements following amendment	207

**DIVISION 3  
AMALGAMATIONS**

Amalgamation of adjacent condominiums	208
---------------------------------------	-----

**PART 11  
LEGAL PROCEEDINGS AND  
ARBITRATION**

**DIVISION 1  
GENERAL**

Definitions	209
Preventing or remedying improper conduct	210
Alternative dispute resolution	211

**SECTION 4  
DÉPÔT DES AVIS DE L'ASSOCIATION  
AUPRÈS DU REGISTRATEUR**

Liste des administrateurs	196
Avis de changement d'adresse	197
Ce qui constitue le dépôt	198
Non-responsabilité du registrateur quant au contenu	199

**PARTIE 10  
CHANGEMENTS FONDAMENTAUX**

**SECTION 1  
MODIFICATION DU PLAN  
CONDOMINIAL POUR CHANGER LES  
DÉSIGNATIONS D'USAGE EXCLUSIF**

Ajout ou annulation des désignations de parties communes à usage exclusif	200
Désignation des places de stationnement avant la première assemblée générale annuelle	201

**SECTION 2  
MODIFICATIONS EN VUE DE LOTIR OU  
REGROUPER DES PARTIES COMMUNES  
OU DES PARTIES PRIVATIVES**

Types de modifications possibles	202
Application de la <i>Loi sur le lotissement</i>	203
Approbation par résolution spéciale ou la majorité plus élevée précisée dans les règlements administratifs	204
Demande de modification obligatoire pour le lotissement ou le regroupement	205
Obligations du registrateur lors d'une modification	206
Servitudes à la suite de la modification	207

**SECTION 3  
FUSIONS**

Fusion de condominiums voisins	208
--------------------------------	-----

**PARTIE 11  
ACTIONS JUDICIAIRES ET ARBITRAGE**

**SECTION 1  
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Définitions	209
Prévenir une inconduite ou y mettre fin	210
Règlement extrajudiciaire des différends	211
Exécution des obligations	212

Enforcing performance of duties	212	Nomination d'un administrateur	213
Appointment of administrator	213	Modification d'ordonnances	214
Variation of orders	214		

**DIVISION 2  
PROCEEDINGS AGAINST A  
CONDOMINIUM CORPORATION**

Condominium corporation may be sued as representative of all unit owners	215
Condominium corporation must inform unit owners	216
Unit owners liable for costs of defending proceedings	217
Condominium corporation may join unit owner	218
Unit owners liable for judgement against condominium corporation	219

**DIVISION 3  
PROCEEDINGS BY A CONDOMINIUM  
CORPORATION**

Corporation may sue as representative of all unit owners	220
Condominium corporation must inform unit owners	221
Unit owners liable for costs of bringing proceedings	222

**DIVISION 4  
PROCEEDINGS BETWEEN A  
CONDOMINIUM CORPORATION AND A  
UNIT OWNER**

Special cases	223
Legal costs awarded to or against condominium corporation	224
Right to attend meetings and obtain documents restricted	225
Amounts paid to settle claim or pay judgement adjusted	226

**PART 12  
TERMINATING A CONDOMINIUM**

**DIVISION 1  
GENERAL**

How to terminate a condominium	227
Effect of termination	228

**SECTION 2  
INSTANCES ENGAGÉES CONTRE  
L'ASSOCIATION CONDOMINIALE**

Instance contre l'association condominiale en tant que représentant de tous les propriétaires en titre	215
Information obligatoire des propriétaires en titre	216
Responsabilité des propriétaires en titre quant aux frais de défense	217
Mise en cause du propriétaire en titre par l'association	218
Opposabilité aux propriétaires en titre du jugement obtenu contre l'association condominiale	219

**SECTION 3  
INSTANCES ENGAGÉES PAR  
L'ASSOCIATION CONDOMINIALE**

Instance par l'association condominiale en tant que représentant de tous les propriétaires en titre	220
Information obligatoire des propriétaires en titre	221
Responsabilité des propriétaires en titre quant aux frais de défense	222

**SECTION 4  
INSTANCES ENTRE L'ASSOCIATION  
CONDOMINIALE ET UN PROPRIÉTAIRE  
EN TITRE**

Cas spéciaux	223
Octroi des dépens à l'association condominiale ou contre elle	224
Limite au droit de participer aux assemblées et d'obtenir des documents	225
Rajustement des sommes versées pour régler une revendication ou satisfaire un jugement	226

**PARTIE 12  
RÉSILIATION D'UN CONDOMINIUM**

**SECTION 1  
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Résiliation d'un condominium	227
Effet de la résiliation	228

**DIVISION 2  
VOLUNTARY TERMINATION WITHOUT  
COURT ORDER**

Unanimous vote to terminate	229
Application to terminate condominium	230

**DIVISION 3  
COURT-ORDERED TERMINATION**

Application to court for termination order	231
Order to terminate a condominium	232
Application to registrar to terminate condominium	233

**PART 13  
GENERAL**

Offence	234
Regulations	235
Consequential amendment: <i>Residential Landlord and Tenant Act</i>	236
Consequential amendment: Regulation under <i>Area Development Act</i>	237
Existing Act renamed	238
Application and transition	239
Coming into force	240

**SECTION 2  
RÉSILIATION VOLONTAIRE SANS  
ORDONNANCE JUDICIAIRE**

Vote unanime à l'appui de la résiliation	229
Demande de résiliation d'un condominium	230

**SECTION 3  
RÉSILIATION SUR ORDONNANCE  
JUDICIAIRE**

Demande d'ordonnance de résiliation judiciaire	231
Ordonnance de dissolution d'un condominium	232
Demande de résiliation d'un condominium au registrateur	233

**PARTIE 13  
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Infraction	234
Règlements	235
Modification corrélative : <i>Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle</i>	236
Modification corrélative : Règlement en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement régional</i>	237
Nouveau titre de la loi existante	238
Application et disposition transitoire	239
Entrée en vigueur	240

The Commissioner of Yukon, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly, enacts as follows

## PART 1

### INTERPRETATION

#### Definitions

1(1) In this Act,

“amendment” includes an addition to or replacement of the document being amended; « *modification* »

“application to create a condominium” means an application referred to in section 3; « *demande de constitution d’un condominium* »

“approving officer” means

(a) an officer appointed under the *Subdivision Act* to review and approve subdivision applications, or

(b) an authorized signatory for the council of a municipality if the council has adopted a bylaw to control subdivision, including any person to whom the council has delegated the power to be the approving authority; « *agent d’approbation* »

“bare land unit” means a unit shown on a condominium plan that is defined on a horizontal plane by a plan of survey, and includes all of the space vertically above and below the boundaries of the unit; « *fraction de terrain nu* »

“buildings” includes infrastructure and other improvements to land; « *bâtiments* »

“common assets” means

(a) personal property held by or on behalf of a condominium corporation, and

(b) real property, registered in the name of

Le Commissaire du Yukon, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative, édicte :

## PARTIE 1

### DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

#### Définitions

1(1) Les définitions suivantes s’appliquent à la présente loi :

« agent d’approbation » L’une des personnes suivantes :

a) agent nommé en vertu de la *Loi sur le lotissement* et responsable de la révision et de l’approbation des demandes de lotissement;

b) signataire autorisé du conseil d’une municipalité si ce dernier a adopté un arrêté de lotissement, ainsi que toute personne qui a reçu du conseil une délégation du pouvoir d’agir à titre d’agent d’approbation. “*approving officer*”

« aménagement à usage mixte » Condominium qui, selon le cas :

a) comprend à la fois des parties privatives résidentielles et des parties privatives non résidentielles;

b) comprend à la fois des parties privatives traditionnelles et des fractions de terrain nu;

c) comprend des parties privatives non résidentielles dont les propriétaires se servent ou peuvent se servir à des fins sensiblement différentes;

d) compte plusieurs bâtiments composés de parties privatives traditionnelles dont les coûts d’exploitation sont susceptibles de différer sensiblement entre elles;

e) se compose de toute combinaison des caractéristiques décrites aux alinéas a) à d);

or held on behalf of a condominium corporation, that

(i) is not shown on the condominium plan, or

(ii) is a unit shown on the condominium plan; « *éléments d'actif communs* »

“common expenses” means

(a) the costs of properly maintaining, repairing and, when necessary, replacing the common property and any common assets,

(b) the costs of administering the common property, any common assets and the corporation itself, such as management fees, bookkeeping, office expenses, professional fees, and the costs of holding meetings,

(c) the costs of insurance for the common property and for directors serving on the board, and

(d) any other costs properly incurred by a condominium corporation for achieving its objects; « *dépenses communes* »

“common property” means all parts of the land and buildings shown on a condominium plan that are not part of a unit, and all electrical, plumbing and other facilities described in section 22, but does not include

(a) roads, public utilities or reserves vested in the Commissioner by virtue of subsection 20(1) of the *Subdivision Act*, nor

(b) lands dedicated to the public use and vested in a municipality or other government by virtue of subsection 315(7) of the *Municipal Act*; « *parties communes* »

“common property certificate” means a certificate issued by the registrar and kept in

f) est défini comme tel dans les règlements. “*mixed use development*”

« aménagement par étapes » Condominium qui est aménagé par étapes successives conformément aux règlements. “*phased development*”

« annexe des droits de vote » L'annexe mentionnée à l'article 11. “*schedule of voting rights*”

« annexe des quotes-parts de propriété » L'annexe mentionnée à l'article 10. “*schedule of unit entitlement*”

« assemblée générale » À l'égard de l'association condominiale, assemblée générale annuelle ou assemblée générale extraordinaire des propriétaires en titre et des personnes admises à voter de l'association. “*general meeting*”

« association condominiale » Association constituée en vertu de la présente loi. “*condominium corporation*”

« association » Sauf indication contraire du contexte, toute association condominiale. “*corporation*”

« autorité publique » Le gouvernement du Yukon, d'une municipalité ou tout autre gouvernement ou organisme prescrit comme tel par règlement. “*public authority*”

« avis aux fins de signification » L'avis visé à l'article 12. “*notice of address for service*”

« avis des règlements administratifs » L'avis visé à l'article 14. “*notice of bylaws*”

« bâtiment transformé » Bâtiment :

a) qui existait avant l'enregistrement d'un plan condominial dont il fait partie;

b) qui était loué ou occupé par des personnes, à l'exception du promoteur, avant l'enregistrement du plan condominial. “*converted building*”



the condominium register under section 15, on which instruments affecting the common property may be registered; « *certificat des parties communes* »

“condominium corporation” means a corporation created under this Act; « *association condominiale* »

“condominium plan” means a plan of survey that complies with section 6 and includes

(a) an amended condominium plan referred to in Part 10, and

(b) a plan relating to development in phases referred to in section 6; « *plan condominial* »

“condo fee” means the monthly installment, calculated under section 128, by which a unit owner pays the unit’s annual assessment for

(a) its share of the common expenses,

(b) its reserve fund contribution, and

(c) its contribution to any other funds established by the condominium corporation under section 129; « *charges de copropriété* »

“contact information” means a residential address, mailing address and telephone number, as the context requires; « *coordonnées* »

“conventional building unit” means a unit shown on a condominium plan that defines a three dimensional space by reference to the floors, walls and ceilings of a building; « *partie privative traditionnelle* »

“converted building” means a building that

(a) existed before registration of a condominium plan that includes it, and

(b) was rented to or occupied by persons other than the developer before registration of the condominium plan;

« bâtiments » Y sont assimilées les infrastructures et les autres améliorations au bien-fonds. “*buildings*”

« budget provisoire » À l’égard de l’association condominiale, le budget provisoire établi en vertu de l’article 137. “*interim budget*”

« certificat des parties communes » Certificat délivré par le registrateur et versé au registre des condominiums en application de l’article 15, et sur lequel l’enregistrement de tout instrument visant les parties communes est constaté. “*common property certificate*”

« charges de copropriété » Montant des mensualités calculé conformément à l’article 128, en vertu duquel le propriétaire en titre paie la cotisation annuelle de la partie privative, qui comprend :

a) sa part des dépenses communes;

b) sa contribution au fonds de réserve;

c) sa contribution à tout autre fonds constitué par l’association condominiale en vertu de l’article 129. “*condo fee*”

« charges sur le fonds d’exploitation » Les dépenses communes payables par l’association condominiale sur son fonds d’exploitation en application de l’alinéa 129(1)a). “*operating fund expenses*”

« charges sur le fonds de réserve » Les dépenses communes payables par l’association condominiale sur son fonds de réserve en application de l’alinéa 129(1)b). “*reserve fund expenses*”

« contrat de gestion » Accord conclu par l’association condominiale, ou en son nom, pour la prestation de services de gestion, avec ou sans exceptions ou services supplémentaires, selon ce dont il est convenu, lié :

a) à l’administration et à la gestion générales des affaires de l’association condominiale;

« *bâtiment transformé* »

“corporation” means, except where the context indicates otherwise, a condominium corporation; « *association* »

“declaration” means a declaration described in section 9 and includes

- (a) the schedule of unit entitlement,
- (b) the schedule of voting rights, and
- (c) any amendments to the declaration including its schedules; « *déclaration* »

“developer” means a person

(a) who is the registered owner of the parcel shown on a condominium plan on the date that the application to create the condominium is submitted to the registrar for registration and to whom title to all of the units in the condominium plan are to be issued, or

(b) who acquires from the person described in paragraph (a) more than 50 percent of the units shown in the condominium plan; « *promoteur* »

“electrical, plumbing and other facilities” means all pipes, wires, cables, chutes, ducts and other facilities or systems for the passage or provision of air, water, sewage, drainage, gas, oil, electricity, telephone, radio, television, internet, garbage disposal, heating, cooling, fire suppression or other similar services; « *installations de plomberie, d’électricité et autres installations* »

“eligible voter” means a person who is entitled to exercise a unit’s vote under section 97; « *personne admise à voter* »

“exclusive use common property” means common property designated under section 23 for the exclusive use of the owners of one or more units; « *parties communes à usage exclusif* »

b) à l’administration et à la gestion générales des parties communes et des éléments d’actif communs. “*management contract*”

« *contrat visant des installations récréatives* » Accord conclu par l’association condominiale, ou en son nom, permettant :

a) soit aux propriétaires en titre de faire usage des installations récréatives qui ne relèvent pas des parties communes ou des éléments d’actif communs;

b) soit à toute personne, autre que les propriétaires en titre, leurs locataires et invités, de faire usage des installations récréatives qui relèvent des parties communes ou des éléments d’actif communs. “*recreation facility contract*”

« *coordonnées* » Adresse résidentielle, adresse postale ou numéro de téléphone, selon le contexte. “*contact information*”

« *déclaration* » Déclaration visée à l’article 9, y compris :

a) l’annexe des quotes-parts de propriété;

b) l’annexe des droits de vote;

c) les modifications à la déclaration, y compris ses annexes. “*declaration*”

« *demande de constitution d’un condominium* » Demande visée à l’article 3. “*application to create a condominium*”

« *dépenses communes* » Les dépenses suivantes :

a) les coûts d’entretien et de réparation convenables et, au besoin, de remplacement des parties communes et des éléments d’actif communs;

b) les frais d’administration des parties communes, de tout élément d’actif commun et de l’association elle-même, tels que les frais de gestion, la tenue de la comptabilité, les frais de bureau, les

“file”, when used as a verb, means

(a) to submit to the registrar a document that is to be kept in the corporate record folder for a condominium but not entered in the condominium index or registered on a certificate of title or certificate of common property, or

(b) to submit to a condominium corporation a document that is to be kept as part of the condominium corporation’s records; « *déposer* »

“financial statements” means statements prepared in accordance with generally accepted accounting principles that include

(a) a statement of assets and liabilities,

(b) a statement of revenues and expenses, and

(c) any other statements, information or documents respecting the financial position of a condominium corporation and the results of its operations that may be required by the regulations; « *états financiers* »

“first directors” means the first directors of a condominium corporation appointed by the developer as shown in

(a) the notice of first directors that forms part of an application to create a condominium, or

(b) a notice of change of first directors; « *premiers administrateurs* »

“general meeting” of a condominium corporation means an annual general meeting or a special general meeting of unit owners and eligible voters of the corporation; « *assemblée générale* »

“interim budget” of a condominium corporation means the interim budget prepared for the corporation under section 137; « *budget proviso ire* »

honoraires et les coûts pour la tenue de réunions;

c) les frais d’assurance pour les parties communes et pour les administrateurs du conseil d’administration;

d) tout autre frais régulièrement engagé par l’association condominiale pour la réalisation de ses objectifs. “*common expenses*”

« déposer » Selon le cas :

a) présenter au registrateur un document qui doit être versé au registre d’un condominium, sans toutefois être inscrit au répertoire des associations condominiales ou enregistré sur un certificat de titre ou sur un certificat des parties communes;

b) présenter à l’association condominiale un document qui doit être versé à ses dossiers; “*file*”

« éléments d’actif communs » Les biens suivants :

a) les biens personnels détenus par l’association condominiale ou en son nom;

b) les biens réels enregistrés au nom de l’association condominiale ou en son nom :

(i) soit qui ne figurent pas sur le plan condominial,

(ii) soit qui constituent des parties privatives figurant sur le plan condominial. “*common assets*”

« enregistrer » Procéder à un enregistrement au Bureau des titres de biens-fonds en vertu de la présente loi et de la *Loi sur les titres de biens-fonds*. “*register*”

« états financiers » États dressés conformément aux principes comptables

“management contract” means an agreement entered into by or on behalf of a condominium corporation for the provision of management services, with or without exceptions or additional services as may be agreed, in relation to

(a) the general administration and management of the affairs of the corporation, or

(b) the general administration and management of the common property and common assets; « *contrat de gestion* »

“mixed use development” means a condominium

(a) with both residential units and non-residential units,

(b) with both conventional building units and bare land units,

(c) with non-residential units that are or may be used by their owners for significantly different purposes,

(d) with more than one building comprised of conventional building units where the buildings are likely to have significantly different operating costs,

(e) with any combination of the characteristics described in paragraphs (a) to (d), or

(f) that is defined in the regulations to be a mixed use development; « *aménagement à usage mixte* »

“non-residential unit” means a unit that is not a residential unit; « *partie privative non résidentielle* »

“notice of address for service” means the notice referred to in section 12; « *avis aux fins de signification* »

“notice of bylaws” means the notice referred to in section 14; « *avis des règlements* »

généralement reconnus comportant :

a) un état de l’actif et du passif;

b) un état des recettes et des dépenses;

c) tout autre état, renseignement ou document portant sur la situation financière de l’association condominiale et les résultats de ses activités que peuvent exiger les règlements. “*financial statements*”

« fraction de terrain nu » Fraction figurant sur un plan condominial définie sur un plan horizontal par un plan d’arpentage et inclut tout l’espace vertical situé au-dessus et au-dessous des limites de la partie privative. “*bare land unit*”

« installations d’électricité, de plomberie, et autres installations » Tous les tuyaux, fils, câbles, descentes, conduits et toute autre installation ou système permettant le passage ou la fourniture de ce qui suit : l’air, l’eau, les eaux usées, l’eau d’égouttage, le gaz, l’huile, l’électricité, le téléphone, la radio, la télévision, l’internet, l’élimination de déchets, le chauffage, le refroidissement, la suppression d’un incendie ou tout autre service analogue. “*electrical, plumbing and other facilities*”

« liste des premiers administrateurs » La liste visée à l’article 13. “*notice of first directors*”

« modification » Sont assimilés à la modification un ajout ou un remplacement du document qui est modifié. “*amendment*”

« parcelle » Bien-fonds, y compris tout bâtiment qui s’y trouve, figurant sur un plan condominial qui, dès l’enregistrement du plan, sera divisé en parties privatives et en parties communes. “*parcel*”

« partie privative non résidentielle » Partie privative qui n’est pas une partie privative résidentielle. “*non-residential unit*”

« partie privative résidentielle » Partie privative conçue ou destinée principalement à être utilisée à titre de résidence. “*residential*”

*administratifs* »

“notice of first directors” means the notice referred to in section 13; « *liste des premiers administrateurs* »

“operating fund expenses” means the common expenses which are payable by a condominium corporation out of its operating fund under paragraph 129(1)(a); « *charges sur le fonds d’exploitations* »

“ordinary resolution” means a resolution

(a) passed at a general meeting by more than 50 percent of the votes cast by eligible voters who voted in respect of the resolution, or

(b) passed in a written resolution signed by more than 50 percent of all eligible voters; « *résolution ordinaire* »

“owner”, in respect of a unit, means the unit owner of the unit; « *propriétaire* »

“parcel” means the land, including any buildings on the land, shown in a condominium plan that, upon registration of the plan, will be divided by it into units and common property; « *parcelle* »

“phased development” means a condominium that is developed in successive phases in accordance with the regulations; « *aménagement par étapes* »

“public authority” means the government of Yukon, a municipality or any other government or body prescribed in the regulations as a public authority; « *autorité publique* »

“register”, when used as a verb, means to register in the land titles office under this Act and the *Land Titles Act*; « *enregistrer* »

“registrar” means a registrar of titles under the *Land Titles Act*, and in respect of any power, duty or function of a registrar includes any person who lawfully exercises

*unit*”

« *partie privative traditionnelle* » Partie privative figurant sur un plan condominial représentant un espace tridimensionnel par renvoi aux planchers, aux murs ou aux plafonds d’un bâtiment. “*conventional building unit*”

« *partie privative* » Partie privative figurant sur un plan condominial, et qui peut être :

a) soit une fraction de terrain nu;

b) soit une partie privative traditionnelle. “*unit*”

« *parties communes à usage exclusif* » Parties communes désignées en vertu de l’article 23 à l’usage exclusif des propriétaires d’une ou de plusieurs parties privatives. “*exclusive use common property*”

« *parties communes* » Toutes les parties du bien-fonds et des bâtiments figurant sur un plan condominial qui ne relèvent pas d’une partie privative, et les installations d’électricité, de plomberie et les autres installations de service visées à l’article 22, à l’exception :

a) des chemins, des services publics ou des réserves dévolus au commissaire en vertu du paragraphe 20(1) de la *Loi sur le lotissement*;

b) des biens-fonds affectés à l’usage public et dévolus soit à une municipalité, soit à un autre palier de gouvernement en vertu du paragraphe 315(7) de la *Loi sur les municipalités*. “*common property*”

« *période de transition* » À l’égard d’un condominium, la période :

a) débutant le premier jour du mois suivant celui au cours duquel survient le premier transport d’une partie privative du promoteur à l’acheteur;

b) se terminant le dernier jour du mois au cours duquel a lieu la première assemblée

the power, duty or function; « *registrator* »

“residential unit” means a unit designed or intended to be used primarily as a residence; « *partie privative résidentielle* »

“recreation facility contract” means an agreement entered into by or on behalf of a condominium corporation that allows

(a) unit owners to use recreation facilities that are not part of the common property or common assets, or

(b) persons other than unit owners, their tenants and guests, to use recreation facilities that are part of the common property or common assets; « *contrat visant des installations récréatives* »

“reserve fund expenses” means the common expenses payable by a condominium corporation out of its reserve fund under paragraph 129(1)(b); « *charges sur le fonds de réserve* »

“schedule of unit entitlement” means the schedule referred to in section 10; « *annexe des quotes-parts de propriété* »

“schedule of voting rights” means the schedule referred to in section 11; « *annexe des droits de vote* »

“section” when used in reference to a condominium, means a group of units in a mixed use development that are identified in the bylaws as a section for the purposes of achieving a fair allocation of the common expenses of the condominium corporation; « *section* »

“special resolution” means a resolution

(a) passed at a general meeting by more than the prescribed percentage of the votes cast by eligible voters who voted in respect of the resolution, or

(b) passed in a written resolution signed by more than the prescribed percent of

générale annuelle de l’association condominiale. “*transition period*”

« personne admise à voter » Personne qui peut exercer le droit de vote afférent à une partie privative en vertu de l’article 97. “*eligible voter*”

« plan condominial » Plan d’arpentage conforme à l’article 6, y compris :

a) le plan condominial modifié visé à la partie 10;

b) le plan relatif à un aménagement par étapes visé à l’article 6; “*condominium plan*”

« premiers administrateurs » Les premiers administrateurs de l’association condominiale nommés par le promoteur, tels qu’ils figurent :

a) soit dans la liste des premiers administrateurs, qui fait partie d’une demande de constitution d’un condominium;

b) soit dans un avis de changement des premiers administrateurs. “*first directors*”

« promoteur » Selon le cas, personne :

a) qui est le propriétaire inscrit de la parcelle qui figure sur le plan condominial à la date à laquelle la demande de constitution d’un condominium est présentée au registrateur pour enregistrement et à qui doit être délivré le titre de toutes les parties privatives figurant sur le plan condominial;

b) qui acquiert de la personne mentionnée à l’alinéa a) plus de 50 pour cent des parties privatives figurant sur le plan condominial. “*developer*”

« propriétaire en titre » Personne à qui est délivrée, en vertu de la *Loi sur les titres de biens-fonds*, le certificat de titre à l’égard d’une partie privative. “*unit owner*”

« propriétaire » À l’égard d’une partie

the eligible voters; « *résolution spéciale* »

“transition period”, in respect of a condominium, means the period that

(a) starts on the first day of the first month that begins after the month in which the first conveyance of a unit by a developer to a purchaser occurs, and

(b) ends on the last day of the month in which the condominium corporation’s first annual general meeting is held; « *période de transition* »

“unanimous resolution” means a resolution

(a) passed at a general meeting by all of the votes cast by eligible voters, or

(b) passed in a written resolution signed by all eligible voters; « *résolution unanime* »

“unit” means a unit shown on a condominium plan, which may be either

(a) a bare land unit, or

(b) a conventional building unit; « *partie privative* »

“unit entitlement” of a unit means the percentage specified in the schedule of unit entitlement that, subject to section 10, determines the unit owner’s share of

(a) the common property, common assets and common liabilities of the condominium corporation, and

(b) the common expenses of the condominium corporation; « *quote-part de propriété* »

“unit owner” means the person to whom the certificate of title for a unit is issued under the *Land Titles Act*. « *propriétaire en titre* »

privative, le propriétaire en titre. “*owner*”

« quote-part de propriété » Le pourcentage mentionné à l’annexe des quotes-parts de propriété qui, sous réserve de l’article 10, établit, à l’égard du propriétaire en titre :

a) sa part des parties communes, des éléments d’actif communs et des obligations communes de l’association condominiale;

b) sa contribution aux dépenses communes de l’association condominiale. “*unit entitlement*”

« *registrator* » Registrator des titres en vertu de la *Loi sur les titres de biens-fonds*; y est assimilée, quant aux attributions du registrator, toute personne qui exerce légalement l’attribution. “*registrar*”

« *résolution ordinaire* » Selon le cas :

a) résolution adoptée à une assemblée générale à plus de 50 pour cent des voix exprimées par les personnes admises à voter qui ont voté à l’égard de cette résolution;

b) résolution écrite adoptée suite à la signature de 50 pour cent de toutes les personnes admises à voter. “*ordinary resolution*”

« *résolution spéciale* » Selon le cas :

a) résolution adoptée à une assemblée générale à plus du pourcentage prescrit des voix exprimées par les personnes admises à voter qui ont voté à l’égard de cette résolution;

b) résolution écrite adoptée suite à la signature de plus du pourcentage prescrit pour cent des personnes admises à voter. “*special resolution*”

« *résolution unanime* » Selon le cas :

a) résolution adoptée à une assemblée générale à l’unanimité des voix exprimées

par les personnes admises à voter;

b) résolution écrite adoptée suite à la signature de toutes les personnes admises à voter. “*unanimous resolution*”

« section » Relativement à un condominium, groupe de parties privatives d'un aménagement à usage mixte qui sont identifiées comme section dans les règlements administratifs afin d'en arriver à une juste répartition des dépenses communes de l'association condominiale. “*section*”

(2) A word or expression used in this Act has the same meaning as in the *Land Titles Act* unless it is defined in subsection (1) or the context requires otherwise.

(2) Les mots ou expressions utilisés dans la présente loi s'entendent au sens de la *Loi sur les titres de biens-fonds*, à moins qu'ils ne soient définis au paragraphe (1) ou que le contexte n'exige un sens différent.

## Subdivision Act

2 For the purposes of the *Subdivision Act*, a condominium plan is a plan of subdivision.

## Loi sur le lotissement

2 Pour l'application de la *Loi sur le lotissement*, un plan condominial est un plan de lotissement.

### PART 2

### PARTIE 2

#### CREATING A CONDOMINIUM

#### CONSTITUTION D'UN CONDOMINIUM

##### Application to create condominium

##### Demande de constitution d'un condominium

3 An application to create a condominium may be submitted for registration to the registrar, and consists of

3 Une demande de constitution d'un condominium peut être présentée pour enregistrement au registrateur et comprend :

- (a) a condominium plan;
- (b) a declaration, including
  - (i) a schedule of unit entitlement, and
  - (ii) a schedule of voting rights;
- (c) a notice of bylaws;
- (d) a notice of first directors;
- (e) a notice of address for service; and
- (f) any other information or documents required by this Act or the regulations to be

- a) un plan condominial;
- b) une déclaration, y compris :
  - (i) une annexe des quotes-parts de propriété,
  - (ii) une annexe des droits de vote;
- c) un avis des règlements administratifs;
- d) la liste des premiers administrateurs;
- e) l'avis d'adresse aux fins de signification;
- f) tout autre renseignement ou document qui doivent être inclus dans la demande en vertu



included in an application.

de la présente loi ou des règlements.

### **Effect of registered application**

### **Effet de l'enregistrement de la demande**

4(1) Registration of an application to create a condominium

4(1) L'enregistrement d'une demande de constitution d'un condominium :

(a) divides the parcel shown on the condominium plan into

a) divise la parcelle figurant sur le plan condominial :

(i) units to be owned individually, and

(i) en parties privatives destinées à la propriété individuelle,

(ii) common property to be owned in common by the unit owners; and

(ii) en parties communes qui seront détenues en commun par les propriétaires en titre;

(b) creates a condominium corporation to manage the common property, and any common assets acquired by the condominium corporation, on behalf of and for the benefit of the unit owners in the manner required by this Act and the regulations.

b) constitue une association condominiale pour gérer les parties communes, ainsi que les éléments d'actif communs acquis par l'association condominiale pour le compte et au profit des propriétaires en titre, de la manière prévue dans la présente loi et les règlements.

(2) On registration of an application to create a condominium, the land and any buildings shown on the condominium plan are governed by this Act.

(2) Dès l'enregistrement d'une demande de constitution d'un condominium, le bien-fonds et tout bâtiment figurant sur le plan condominial sont régis par la présente loi.

(3) Units and common property are real property for all purposes.

(3) Les parties privatives et les parties communes sont, à toutes fins, des biens réels.

(4) An application to create a condominium must not create a condominium without an area of land or a building shown on the condominium plan as common property that, in the opinion of an approving officer, provides significant benefit to owners of the units

(4) La demande de constitution d'un condominium ne doit pas constituer un condominium sans que ne figure sur le plan condominial une superficie de terrain ou un bâtiment définis comme parties communes qui, de l'avis de l'agent d'approbation, offrent un avantage appréciable aux propriétaires des parties privatives.

(5) Nothing done under this Act includes, confers or affects any interest in mines and minerals within, on or under the parcel shown on a condominium plan.

(5) Les mesures prises en vertu de la présente loi n'incluent, ne confèrent ni ne modifient aucun intérêt dans les mines et les minéraux qui se trouvent, en surface ou dans le sous-sol, dans la parcelle figurant sur le plan condominial.

### **Parcel requirements**

### **Exigences relatives aux parcelles**

5(1) Unless otherwise permitted by the regulations, the parcel shown on a

5(1) Sauf autorisation contraire des règlements, la parcelle figurant sur le plan

## condominium plan

(a) must be a single parcel for which a certificate of title has been issued; or

(b) in the case of a phased development, may be a single parcel for each phase, with

(i) each parcel sharing a common boundary with at least one of the other parcels, and

(ii) a certificate of title issued for each parcel in the name of the same owner.

(2) A unit must not be subdivided by registration of a separate condominium plan in which the unit is the parcel being subdivided.

(3) Despite subsection (2), the regulations may permit a bare land unit in a phased development to be subdivided by registration of a separate condominium plan.

## Condominium plan requirements

6(1) A condominium plan must

(a) be described in the heading of the plan as

(i) a condominium plan of bare land units and common property,

(ii) a condominium plan of conventional building units and common property, or

(iii) a condominium plan of bare land units, conventional building units, and common property;

(b) identify the parcel by a description satisfactory to the registrar;

(c) delineate the external surface boundaries of the parcel and the location of any buildings in relation to them;

(d) define the boundaries of each unit in

## condominial :

a) doit être une parcelle individuelle pour laquelle un certificat de titre a été délivré;

b) s'agissant d'un aménagement par étapes, peut être une parcelle individuelle pour chaque étape :

(i) chaque parcelle partageant l'une de ses limites avec au moins une autre parcelle,

(ii) un certificat de titre ayant été délivré pour chaque parcelle au nom d'un même propriétaire.

(2) Il est interdit de lotir une partie privative par l'enregistrement d'un plan condominial distinct dans lequel la partie privative constitue la parcelle lotie.

(3) Malgré le paragraphe (2), les règlements peuvent autoriser le lotissement d'une fraction de terrain nu d'un aménagement par étapes par l'enregistrement d'un plan condominial distinct.

## Exigences relatives aux plans condominiaux

6(1) Le plan condominial doit satisfaire aux exigences suivantes :

a) l'en-tête précise qu'il s'agit, selon le cas :

(i) d'un plan condominial de fractions de terrain nu et de parties communes,

(ii) d'un plan condominial de parties privatives traditionnelles et de parties communes,

(iii) d'un plan condominial de fractions de terrain nu, de parties privatives traditionnelles et de parties communes;

b) il identifie la parcelle en donnant une description que le registrateur estime convenable;

c) il délimite le périmètre de la surface horizontale de la parcelle et l'emplacement des bâtiments par rapport à ce périmètre;

d) il définit les limites de chaque partie

accordance with this section and section 21 and in relation to the other units and buildings;

(e) distinguish the units by numbers in consecutive order;

(f) show the approximate area of each unit, being

(i) in the case of a bare land unit, the land area of the unit, and

(ii) in the case of a conventional building unit, the floor area of the unit, including the area of any spaces described in subsection (2) if they are part of a unit;

(g) delineate to the satisfaction of the registrar the boundaries of any areas of common property that are for roads, guest parking, wheel-chair accessible parking, public utilities, recreation facilities, and suitable access and services to all units, and show those boundaries on a separate drawing;

(h) delineate to the satisfaction of the registrar the boundaries of any areas of common property designated as exclusive use common property under section 23;

(i) comply with instructions, rules and standards, if any, made under the *Canada Lands Surveys Act* or any successor legislation;

(j) if the parcel is to be developed into units and common property in phases, contain the information required under the regulations for a phased development; and

(k) contain any other features prescribed by the regulations.

(2) Any space intended to be used in conjunction with a residential unit, such as a parking stall, a garage area or a storage area

privative conformément au présent article et à l'article 21 et par rapport aux autres parties privatives et autres bâtiments;

e) il identifie les parties privatives au moyen de numéros consécutifs;

f) il indique la superficie approximative de chaque partie privative, soit :

(i) dans le cas d'une fraction de terrain nu, sa superficie,

(ii) dans le cas d'une partie privative traditionnelle, sa surface de plancher, y compris, le cas échéant, la surface de tout espace décrit au paragraphe (2) qui en fait partie;

g) il délimite à la satisfaction du registraire les aires de parties communes destinées aux chemins, stationnement pour visiteurs, stationnement accessible en fauteuil roulant, services publics, installations récréatives et l'accès et les services convenables pour toutes les parties privatives, ces limites figurant sur un schéma distinct;

h) il délimite à la satisfaction du registraire les aires de parties communes désignées parties communes à usage exclusif en vertu de l'article 23;

i) il est conforme aux instructions, règles et normes, s'il en est, données ou prises en vertu de la *Loi sur l'arpentage des terres du Canada* ou de toute loi qui la remplace;

j) si l'aménagement de la parcelle en parties privatives et en parties communes doit se faire par étapes, il contient les renseignements obligatoires prévus dans les règlements visant l'aménagement par étapes;

k) il contient les autres éléments réglementaires.

(2) Tout espace destiné à être utilisé conjointement avec une partie privative résidentielle, tel un espace de stationnement, de garage ou d'entreposage :

(a) must be shown on the condominium plan as

(i) common property, designated as exclusive use common property for the owner of the particular residential unit, or

(ii) part of the residential unit, if the space is contiguous with the remainder of the unit; and

(b) must not be shown on the condominium plan as a separate unit.

(3) Unless otherwise permitted by the regulations, all the units shown on a condominium plan must be either bare land units or conventional building units, but not both.

(4) A condominium plan may be amended only under Part 10.

#### **Certificates to accompany condominium plan**

7 A condominium plan must be endorsed with or have attached to it

(a) a certificate of a Canada Lands Surveyor stating

(i) that the boundaries of the parcel have been established or re-established in accordance with the *Canada Lands Surveys Act*,

(ii) that

(A) there are no projections from other properties infringing on the external boundaries of the parcel, or

(B) an easement area for any such projection is shown on the condominium plan, and

(iii) that

(A) any buildings shown on the

a) d'une part, doit figurer sur le plan condominial :

(i) soit comme partie commune, désignée partie commune à usage exclusif destiné au propriétaire de la partie privative résidentielle en cause,

(ii) soit comme faisant partie de la partie privative résidentielle si l'espace est contigu au reste de la partie privative;

b) d'autre part, ne doit pas figurer comme partie privative distincte sur le plan condominial.

(3) Sauf autorisation contraire des règlements, toutes les parties privatives figurant sur un plan condominial doivent être soit des fractions de terrain nu, soit des parties privatives traditionnelles, mais non les deux.

(4) Le plan condominial ne peut être modifié qu'en vertu de la partie 10.

#### **Certificats annexés au plan condominial**

7 Il doit être inscrit ou annexé au plan condominial ce qui suit :

a) l'attestation d'un arpenteur des terres du Canada attestant les éléments suivants :

(i) les limites de la parcelle ont été établies ou établies à nouveau conformément à la *Loi sur l'arpentage des terres du Canada*,

(ii) selon le cas :

(A) aucune saillie d'autres propriétés n'empiète sur le périmètre de la parcelle,

(B) une servitude visant de telles saillies figure sur le plan condominial,

(iii) selon le cas :

(A) les bâtiments figurant sur le plan condominial sont à l'intérieur du périmètre de la surface horizontale de la

condominium plan are within the external surface boundaries of the parcel, or

(B) an area for an easement appurtenant to the land is shown on the condominium plan for any building that projects beyond those external boundaries;

(b) a certificate of an architect, an engineer or a Canada Lands Surveyor stating, with respect to any building shown on the condominium plan that is to contain units, that the units shown on the condominium plan are the same as those existing; and

(c) a certificate of an approving officer stating that the proposed division of the land and any buildings, as shown on the condominium plan, has been approved by the planning authority

(i) under the relevant enactments governing land use planning and subdivision,

(ii) if the planning authority is a municipality, under the relevant bylaws of the municipality governing land use and development, and

(iii) in accordance with section 8.

#### **Approval of plan by approving officer**

8(1) A planning authority must not approve a proposed division of land and buildings as shown on a condominium plan, and an approving officer must not sign or provide a certificate referred to in paragraph 7(c), unless

(a) in the case of a condominium plan comprised of bare land units, it complies with the regulations respecting bare land units;

(b) in the case of a condominium plan for a

parcelle,

(B) une servitude dépendante du bien-fonds figure sur le plan condominial pour tout bâtiment qui déborde du périmètre;

b) l'attestation d'un architecte, d'un ingénieur ou d'un arpenteur des terres du Canada qui confirme, quant à tout bâtiment sur le plan condominial qui contiendra des parties privatives, que les parties privatives indiquées correspondent aux parties privatives existantes;

c) l'attestation d'un agent d'approbation qui confirme que la division projetée du bien-fonds et de tout bâtiment, figurant sur le plan condominial, a été approuvée par l'autorité chargée de la planification :

(i) en vertu des textes pertinents qui régissent l'aménagement du territoire et le lotissement de bien-fonds,

(ii) si l'autorité de planification est une municipalité, en vertu des arrêtés qui régissent l'utilisation et l'aménagement des sols,

(iii) conformément à l'article 8.

#### **Approbation du plan condominial par l'agent d'approbation**

8(1) Il est interdit à l'autorité de planification d'approuver une division projetée de bien-fonds et de bâtiments figurant sur un plan condominial, et à l'agent d'approbation de signer ou de fournir l'attestation visée à l'alinéa 7c), à moins que ne soient respectées les conditions suivantes :

a) s'il se compose de fractions de terrain nu, le plan condominial est conforme aux règlements applicables aux fractions de terrain nu;

b) s'il vise un aménagement par étapes, le

phased development, it complies with the regulations respecting phased developments;

(c) in the case of a condominium plan where there is an existing building on the parcel that has been previously occupied, it complies with the regulations respecting converted buildings; and

(d) in the case of a condominium plan for a mixed use condominium, it complies with the regulations respecting mixed use developments.

(2) Despite subsection (1), final responsibility for ensuring that a condominium plan complies with the regulations remains with the developer and neither a planning authority nor an approving authority incurs liability as a result of approving a condominium plan.

### **Declaration requirements**

9(1) A declaration must

(a) be in the prescribed form;

(b) describe the parcel that is the subject of the declaration by referring to its certificate of title or by a description that identifies it to the satisfaction of the registrar;

(c) state the intention that a condominium governed by this Act be formed in respect of the land and buildings shown on the condominium plan;

(d) include a schedule of unit entitlement that complies with section 10 and a schedule of voting rights that complies with section 11;

(e) be signed by

(i) the registered owner of the parcel, and

(ii) each holder of an encumbrance registered on the certificate of title for the

plan condominial est conforme aux règlements applicables aux aménagements par étapes;

c) s'il indique, sur la parcelle, un bâtiment qui a déjà été occupé, le plan condominial est conforme aux règlements applicables aux bâtiments transformés;

d) s'il vise un condominium à usage mixte, le plan condominial est conforme aux règlements applicables aux aménagements à usage mixte.

(2) Malgré le paragraphe (1), la responsabilité définitive d'assurer qu'un plan condominial est conforme aux règlements revient au promoteur; ni l'autorité de planification ni l'agent d'approbation n'engagent leur responsabilité résultant de l'approbation d'un plan condominial.

### **Exigences relatives aux déclarations**

9(1) La déclaration doit satisfaire aux exigences suivantes :

a) elle revêt la forme réglementaire;

b) elle décrit la parcelle qui en fait l'objet par renvoi au certificat de titre correspondant ou en la décrivant à la satisfaction du registraire;

c) elle déclare l'intention qu'un condominium régi par la présente loi soit formé à l'égard du bien-fonds et des bâtiments figurant sur le plan condominial;

d) elle comprend une annexe des quotes-parts de propriété conforme à l'article 10 et une annexe des droits de vote conforme à l'article 11;

e) elle est signée par :

(i) d'une part, le propriétaire inscrit de la parcelle,

(ii) d'autre part, chaque titulaire d'une charge enregistrée et consignée sur le

parcel; and

(f) contain any other features required by the regulations.

(2) A declaration

(a) may not be cancelled except under Part 12; and

(b) may not be amended except under Part 10.

### **Schedule of unit entitlement**

10(1) A schedule of unit entitlement must be in the prescribed form.

(2) The unit entitlement of each unit must

(a) be calculated in accordance with the regulations; and

(b) allocate to the owner of the unit a fair portion of

(i) the common expenses and common liabilities of the condominium corporation, and

(ii) the common property and common assets of the condominium corporation.

### **Schedule of voting rights**

11(1) A schedule of voting rights must be in the prescribed form and must set out the number of votes allocated to each unit.

(2) The number of votes allocated to each unit must be determined in accordance with the regulations.

### **Notice of address for service**

12(1) A notice of address must be in the prescribed form and must state

(a) the physical address at which documents may be served on the condominium corporation in accordance with section 193;

certificat de titre de la parcelle;

f) elle contient les autres éléments prévus par les règlements.

(2) La déclaration :

a) ne peut pas être annulée, sauf en vertu de la partie 12;

b) ne peut pas être modifiée, sauf en vertu de la partie 10.

### **Annexe des quotes-parts de propriété**

10(1) L'annexe des quotes-parts de propriété revêt la forme réglementaire.

(2) La quote-part de propriété doit :

a) se calculer conformément aux règlements;

b) réserver au propriétaire de la partie privative une juste part des éléments suivants :

(i) les dépenses communes et les obligations communes de l'association condominiale,

(ii) les parties communes et les éléments d'actif communs de l'association condominiale.

### **Annexe des droits de vote**

11(1) L'annexe des droits de vote revêt la forme réglementaire et indique le nombre de voix afférentes à chaque partie privative.

(2) Le nombre de voix afférentes à chaque partie privative est fixé conformément aux règlements.

### **Avis d'adresse aux fins de signification**

12(1) L'avis d'adresse revêt la forme réglementaire et indique les éléments suivants :

a) l'adresse physique à laquelle les documents peuvent être signifiés à l'association

and

(b) the mailing address for the corporation if different from the address for service.

(2) A corporation may, from time to time, change its physical or mailing address by filing with the registrar a new notice of address.

#### **Notice of first directors**

13(1) A notice of first directors must be in the prescribed form.

(2) The individuals named as directors of a condominium corporation in a notice of first directors are appointed by the developer and hold office until replaced at the first annual general meeting in accordance with section 81.

(3) Despite subsection (2), a first director ceases to hold office and may be replaced before the first annual general meeting by the developer filing a notice of change of first directors in the prescribed form.

#### **Notice of bylaws**

14 A notice of bylaws must be in the prescribed form and must state that the condominium corporation is to be governed by

(a) the standard bylaws;

(b) the standard bylaws as amended by provisions set out in the notice; or

(c) the bylaws attached to the notice, which replace the standard bylaws entirely.

#### **Condominium index and register**

15 The registrar must keep

condominiale conformément à l'article 193;

b) l'adresse postale de l'association, si elle diffère de l'adresse aux fins de signification.

(2) L'association peut, à l'occasion, modifier ses adresses physique ou postale en déposant auprès du registrateur un nouvel avis d'adresse.

#### **Liste des premiers administrateurs**

13(1) La liste des premiers administrateurs revêt la forme réglementaire.

(2) Les particuliers désignés administrateurs de l'association condominiale dans la liste des premiers administrateurs sont nommés par le promoteur; ils demeurent en fonctions jusqu'à leur remplacement lors de la première assemblée générale annuelle conformément à l'article 81.

(3) Malgré le paragraphe (2), un premier administrateur cesse ses fonctions et peut être remplacé avant la tenue de la première assemblée générale annuelle suite au dépôt par le promoteur d'un avis de changement des premiers administrateurs, en la forme réglementaire.

#### **Avis des règlements administratifs**

14 L'avis des règlements administratifs revêt la forme réglementaire et précise que l'association condominiale sera régie par, selon le cas :

a) les règlements administratifs réguliers;

b) les règlements administratifs réguliers modifiés par les dispositions énoncées dans l'avis;

c) les règlements administratifs annexés à l'avis, qui remplacent les règlements administratifs réguliers à tous égards.

#### **Répertoire des associations condominiales et registre des condominiums**

15 Le registrateur doit tenir les registres suivants :



(a) a record called the “condominium corporations index”, in which

(i) the name of every condominium corporation is entered, and

(ii) a corporate record folder for every condominium is maintained; and

(b) a record called the “condominium register”, which forms a separate folder of the register of titles kept under the *Land Titles Act*, consisting of

(i) the common property certificate issued by the registrar for each condominium corporation, and

(ii) every certificate of title issued by the registrar for the units of each condominium.

### Registration of application

16(1) The registrar must register a condominium application if satisfied that it complies with this Act and the *Land Titles Act* and the regulations made under both Acts.

(2) On registration of a condominium application, the registrar must

(a) enter the creation of the condominium corporation in the condominium corporations index and establish its corporate record folder;

(b) file the notice of bylaws, notice of first directors and notice of address in the corporate record folder established for the condominium corporation;

(c) register the condominium plan in the same way as a plan of survey is registered under the *Land Titles Act*;

(d) cancel the certificate of title to the parcel shown in the condominium plan, except as

a) un registre appelé « répertoire des associations condominiales » dans lequel :

(i) est inscrit le nom de chaque association condominiale,

(ii) est tenu le registre de chaque condominium;

b) un registre intitulé « registre des condominiums », qui constitue un dossier distinct du registre des titres de biens-fonds tenu en vertu de la *Loi sur les titres de biens-fonds*, formé des éléments suivants :

(i) le certificat des parties communes délivré par le registrateur pour chaque association condominiale,

(ii) chaque certificat de titre délivré par le registrateur pour les parties privatives de chaque condominium.

### Enregistrement des demandes

16(1) Le registrateur doit enregistrer la demande de constitution d’un condominium s’il est convaincu qu’elle est conforme à la présente loi et à la *Loi sur les titres de biens-fonds* et à leurs règlements.

(2) Dès l’enregistrement d’une demande de constitution d’un condominium, le registrateur doit procéder comme suit :

a) il consigne la constitution de l’association condominiale au répertoire des associations condominiales et établit le registre de l’association correspondant;

b) il dépose l’avis des règlements administratifs, la liste des premiers administrateurs et l’avis d’adresse au registre établi pour l’association condominiale;

c) il enregistre le plan condominial selon les modalités d’enregistrement d’un plan d’arpentage prévues dans la *Loi sur les titres de biens-fonds*;

d) il annule le certificat de titre de la parcelle figurant sur le plan condominial, sauf en ce

to any mines and minerals comprised in it;

(e) issue a separate certificate of title in the name of the developer for each unit shown on the condominium plan;

(f) issue a common property certificate in the name of the condominium corporation for the common property shown on the condominium plan; and

(g) register the condominium declaration on the certificate of title for each unit and on the common property certificate.

qui concerne les mines et minéraux qu'elle renferme;

e) il délivre un certificat de titre distinct au nom du promoteur pour chaque partie privative figurant sur le plan condominial;

f) il délivre un certificat des parties communes au nom de l'association condominiale pour les parties communes figurant sur le plan condominial;

g) il enregistre la déclaration de condominium sur le certificat de titre de chaque partie privative et sur le certificat des parties communes.

### PART 3

### CONDOMINIUM

### DIVISION 1

### UNITS AND COMMON PROPERTY

#### Issuing titles

17(1) Any instruments registered on the certificate of title for a parcel cancelled under paragraph 16(2)(d) must be registered on

(a) the certificate of title issued under paragraph 16(2)(e) for each unit; and

(b) the common property certificate issued under paragraph 16(2)(f).

(2) The certificate of title for a unit must show

(a) its unit entitlement as specified in the schedule of unit entitlement;

(b) that it is either a conventional building unit or a bare land unit, as the case may be; and

(c) any other information required by the regulations.

### PARTIE 3

### CONDOMINIUM

### SECTION 1

### PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

#### Délivrance de titres

17(1) Les instruments enregistrés sur le certificat de titre d'une parcelle annulé en application de l'alinéa 16(2)d) doivent être enregistrés :

a) d'une part, sur le certificat de titre délivré en vertu de l'alinéa 16(2)e) pour chaque partie privative;

b) d'autre part, sur le certificat des parties communes délivré en vertu de l'alinéa 16(2)f).

(2) Le certificat de titre d'une partie privative doit indiquer, à l'égard de la partie privative :

a) la quote-part de propriété précisée à l'annexe des quotes-parts de propriété;

b) qu'il s'agit soit d'une partie privative traditionnelle, soit d'une fraction de terrain nu, selon le cas;

c) les autres renseignements prévus par les règlements.

## Unit ownership

18(1) Only one unit may be included in any certificate of title issued under paragraph 16(2)(e) and no other land or improvements, except the unit owner's common interest in the common property, may be included in the same certificate of title with a unit.

(2) After a certificate of title to a unit is issued, the unit and the unit owner's common interest in the common property may devolve or be transferred, leased, mortgaged or otherwise dealt with in the same manner and form as any land the title to which is registered under the *Land Titles Act* and the provisions of that Act apply to those dealings to the extent they do not conflict with this Act or the regulations.

(3) An information certificate under section 186 must be provided to the registrar before registration of

- (a) a lease of a unit;
- (b) an assignment of a lease of a unit;
- (c) a mortgage or financial encumbrance of a unit by the unit owner; or
- (d) a transfer of land in respect of a unit.

## Common property ownership

19(1) The common property shown in a registered condominium plan is held by the unit owners as tenants in common in shares equal to their respective units' unit entitlements.

(2) A document that deals with a unit deals also, without express reference, with the unit owner's common interest in the common property and interest in the condominium

## Droit de propriété des parties privatives

18(1) Le certificat de titre délivré en vertu de l'alinéa 16(2)e) ne peut viser qu'une seule partie privative; aucun autre bien-fonds ni aucune autre amélioration, à l'exception de l'intérêt commun du propriétaire en titre sur les parties communes, ne peuvent être ajoutés au certificat de titre de la partie privative en cause.

(2) Une fois le certificat de titre délivré à l'égard d'une partie privative, la partie privative et l'intérêt commun du propriétaire en titre sur les parties communes peuvent être dévolus ou transférés, donnés à bail ou hypothéqués, ou il peut en être autrement disposé, comme s'il s'agissait d'un bien-fonds dont le titre est enregistré en vertu de la *Loi sur les titres de biens-fonds*; les dispositions de cette loi s'appliquent dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec la présente loi ou les règlements.

(3) L'attestation de la communication de l'information prévue à l'article 186 doit être fournie au registrateur avant l'enregistrement, selon le cas :

- a) d'un bail portant sur une partie privative;
- b) de la cession d'un bail portant sur une partie privative;
- c) d'une hypothèque ou charge financière sur une partie privative par le propriétaire en titre;
- d) du transfert d'un bien-fonds à l'égard d'une partie privative.

## Droit de propriété sur les parties communes

19(1) Les propriétaires en titre possèdent à titre de tenants communs les parties communes figurant sur le plan condominial enregistré, en parts égales à la quote-part de propriété afférente à leur partie privative respective.

(2) Tout document visant une partie privative vise également, sans qu'il en soit fait mention expressément, l'intérêt commun du propriétaire en titre sur les parties communes et l'intérêt de

corporation.

(3) A unit owner's common interest in the common property and interest in the corporation are not capable of being disposed of or becoming subject to a lease, mortgage or other encumbrance separately from the unit, except as expressly allowed by this Act or the regulations.

### **Use of units and common property**

20(1) Subject to this Act, the declaration and the bylaws, a unit owner is entitled

(a) to exclusive ownership and use of the unit; and

(b) to make reasonable use of the common property, other than common property designated for the exclusive use of the owner of another unit.

(2) No condition shall be permitted to exist, and no activity shall be carried on, in any unit or the common property that is likely to damage a unit or the common property.

(3) The condominium corporation, or any person authorized by the corporation, may enter a unit at any reasonable time to perform the objects and responsibilities of the corporation.

### **Boundaries of conventional building units**

21(1) Unless stated otherwise in a condominium plan, if the boundary of a unit is a floor, wall or ceiling, or if a wall located within a unit is a load bearing wall, then

(a) the unit includes the interior finishing material of the floor, wall or ceiling, including any lath and plaster, paneling, gypsum board, panels, flooring material, coverings or other material attached, laid, glued or applied to the floor, wall or ceiling;

celui-ci dans l'association condominiale.

(3) L'intérêt commun du propriétaire en titre sur les parties communes et l'intérêt de celui-ci dans l'association ne peuvent être dissociés de la partie privative et faire l'objet d'une aliénation, d'un bail, d'une hypothèque ou autre charge, sauf dans les cas qu'autorisent expressément la présente loi ou les règlements.

### **Usage des parties privatives et des parties communes**

20(1) Sous réserve de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs, le propriétaire en titre :

a) d'une part, a droit à la propriété et l'usage exclusifs de la partie privative;

b) d'autre part, peut faire un usage raisonnable des parties communes, à l'exclusion des parties communes désignées à l'usage exclusif du propriétaire d'une autre partie privative.

(2) Sont interdites dans une partie privative ou dans les parties communes les situations et les activités susceptibles d'endommager le bien.

(3) L'association condominiale ou toute personne qu'elle autorise peut entrer à toute heure convenable dans une partie privative pour réaliser la mission et accomplir les devoirs de l'association.

### **Limites des parties privatives traditionnelles**

21(1) Sauf indication contraire du plan condominial, si un plancher, un mur ou un plafond constituent les limites d'une partie privative, ou si un mur à l'intérieur de la partie privative est un mur porteur, alors :

a) la partie privative inclut les matériaux de finition des planchers, murs ou plafonds, notamment tout plâtre sur lattes, lambris, gypsoplaqué, panneau, revêtement de sol, recouvrement ou autre matériau qui sont fixés, posés, collés ou appliqués aux

and

(b) the remainder of the floor, wall or ceiling is part of the common property, including any electrical, plumbing and other facilities located within the floor, wall or ceiling.

(2) Despite subsection (1), unless otherwise stated in the condominium plan

(a) all doors and windows located on interior walls of a unit are part of the unit; and

(b) all doors and windows located on exterior walls of a unit are part of the common property.

(3) For the purposes of subsection (2),

(a) a door includes the door, the door frame and the door assembly components, if any, but does not include the door casing, trim or mouldings; and

(b) a window includes the glazing, the window frame and the window assembly components, if any, but does not include the window casing, trim or mouldings.

### **Electrical, plumbing and other facilities**

22 Unless otherwise stated in a condominium plan, all electrical, plumbing and other facilities are part of the common property if they are capable of being used for the enjoyment of the common property or more than one unit, including facilities that

(a) in the case of a condominium or phase comprised of conventional building units, are located wholly or partially within a unit; or

(b) in the case of a condominium comprised of bare land units,

(i) are located within a floor, wall or ceiling of a building located wholly or

planchers, murs ou plafonds;

b) le reste des planchers, murs ou plafonds relève des parties communes, y compris les installations d'électricité, de plomberie et autres installations à l'intérieur des planchers, murs ou plafonds.

(2) Malgré le paragraphe (1), sauf indication contraire du plan condominial, à l'égard d'une partie privative :

a) toutes les portes et fenêtres des murs intérieurs relèvent de la partie privative;

b) toutes les portes et fenêtres des murs extérieurs relèvent des parties communes.

(3) Pour l'application du paragraphe (2) :

a) font partie d'une porte, le bloc-porte et ses composantes; sont exclues la chambranle, la moulure et la garniture;

b) font partie d'une fenêtre le vitrage, le cadre et ses composantes; sont exclus l'encadrement, la boiserie et la garniture.

### **Installations d'électricité, de plomberie et autres installations**

22 Sauf indication contraire du plan condominial, toutes les installations d'électricité, de plomberie et autres installations relèvent des parties communes si elles peuvent servir à la jouissance des parties communes ou de plusieurs parties privatives, y compris les installations qui :

a) dans le cas d'un condominium ou d'une étape composé de parties privatives traditionnelles, se situent en tout ou en partie dans une partie privative;

b) dans le cas d'un condominium composé de fractions de terrain nu :

(i) se situent dans les planchers, murs ou plafonds d'un bâtiment situé en tout ou en

partially within a unit, or

(ii) are located within an easement area shown on the condominium plan and to which a unit or the common property is subject.

partie dans une partie privative,

(ii) se trouvent à l'intérieur d'une servitude indiquée sur le plan condominial et à laquelle sont assujettis une partie privative ou les parties communes.

### **Exclusive use common property**

23(1) Common property may be designated for the exclusive use of the owners of one or more units

(a) by a designation on a condominium plan when it is first registered; or

(b) by an amendment of the condominium plan under Part 10.

(2) A designation as exclusive use common property may be removed only by an amendment of the condominium plan under Part 10.

(3) A condominium corporation has the same responsibilities in relation to exclusive use common property as it has for common property, unless the bylaws provide otherwise.

### **Property taxation**

24 For the purposes of property assessment and taxation

(a) each unit together with the unit owner's common interest in the common property constitutes a parcel; and

(b) the common property does not constitute a parcel.

### **Liability as occupier of land**

25 For the purposes of determining liability resulting from breach of the duties of an occupier of land, a condominium corporation is the occupier of the common property and the unit owners are not occupiers of the common property.

### **Usage exclusif des parties communes**

23(1) Les parties communes peuvent être désignées à l'usage exclusif des propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives :

a) par désignation sur un plan condominial lors de l'enregistrement initial;

b) par modification du plan condominial en vertu de la partie 10.

(2) La désignation de parties communes à usage exclusif ne peut être annulée que par modification du plan condominial en vertu de la partie 10.

(3) L'association condominiale a, à l'égard des parties communes à usage exclusif, les responsabilités qu'elle assume à l'égard des parties communes, sauf disposition contraire des règlements administratifs.

### **Taxation foncière**

24 Aux fins de l'évaluation et de la taxation foncières :

a) chaque partie privative, y compris l'intérêt commun du propriétaire en titre sur les parties communes, constitue une parcelle;

b) les parties communes ne constituent pas une parcelle.

### **Responsabilité de l'occupant du bien-fonds**

25 Afin de déterminer la responsabilité découlant de la violation des obligations de l'occupant d'un bien-fonds, l'association condominiale, et non les propriétaires en titre, est l'occupant des parties communes.

## DIVISION 2

### IMPLIED EASEMENTS

#### Implied easements benefiting units

26 Upon registration of a condominium application, the following easements are created and belong to each unit

- (a) an easement for the subjacent and lateral support of the unit by the common property and by every other unit capable of affording support;
- (b) easements for the electrical, plumbing and other facilities to the extent a facility is capable of being used in connection with the enjoyment of the unit; and
- (c) in the case of a conventional building unit, an easement for the shelter of the unit by the common property and by every other unit capable of affording shelter.

#### Implied easements benefiting common property

27 Upon registration of a condominium application, the following easements are created and belong to the common property

- (a) an easement for the subjacent and lateral support of the common property by every unit capable of affording support;
- (b) easements for the electrical, plumbing and other facilities to the extent a facility is capable of being used in connection with the enjoyment of the common property; and
- (c) in the case of common property that is part but not all of a building, an easement for the shelter of the common property by every unit capable of affording shelter.

## SECTION 2

### SERVITUDES IMPLICITES

#### Servitudes implicites au profit des parties privatives

26 Dès l'enregistrement d'une demande de constitution d'un condominium, les servitudes qui suivent sont créées au profit de chaque partie privative :

- a) une servitude d'appui sous-jacent et latéral de la partie privative sur les parties communes et toute autre partie privative susceptible de fournir un appui;
- b) des servitudes pour les installations d'électricité, de plomberie et autres installations dans la mesure où l'installation est susceptible de servir à la jouissance de la partie privative;
- c) dans le cas d'une partie privative traditionnelle, une servitude d'abri de la partie privative sur les parties communes et toute autre partie privative susceptible de fournir un abri.

#### Servitudes implicites au profit des parties communes

27 Dès l'enregistrement d'une demande de constitution d'un condominium, les servitudes qui suivent sont créées au profit des parties communes :

- a) une servitude d'appui sous-jacent et latéral des parties communes sur toute partie privative susceptible de fournir un appui;
- b) des servitudes pour les installations d'électricité, de plomberie et autres installations dans la mesure où l'installation est susceptible de servir à la jouissance des parties communes;
- c) dans le cas de parties communes qui constituent une partie d'un bâtiment, une servitude d'abri des parties communes sur toute partie privative susceptible de fournir

un abri.

### **Implied easements burdening units**

28 Upon registration of a condominium application, the following easements are created as encumbrances against each unit

- (a) an easement for the subjacent and lateral support of the common property and of every other unit capable of enjoying support;
- (b) easements for the electrical, plumbing and other facilities to the extent a facility is capable of being used for the enjoyment of the common property or another unit; and
- (c) in the case of a conventional building unit, an easement to provide shelter to the common property and to every other unit capable of enjoying shelter.

### **Implied easements burdening common property**

29 Upon registration of a condominium application, the following easements are created as encumbrances against the common property

- (a) an easement for the subjacent and lateral support of every unit capable of enjoying support;
- (b) easements for the electrical, plumbing and other facilities to the extent a facility is capable of being used for the enjoyment of one or more units; and
- (c) in the case of a conventional building unit, an easement to provide shelter to every unit capable of enjoying shelter.

### **Registration of implied easements not required**

30 Despite any provision of the *Land Titles*

### **Servitudes implicites grevant les parties privatives**

28 Dès l'enregistrement d'une demande de constitution d'un condominium, les servitudes qui suivent sont créées en tant que charges grevant chaque partie privative :

- a) une servitude d'appui sous-jacent et latéral des parties communes et de toute autre partie privative susceptible de jouir d'un appui;
- b) des servitudes pour les installations d'électricité, de plomberie et autres installations dans la mesure où l'installation est susceptible de servir à la jouissance des parties communes ou d'une autre partie privative;
- c) dans le cas d'une partie privative traditionnelle, une servitude d'abri des parties communes et de chaque autre partie privative susceptible de jouir d'un abri.

### **Servitudes implicites grevant les parties communes**

29 Dès l'enregistrement d'une demande de constitution d'un condominium, les servitudes qui suivent sont créées en tant que charges contre les parties communes :

- a) une servitude d'appui sous-jacent et latéral de toute partie privative susceptible de jouir d'un appui;
- b) des servitudes pour les installations d'électricité, de plomberie et autres installations dans la mesure où l'installation est susceptible de servir à la jouissance d'une ou de plusieurs parties privatives;
- c) dans le cas d'une partie privative traditionnelle, une servitude d'abri de chaque partie privative susceptible de jouir d'un abri.

### **Enregistrement des servitudes implicites non obligatoire**

30 Malgré les dispositions de la *Loi sur les*



Act, the implied easements created under this Division exist without registration in the land titles office.

### Exercise of easement rights

31(1) The implied easements created under this Division include all ancillary rights and obligations reasonably necessary to make them effective, including a right of entry to inspect, maintain, repair and replace the shelter, support, utilities, services and facilities described in the easements.

(2) The implied easements created under this Division may be enforced by the condominium corporation on its own behalf or on behalf of one or more unit owners to the same extent as if the corporation were the owner of a unit or the common property that benefits from an easement.

(3) A right of entry referred to in subsection (1) may be exercised only

(a) with the consent of the owner of the unit being entered or of an adult person apparently occupying the unit;

(b) following delivery of a notice to the unit owner or an adult person in possession of the unit not less than 24 hours before the time of entry; or

(c) if the person seeking entry has reasonable grounds to believe that an emergency requires the person to enter to inspect, maintain, repair or replace anything that the common property or another unit is entitled to benefit from.

(4) A notice given under paragraph (3)(b) must

(a) be in writing;

(b) state the reason entry is required; and

(c) specify a date and time for entry that is between 8 a.m. and 8 p.m. on a day that is

*titres de biens-fonds*, les servitudes implicites créées sous le régime de la présente section existent sans que l'on doive les enregistrer au bureau des titres de biens-fonds.

### Exercice des servitudes

31(1) Les servitudes implicites créées sous le régime de la présente section incluent tous les droits et obligations subsidiaires raisonnablement nécessaires à leur exercice, y compris le droit d'entrée aux fins d'inspection, d'entretien, de réparation et de remplacement des abri, appui, services publics, services et installations décrits dans les servitudes.

(2) L'association condominiale peut exercer les servitudes implicites créées sous le régime de la présente section en son nom ou au nom d'un ou de plusieurs propriétaires en titre comme si elle était propriétaire d'une partie privative ou des parties communes qui bénéficient de la servitude.

(3) Le droit d'entrée visé au paragraphe (1) ne peut s'exercer qu'aux conditions suivantes :

a) avec le consentement du propriétaire de la partie privative visitée ou d'un adulte qui semble l'occuper;

b) à la suite de la remise d'un avis au propriétaire en titre ou à l'adulte qui a la possession de la partie privative au moins 24 heures avant l'heure d'entrée;

c) la personne qui demande à entrer a des motifs raisonnables de croire qu'une situation urgente exige qu'elle entre afin d'inspecter, d'entretenir, de réparer ou de remplacer quoi que ce soit dont peuvent bénéficier les parties communes ou une autre partie privative.

(4) L'avis donné en vertu de l'alinéa (3)b) doit respecter les conditions suivantes :

a) il est écrit;

b) il énonce les motifs qui justifient d'entrer;

c) il précise une date et une heure d'entrée

not a holiday.

entre 8 h et 20 h, un jour non férié.

### **Service providers may exercise easement rights**

### **Exercice des servitudes par les fournisseurs de services**

32 Subject to subsection 31(3), a utility or other service provider is entitled to exercise, on behalf of a unit owner or the condominium corporation, the benefit of the implied easements created under this Division that are appropriate to the provision of the utility or service to a unit or the common property, but not to the exclusion of a provider of any other utility or service.

32 Sous réserve du paragraphe 31(3), un fournisseur de services publics ou autre service peut exercer, au nom du propriétaire en titre ou de l'association condominiale, le bénéfice des servitudes implicites créées sous le régime de la présente section qui sont pertinentes à la fourniture du service en cause à une partie privative ou aux parties communes, sans toutefois exclure le fournisseur de tout autre service public ou autre service.

## **DIVISION 3**

## **SECTION 3**

### **OTHER COMMON ASSETS**

### **AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF COMMUNS**

#### **Acquisition and disposal of personal property**

#### **Acquisition et disposition de biens personnels**

33(1) A condominium corporation may acquire and dispose of personal property for the benefit of the unit owners.

33(1) L'association condominiale peut acquérir des biens personnels ou en disposer au profit des propriétaires en titre.

(2) The corporation must obtain prior approval by a special resolution if the personal property has a market value of more than

(2) L'association doit obtenir l'approbation préalable par résolution spéciale si le bien personnel a une valeur marchande supérieure à l'un ou l'autre des montants suivants :

(a) an amount set out in the bylaws; or

a) le montant précisé dans les règlements administratifs;

(b) \$1,000, if the bylaws are silent as to the amount.

b) 1 000 \$, à défaut de précision dans les règlements administratifs.

(3) Subsection (2) does not apply to the acquisition or disposition of an investment instrument permitted under subsection 130(3).

(3) Le paragraphe (2) ne vise pas l'acquisition ou la disposition d'un titre de placement autorisés en vertu du paragraphe 130(3).

(4) Personal property acquired by a condominium corporation is a common asset but does not form part of the common property.

(4) Les biens personnels qu'acquiert l'association condominiale constituent des éléments d'actif communs, qui ne relèvent toutefois pas des parties communes.

#### **Acquisition and disposal of real property that is not common property**

#### **Acquisition et disposition de biens réels ne relevant pas des parties communes**

34(1) A condominium corporation may, for the benefit of the unit owners and only for purposes that are consistent with the objects

34(1) L'association condominiale peut, au profit des propriétaires en titre et aux seules fins compatibles avec sa mission et ses devoirs,

and duties of the corporation, acquire and dispose of an interest in real property that is not common property, including

(a) land that is not shown on the condominium plan; and

(b) one or more units shown on the condominium plan.

(2) The acquisition or disposition of an interest in real property must be approved in advance by a special resolution.

(3) The registrar must not register an instrument by which a condominium corporation acquires or disposes of an interest in real property that is not common property unless the instrument is accompanied by a certificate of the corporation stating that

(a) the special resolution approving the acquisition or disposition was properly passed; and

(b) the instrument conforms to the special resolution.

(4) A certificate referred to in subsection (3) is conclusive proof of the facts stated in it in favour of

(a) the person who disposes of the interest to or acquires the interest from the corporation; and

(b) the registrar.

(5) For the purposes of this section, the following are interests in real property

(a) a fee simple interest;

(b) a lease for a term of more than three years;

(c) a mortgage or a financial encumbrance; and

(d) an easement or restrictive covenant.

acquérir un intérêt sur biens réels ne relevant pas des parties communes et en disposer, y compris :

a) un bien-fonds qui n'est pas indiqué sur le plan condominial;

b) une ou plusieurs parties privatives figurant sur le plan condominial.

(2) L'acquisition ou la disposition d'un intérêt sur biens réels doivent être préalablement approuvées par résolution spéciale.

(3) Il est interdit au registrateur d'enregistrer un instrument par lequel l'association condominiale acquiert un intérêt sur biens réels ne relevant pas des parties communes ou en dispose, à moins que l'instrument ne soit accompagné d'une attestation de l'association, qui confirme que :

a) la résolution spéciale approuvant l'acquisition ou la disposition a été dûment adoptée;

b) l'instrument est conforme à la résolution spéciale.

(4) L'attestation visée au paragraphe (3) constitue la preuve concluante des faits qu'elle confirme en faveur :

a) de la personne qui dispose de l'intérêt ou qui acquiert l'intérêt de l'association;

b) du registrateur.

(5) Pour l'application du présent article, les intérêts qui suivent sont des intérêts sur biens réels :

a) l'intérêt en fief simple;

b) la location d'une durée supérieure à trois ans;

c) une hypothèque ou une charge financière;

d) une servitude ou une clause restrictive.

(6) An interest in real property acquired by a condominium corporation does not become common property under the condominium plan unless the condominium plan is amended under Part 10 for that purpose.

#### DIVISION 4

##### TRANSFERS AND ENCUMBRANCES OF COMMON PROPERTY AND COMMON ASSETS

###### **Transfer, long term lease of common property requires amendment of condominium plan**

35(1) A disposition of the interest of all unit owners in the common property, whether by the condominium corporation or by all unit owners acting together, is a subdivision of land that requires amendment of the condominium plan under Part 10, if the disposition

- (a) is a transfer of a fee simple interest;
- (b) is a lease for a term longer than three years; or
- (c) confers or may confer a right to acquire a fee simple interest or a lease longer than three years.

###### **Mortgage, financial encumbrance of common property prohibited**

36(1) The interest of all unit owners in the common property must not be mortgaged or otherwise used as security for a loan or other obligation by the condominium corporation or by all the unit owners acting together.

(2) Except as required under subsection 17(1), the registrar must not register a mortgage or financial encumbrance of the common property on a common property certificate, or on the certificates of title for all units.

(6) L'intérêt sur biens réels qu'acquiert l'association condominiale ne devient pas partie commune au titre du plan condominial, à moins que le plan ne soit modifié à cette fin en vertu de la partie 10.

#### SECTION 4

##### TRANSFERTS ET CHARGES VISANT LES PARTIES COMMUNES ET ÉLÉMENTS D'ACTIF COMMUNS

###### **Modification du plan condominial s'il y a transfert ou bail à long terme visant les parties communes**

35(1) L'aliénation de l'intérêt de tous les propriétaires en titre sur les parties communes, soit par l'association condominiale soit par tous les propriétaires en titre agissant ensemble, constitue un lotissement de bien-fonds qui emporte la modification du plan condominial en vertu de la partie 10, si le lotissement :

- a) est un transfert d'un intérêt en fief simple;
- b) est un bail dont le terme est supérieur à trois ans;
- c) confère le droit d'acquérir un intérêt en fief simple ou un bail d'une durée supérieure à trois ans, ou peut le conférer.

###### **Interdiction d'hypothéquer ou de grever d'une charge financière les parties communes**

36(1) L'intérêt de tous les propriétaires en titre sur les parties communes ne doit pas être hypothéqué ou servir autrement de garantie d'un emprunt ou autre obligation par l'association condominiale ou par tous les propriétaires en titre agissant ensemble.

(2) Sauf dans les cas prévus au paragraphe 17(1), il est interdit au registrateur d'enregistrer toute hypothèque ou charge financière grevant des parties communes sur un certificat des parties communes, ou sur les certificats de titre des parties privatives.

**Transfer, mortgage or financial encumbrance of common assets**

37 A condominium corporation may transfer, mortgage or use as security all or any part of the common assets if approved

- (a) by a special resolution, in the case of a common asset that is real property; or
- (b) by an ordinary resolution, in the case of a common asset that is personal property.

**Short term lease of common property or common assets**

38(1) A condominium corporation may, if approved by a special resolution, grant a lease for a term of three years or less of

- (a) common property that is not designated as exclusive use common property; or
- (b) real property that is a common asset.

(2) A lease of common property under subsection (1) for a term of one year or longer must be submitted for registration in the land titles office with a sketch plan that

- (a) defines the area of the common property that is subject to the lease; and
- (b) satisfies the registrar.

(3) The registrar must not register a lease of common property under this section unless it is accompanied by a certificate from the corporation stating that

- (a) the special resolution was properly passed; and
- (b) the lease conforms with the terms of the special resolution.

(4) A certificate referred to in subsection (3) is conclusive proof of the facts

**Transfert, hypothèque ou charge financière visant les éléments d'actif communs**

37 L'association condominiale peut transférer, hypothéquer ou utiliser à titre de garantie tout ou partie des éléments d'actif communs si ces opérations sont approuvées :

- a) par résolution spéciale, s'il s'agit de biens réels;
- b) par résolution ordinaire, s'il s'agit de biens personnels.

**Location à court terme des parties communes ou d'éléments d'actif communs**

38(1) L'association condominiale peut, sur approbation par résolution spéciale, donner à bail pour une période maximale de trois ans :

- a) les parties communes qui ne sont pas désignées parties communes à usage exclusif;
- b) un bien réel qui est un élément d'actif commun.

(2) Le bail visant des parties communes prévu au paragraphe (1) d'une durée d'au moins un an doit être présenté aux fins d'enregistrement au bureau des titres de biens-fonds et doit être accompagné d'un croquis :

- a) qui définit l'aire des parties communes assujettie au bail;
- b) que le registrateur estime convenable.

(3) Il est interdit au registrateur d'enregistrer tout bail visant des parties communes en vertu du présent article, à moins que le bail ne soit accompagné d'une attestation de l'association qui confirme que :

- a) la résolution spéciale a été dûment adoptée;
- b) le bail est conforme aux dispositions de la résolution spéciale.

(4) L'attestation visée au paragraphe (3) constitue la preuve concluante des faits qu'elle

stated in it in favour of

- (a) the lessee of the common property; and
- (b) the registrar.

(5) A lease of common property under this section is registered by the registrar entering a note of it on the common property certificate.

(6) A lease of common property under this section is not a subdivision of land and does not require amendment of the condominium plan.

### **Short term exclusive use of common property or common assets**

39(1) A condominium corporation may give a unit owner permission to use exclusively, or a special privilege in relation to

- (a) common property that is not designated as exclusive use common property; or
- (b) real property that is a common asset.

(2) The corporation may give a permission or privilege under subsection (1) for a period of three years or less and may make it subject to terms and conditions.

(3) The corporation may renew a permission or privilege given under subsection (1) and on renewal may change the period or terms and conditions.

(4) The corporation may, without cause, cancel a permission or privilege given under subsection (1), by giving the unit owner reasonable notice of the cancellation.

(5) A permission or privilege given under subsection (1) is not an interest in land and is not registrable in the land titles office either as an encumbrance or by way of caveat.

confirme en faveur :

- a) du locataire des parties communes;
- b) du registrateur.

(5) Le bail visant des parties communes prévu au présent article est enregistré par le registrateur au moyen d'une mention sur le certificat des parties communes.

(6) Le bail visant des parties communes prévu au présent article ne constitue pas un lotissement de bien-fonds et n'emporte pas modification du plan condominial.

### **Usage exclusif à court terme de parties communes ou d'éléments d'actif communs**

39(1) L'association condominiale peut donner au propriétaire en titre l'autorisation de faire usage exclusif, ou lui accorder un privilège spécial, à l'égard :

- a) soit de parties communes qui ne sont pas désignées parties communes à usage exclusif;
- b) soit d'un bien réel qui est un élément d'actif commun.

(2) L'association peut donner l'autorisation ou le privilège prévu au paragraphe (1) pour une période maximale de trois ans et l'assortir de modalités.

(3) L'association peut renouveler l'autorisation ou le privilège donné en vertu du paragraphe (1); lors du renouvellement, elle peut en modifier la durée ou les modalités.

(4) L'association peut, sans aucun motif, annuler l'autorisation ou le privilège accordé en vertu du paragraphe (1) en donnant au propriétaire en titre un avis raisonnable de l'annulation.

(5) L'autorisation ou le privilège donné en vertu du paragraphe (1) ne constitue pas un intérêt foncier et n'est pas enregistrable au bureau des titres de biens-fonds ni à titre de charge ni au moyen d'une opposition.

**Easements and restrictive covenants benefiting condominium parcel**

40(1) A condominium corporation may, without prior approval by an ordinary or special resolution, accept a grant of an easement or restrictive covenant benefiting

- (a) in the case of a condominium comprised of conventional building units, the parcel shown on the condominium plan;
- (b) in the case of a condominium comprised of bare land units, the common property; or
- (c) in the case of a mixed use development
  - (i) if the mixed use development includes any bare land units, the common property, or
  - (ii) in any other case, the parcel shown on the condominium plan.

(2) In the case of a condominium that includes bare land units, an easement or restrictive covenant benefiting one or more of the bare land units may be accepted only by the owners of those units.

**Easements and restrictive covenants burdening condominium parcel**

41(1) Subject to the regulations, a condominium corporation, if approved by a special resolution, may grant an easement or a restrictive covenant burdening

- (a) in the case of a condominium comprised of conventional building units, the parcel shown on the condominium plan;
- (b) in the case of a condominium comprised of bare land units, the common property; or
- (c) in the case of a mixed use development
  - (i) if the mixed use development includes any bare land units, the common

**Servitudes et clauses restrictives en faveur d'une parcelle d'un condominium**

40(1) L'association condominiale peut, sans obtenir l'approbation préalable par résolution ordinaire ou résolution spéciale, accepter la concession d'une servitude ou d'une clause restrictive en faveur:

- a) dans le cas d'un condominium composé de parties privatives traditionnelles, de la parcelle figurant sur le plan condominial;
- b) dans le cas d'un condominium visant des fractions de terrain nu, des parties communes;
- c) dans le cas d'un aménagement à usage mixte :
  - (i) s'il inclut des fractions de terrain nu, des parties communes,
  - (ii) sinon, de la parcelle figurant sur le plan condominial.

(2) Dans le cas d'un condominium qui inclut des fractions de terrain nu, la servitude ou la clause restrictive en faveur d'une ou plusieurs fractions de terrain nu ne peut être acceptée que par les propriétaires des fractions en cause.

**Servitudes et clauses restrictives grevant une parcelle d'un condominium**

41(1) Sous réserve des règlements, l'association condominiale peut, sur approbation par résolution spéciale, concéder une servitude ou une clause restrictive grevant :

- a) dans le cas d'un condominium composé de parties privatives traditionnelles, la parcelle figurant sur le plan condominial;
- b) dans le cas d'un condominium composé de fractions de terrain nu, les parties communes.
- c) dans le cas d'un aménagement à usage mixte :
  - (i) s'il inclut des fractions de terrain nu, les

property, or

(ii) in any other case, the parcel shown on the condominium plan.

(2) The registrar must not register an easement or restrictive covenant granted by a condominium corporation unless it meets the requirements of the *Land Titles Act* and is accompanied by a certificate from the corporation stating that

(a) the special resolution was properly passed; and

(b) the easement or restrictive covenant conforms with the terms of the special resolution.

(3) A certificate referred to in subsection (2) is conclusive proof of the facts stated in it in favour of

(a) the other party to the easement or restrictive covenant and their successors; and

(b) the registrar.

(4) An easement or restrictive covenant under this section is registered by the registrar entering a note of it on the common property certificate.

(5) In the case of a condominium that includes bare land units, an easement or restrictive covenant burdening one or more of the bare land units

(a) may be granted only by the owners of each bare land unit affected by the easement or restrictive covenant;

(b) must be consented to by each holder of an encumbrance registered on the certificate of title for each affected bare land unit; and

(c) is registered by the registrar entering a note of it on the certificate of title for each bare land unit affected by the easement or

parties communes,

(ii) sinon, la parcelle figurant sur le plan condominial.

(2) Il est interdit au registrateur d'enregistrer une servitude ou une clause restrictive concédée par l'association condominiale, à moins que la servitude ou la clause restrictive ne soient conformes aux exigences de la *Loi sur les titres de biens-fonds* et accompagnées d'une attestation de l'association qui confirme que :

a) la résolution spéciale a été dûment adoptée;

b) la servitude ou la clause restrictive sont conformes aux dispositions de la résolution spéciale.

(3) L'attestation visée au paragraphe (2) constitue la preuve concluante des faits qu'elle confirme en faveur :

a) de l'autre partie à la servitude ou à la clause restrictive et ses successeurs;

b) du registrateur.

(4) Le registrateur enregistre la servitude ou la clause restrictive prévues au présent article au moyen d'une mention sur le certificat des parties communes.

(5) Dans le cas d'un condominium qui inclut des fractions de terrain nu, la servitude ou la clause restrictive grevant une ou plusieurs fractions de terrain nu :

a) ne peuvent être concédées que par les propriétaires de chaque fraction de terrain nu visée;

b) doivent avoir reçu le consentement de chaque titulaire d'une charge enregistrée sur le certificat de titre de chaque fraction de terrain nu visée;

c) sont enregistrées par le registrateur au moyen d'une mention sur le certificat de titre de chaque fraction de terrain nu visée.



restrictive covenant.

## DIVISION 5

### REPAIR AND MAINTENANCE OBLIGATIONS

#### **Duty to maintain and repair common property and common assets**

42(1) Subject to subsection (2), a condominium corporation is responsible to properly maintain, repair and, when necessary, replace the common property and common assets.

(2) A corporation may, by bylaw, make a unit owner responsible for the maintenance and repair of common property that is designated for the exclusive use of the owner of that unit.

#### **Access to common property and common assets by condominium corporation**

43 A unit owner who has the right to use common property, including exclusive use common property or common assets, must allow the condominium corporation and its agents reasonable access to the common property or common assets to exercise its powers and perform its duties.

#### **Change of use or appearance of common property and common assets**

44 Subject to the regulations, a condominium corporation must not make a significant change in the use or appearance of common property or real property that is a common asset unless

- (a) the change is approved by a special resolution; or
- (b) there are reasonable grounds to believe that immediate change is necessary to ensure safety or prevent significant loss or damage.

## SECTION 5

### DEVOIRS DE RÉPARATION ET D'ENTRETIEN

#### **Devoir d'entretenir et de réparer les parties communes et les éléments d'actif communs**

42(1) Sous réserve du paragraphe (2), l'association condominiale est responsable de l'entretien et des réparations convenables et, au besoin, du remplacement des parties communes et des éléments d'actif communs.

(2) L'association peut, par règlement administratif, donner à tout propriétaire en titre la responsabilité de l'entretien et des réparations des parties communes qui sont désignées à son usage exclusif.

#### **Accès de l'association condominiale aux parties communes et aux éléments d'actif communs**

43 Le propriétaire en titre qui a le droit de faire usage des parties communes, y compris des parties communes à usage exclusif ou des éléments d'actif communs, doit permettre à l'association condominiale et ses mandataires d'avoir un accès raisonnable aux parties communes ou aux éléments d'actif communs afin d'exercer leurs attributions.

#### **Changement de destination ou d'apparence des parties communes et des éléments d'actif communs**

44 Sous réserve des règlements, il est interdit à l'association condominiale de faire tout changement important dans la destination ou l'apparence des parties communes ou de biens réels qui sont des éléments d'actif communs, à moins :

- a) que le changement ne soit approuvé par résolution spéciale;
- b) qu'il n'existe des motifs raisonnables de croire qu'un changement immédiat s'impose pour des raisons de sécurité ou pour prévenir

une perte ou un dommage importants.

### **Duty to maintain and repair units**

45(1) A unit owner is responsible to maintain and repair their unit.

(2) The condominium corporation may make any repairs that a unit owner is obliged to make if

(a) the lack of repair adversely affects the use and enjoyment of other units or the common property; and

(b) the repairs are not made by the unit owner within a reasonable time.

(3) A unit owner is considered to have consented to have repairs done to their unit by the corporation under this section.

(4) A unit owner must reimburse the corporation for any money the corporation spends doing work to the owner's unit under this section and the corporation may recover it in the same manner as condo fees.

## **DIVISION 6**

### **WORK ORDERS AND BUILDERS' LIENS**

#### **Work orders against common property and real property that is a common asset**

46 A condominium corporation must comply with a notice or order, given to it by a public authority which is authorized by law to give the notice or order, to do work on or to

(a) the common property; or

(b) a common asset that is real property.

#### **Work orders against units**

47(1) A condominium corporation that

### **Devoir d'entretenir et de réparer les parties privatives**

45(1) Tout propriétaire en titre est responsable de l'entretien et des réparations de sa partie privative.

(2) L'association condominiale peut effectuer les réparations qu'est tenu de faire le propriétaire en titre si :

a) l'absence de réparations nuit à l'usage et la jouissance d'autres parties privatives ou des parties communes;

b) le propriétaire en titre ne fait pas les réparations dans un délai raisonnable.

(3) Le propriétaire en titre est considéré avoir consenti à faire réparer sa partie privative par l'association en vertu du présent article.

(4) Le propriétaire en titre doit rembourser à l'association les sommes qu'elle engage pour exécuter les travaux visant la partie privative en vertu du présent article; l'association peut recouvrer ces sommes comme s'il s'agissait de charges de copropriété.

## **SECTION 6**

### **ORDRES DE TRAVAUX ET PRIVILÈGES DE CONSTRUCTION**

#### **Ordres de travaux visant les parties communes et les biens réels qui sont des éléments d'actif communs**

46 L'association condominiale doit se conformer à l'avis ou l'ordre, que lui donne une autorité publique habilitée par la loi à cette fin, d'exécution de travaux visant :

a) des parties communes;

b) un bien réel qui est un élément d'actif commun.

#### **Ordres de travaux visant les parties privatives**

47(1) L'association condominiale qui reçoit,

receives a notice or order requiring work to be done on or to a unit, from a public authority authorized by law to require the work, must promptly give the notice or order to the unit owner.

(2) A unit owner who receives a notice or order requiring work to be done on or to the owner's unit from a public authority authorized by law to require the work, either directly or from the corporation under subsection (1), must do the work.

(3) If an owner fails to do the work required by a notice or order received under subsection (2) within a reasonable time, the corporation may do the required work.

(4) What constitutes a reasonable time under subsection (3) must be determined in relation to

(a) the time required by the notice or order given by the public authority;

(b) the complexity of the work and the estimated time needed to complete it; and

(c) the consequences of not completing the work.

(5) If the unit owner appeals the notice or order to do work, and advises the corporation in writing of the appeal, the corporation must wait for the results of the appeal.

(6) Except in an emergency, the corporation must notify the unit owner in writing of its intention to do the work at least one week before starting the work.

(7) The unit owner must reimburse the corporation for any money the corporation spends doing the work to the owner's unit under this section and the corporation may recover it in the same manner as condo fees.

#### ***Builders Lien Act applies with exceptions***

48 Except as provided in sections 49 to 51,

d'une autorité publique habilitée par la loi à cette fin, un avis ou un ordre d'exécution de travaux visant une partie privative doit sans tarder remettre l'avis ou l'ordre au propriétaire en titre.

(2) Le propriétaire en titre qui reçoit un avis ou un ordre d'exécution de travaux visant sa partie privative provenant d'une autorité publique habilitée par la loi à cette fin, soit directement, soit de l'association en vertu du paragraphe (1), doit exécuter les travaux.

(3) Si le propriétaire fait défaut de faire les travaux exigés dans l'avis ou l'ordre reçu en vertu du paragraphe (2) dans un délai raisonnable, l'association peut les exécuter.

(4) Le délai raisonnable prévu au paragraphe (3) doit être déterminé en fonction des éléments suivants :

a) le délai imparti dans l'avis ou l'ordre de l'autorité publique;

b) la complexité des travaux et la durée prévue de leur exécution;

c) les conséquences de l'inachèvement des travaux.

(5) Si le propriétaire en titre interjette appel de l'avis ou l'ordre de travaux, et en avise par écrit l'association, l'association doit attendre l'issue de l'appel.

(6) Sauf en cas d'urgence, l'association doit notifier au propriétaire en titre son intention de faire les travaux au moins une semaine avant le début des travaux.

(7) Le propriétaire en titre doit rembourser à l'association les sommes qu'elle engage pour exécuter les travaux visant la partie privative en vertu du présent article; l'association peut recouvrer ces sommes comme s'il s'agissait de charges de copropriété.

#### ***Application de la Loi sur les privilèges de construction, avec exceptions***

48 Sauf comme le prévoient les articles 49 à

the *Builders Lien Act* applies to units and common property.

### **Builders liens against units in phased condominium plans**

49 Despite any other enactment, in the case of a phased development, a claim of lien under the *Builders Lien Act* may be registered against only the units, and the unit owner's common interest in the common property, in the phase in which the materials were supplied or the work done.

### **Builders lien after purchase from developer**

50(1) Despite any other enactment or agreement to the contrary, a claim of lien under the *Builders Lien Act* must not be registered against a unit and the unit owner's common interest in the common property, if

(a) the time for filing the claim of lien under the *Builders Lien Act* has expired; or

(b) the title to the unit has, for more than 45 days, been registered in the name of an arms-length purchaser for value from the developer and the work giving rise to the lien was done, or the materials or machinery placed or furnished, at the request of the developer.

(2) Despite any other enactment or agreement to the contrary, a purchaser of a unit from a developer is entitled to retain a holdback of an amount set out in the regulations until the earlier of

(a) the day on which the time for filing a claim of lien under the *Builders Lien Act* expires; and

(b) the 55<sup>th</sup> day after the day on which title

51, la *Loi sur les privilèges de construction* s'applique aux parties privatives et aux parties communes.

### **Privilèges de construction grevant les parties privatives figurant dans les plans de condominiums par étapes**

49 Malgré tout autre texte, dans le cas d'un aménagement par étapes, une revendication de privilège en vertu de la *Loi sur les privilèges de construction* ne peut grever que les parties privatives, et l'intérêt commun des propriétaires en titre sur les parties communes, à l'étape pendant laquelle les matériaux ont été fournis ou les travaux ont été exécutés.

### **Privilège de construction postérieur à l'acquisition auprès du promoteur**

50(1) Malgré tout autre texte ou convention contraire, il est interdit d'enregistrer une revendication de privilège en vertu de la *Loi sur les privilèges de construction* contre une partie privative et l'intérêt commun du propriétaire en titre sur les parties communes dans l'un ou l'autre des cas suivants :

a) le délai de dépôt de la revendication de privilège en vertu de la *Loi sur les privilèges de construction* est expiré;

b) le titre de la partie privative est, depuis plus de 45 jours, enregistré au nom d'un acheteur à titre onéreux sans lien de dépendance qui a acquis la partie privative du promoteur, et les travaux qui donnent naissance au privilège ont été exécutés – ou les matériaux ou machines ont été placés ou fournis – à la demande du promoteur.

(2) Malgré tout autre texte ou convention contraire, l'acheteur d'une partie privative auprès du promoteur a droit de faire une retenue d'un montant fixé par règlement jusqu'à la première des dates suivantes :

a) la date d'expiration du délai de dépôt d'une revendication de privilège en vertu de la *Loi sur les privilèges de construction*;

b) le 55<sup>e</sup> jour suivant la date de

to the unit is registered in the name of the purchaser.

(3) A holdback must be released to the developer at the end of the holdback period under subsection (2) unless in the meantime a claim of lien has been registered, or proceedings have been commenced, to enforce a builder's lien against the unit.

(4) If one or more claims of lien under the *Builders Lien Act* are registered against a unit purchased from a developer, the purchaser may apply to the Supreme Court for an order for permission to pay into court the lesser of

(a) the total amount of the claims of lien registered; and

(b) the full amount of the holdback under subsection (2).

(5) Money paid into court under subsection (4)

(a) is security for the lien in place of the unit; and

(b) discharges the lien and releases the purchaser from liability to the developer or the lien claimant for the lien.

(6) An order under subsection (4) must direct the registrar to discharge the claims of lien from the title to the unit and the registrar must comply with the order when a court-certified copy of it is submitted to the registrar for registration.

(7) If an order under subsection (4) requires less than the full amount of a holdback to be paid into court, the purchaser must release the balance of the holdback to the developer.

l'enregistrement du titre de la partie privative au nom de l'acheteur.

(3) La retenue doit être remise au promoteur à l'expiration de la période prévue au paragraphe (2), à moins que, dans l'intervalle, une revendication de privilège n'ait été enregistrée ou qu'une instance n'ait été introduite en vue d'exercer un privilège de construction sur la partie privative.

(4) Si une ou plusieurs revendications de privilège au titre de la *Loi sur les privilèges de construction* sont enregistrées contre une partie privative acquise du promoteur, l'acheteur peut présenter à la Cour suprême une demande d'ordonnance autorisant de consigner au tribunal la moins élevée des sommes suivantes :

a) le montant total des revendications de privilège enregistrées;

b) l'intégralité de la retenue prévue au paragraphe (2).

(5) Les sommes consignées au tribunal en vertu du paragraphe (4) :

a) sont en garantie du privilège en remplacement de la partie privative;

b) opèrent mainlevée du privilège et dégagent l'acheteur de toute responsabilité envers le promoteur ou le revendiquant à l'égard du privilège.

(6) L'ordonnance prévue au paragraphe (4) doit exiger du registrateur qu'il libère le titre de la partie privative des revendications de privilège; le registrateur doit s'exécuter lorsqu'une copie de l'ordonnance certifiée conforme par le tribunal lui est présentée aux fins d'enregistrement.

(7) Si l'ordonnance en vertu du paragraphe (4) prévoit la consignation au tribunal d'une somme inférieure à l'intégralité de la retenue, l'acheteur doit remettre au promoteur le solde de la retenue.

## Removal of common liens and other encumbrances

51(1) If a claim of lien under the *Builders Lien Act* or other encumbrance is registered against the title of more than one unit, a unit owner may apply to the Supreme Court for an order for permission to pay into court the unit's share of the amount secured by the lien or other encumbrance.

(2) A unit's share of the amount secured by a lien or other encumbrance is in the same proportion as the unit entitlement of the unit divided by the total of the unit entitlements of all the units against which the claim of lien or other encumbrance is registered.

(3) Money paid into court under subsection (1)

(a) is security for the lien or other encumbrance in place of the unit; and

(b) releases the owner from liability to the lien claimant or other encumbrance holder for the amount secured by the claim of lien or other encumbrance.

(4) An order under subsection (1) must direct the registrar to discharge the claim of lien or other encumbrance from the title to the unit and the registrar must comply with the order when a court-certified copy of it is submitted to the registrar for registration.

## PART 4

### SALE OF UNITS BY DEVELOPER

#### Definition

52 In this Part, "agreement" means an agreement of purchase and sale made between a

## Radiation de privilèges communs et d'autres charges

51(1) Si une revendication de privilège en vertu de la *Loi sur les privilèges de construction* ou une autre charge sont enregistrées contre le titre de plusieurs parties privatives, tout propriétaire en titre peut présenter à la Cour suprême une demande d'ordonnance autorisant de consigner au tribunal la part du montant garanti par le privilège ou l'autre charge afférente à sa partie privative.

(2) La part du montant garanti par un privilège ou une autre charge afférente à une partie privative est dans la proportion de la quote-part de propriété de la partie privative sur le total des quotes-parts de propriété de toutes les parties privatives grevées de la revendication de privilège ou l'autre charge.

(3) Les sommes consignées au tribunal en vertu du paragraphe (1) :

a) sont en garantie du privilège ou de l'autre charge en remplacement de la partie privative;

b) dégage le propriétaire de toute responsabilité envers le revendiquant ou le titulaire d'une autre charge quant au montant garanti par la revendication de privilège ou l'autre charge.

(4) L'ordonnance prévue au paragraphe (1) doit exiger du registrateur qu'il libère le titre de la partie privative de la revendication de privilège ou l'autre charge; le registrateur doit s'exécuter lorsqu'une copie de l'ordonnance certifiée conforme par le tribunal lui est présentée aux fins d'enregistrement.

## PARTIE 4

### VENTE DE PARTIES PRIVATIVES PAR LE PROMOTEUR

#### Définition

52 Dans la présente partie, « convention » s'entend d'une convention d'achat-vente conclue entre un promoteur et un acheteur

developer and a purchaser of a unit.

### **Fair dealing**

53 Every agreement imposes on the developer and the purchaser a duty of fair dealing with respect to the entering into, performance and enforcement of the agreement.

### **Disclosure documents**

54(1) A developer must deliver the documents described in subsection (2) to a purchaser

(a) in the case of an agreement made before the condominium application is registered at the land titles office, within 30 days after the day on which the condominium application is registered; or

(b) in any other case, before or at the time the agreement is signed by the purchaser.

(2) The documents that must be delivered under subsection (1) are copies of

- (a) the agreement or proposed agreement;
- (b) the registered condominium application;
- (c) a budget for the common expenses, which must be
  - (i) if no unit has yet been conveyed to a purchaser, an estimated annual budget prepared by the developer that complies with the regulations,
  - (ii) if a unit has been conveyed to a purchaser but the first annual general meeting has not yet been held, the interim budget, or
  - (iii) in any other case, the budget approved at the most recently held annual general meeting and any budget proposed for approval at an upcoming

d'une partie privative.

### **Obligation d'agir équitablement**

53 Toute convention impose au promoteur et à l'acheteur l'obligation d'agir équitablement dans le cadre de sa conclusion et son exécution.

### **Documents de communication**

54(1) Le promoteur doit remettre à l'acheteur les documents prévus au paragraphe (2) dans les délais suivants :

a) si la convention est conclue avant l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium au bureau des titres de biens-fonds, au plus tard 30 jours après la date d'enregistrement de cette demande;

b) sinon, au plus tard au moment de la signature de la convention par l'acheteur.

(2) Les documents à remettre en vertu du paragraphe (1) sont des copies des documents suivants :

- a) la convention ou le projet de convention;
- b) la demande de constitution d'un condominium dûment enregistrée;
- c) le budget des dépenses communes, à savoir :
  - (i) s'il n'y a pas encore eu de transport d'une partie privative à un acheteur, le budget annuel estimatif conforme aux règlements, établi par le promoteur,
  - (ii) s'il y a eu transport d'une partie privative à un acheteur et si la première assemblée générale annuelle n'a pas encore eu lieu, le budget provisoire,
  - (iii) sinon, le budget approuvé à la dernière assemblée générale annuelle et tout budget proposé en vue de son approbation à la

annual general meeting;	prochaine assemblée générale annuelle;
(d) any management contract or proposed management contract;	d) tout contrat ou projet de contrat de gestion;
(e) any recreation facility contract or proposed recreation facility contract;	e) tout contrat ou projet de contrat visant des installations récréatives;
(f) any other contract or proposed contract to which the condominium corporation is or will be a party	f) tout autre contrat ou projet de contrat auquel l'association condominiale a adhéré ou adhérera et, selon le cas :
(i) that binds the corporation for a term longer than three years, or	(i) qui lie l'association pour une durée de plus de trois ans,
(ii) to which the developer or a person who does not deal at arm's length with the developer is or will be a party;	(ii) auquel le promoteur ou une personne qui a un lien de dépendance avec lui a adhéré ou adhérera;
(g) any mortgage or financial encumbrance, or proposed mortgage or proposed financial encumbrance, or a summary of its terms under subsection (3), that affects or will affect	g) toute hypothèque ou charge financière, ou toute hypothèque ou charge financière projetée, ou un sommaire de ses modalités en vertu du paragraphe (3), qui a ou aura une incidence :
(i) the title to the unit, or	(i) sur le titre de la partie privative,
(ii) the title to real property that is or will be a common asset of the corporation;	(ii) sur le titre des biens réels qui sont ou seront des éléments d'actif communs de l'association;
(h) financial statements for the corporation, which must include	h) les états financiers de l'association qui doivent inclure les éléments suivants :
(i) the financial statements approved at the most recent annual general meeting if one has been held, and	(i) les états financiers approuvés à la dernière assemblée générale annuelle, si une telle assemblée a eu lieu,
(ii) financial statements current to within six months of the day on which the purchaser signs the agreement;	(ii) les états financiers mis à jour au cours des six mois précédant la date de signature de la convention par l'acheteur;
(i) if the unit is in a converted building, any building assessment report or reserve fund study required by the regulations; and	i) si la partie privative est située dans un bâtiment transformé, tout rapport d'évaluation du bâtiment ou étude du fonds de réserve prévus par les règlements;
(j) any other information or document required by the regulations.	j) les autres renseignements ou documents prévus par les règlements.
(3) Instead of a copy of a mortgage or financial encumbrance, or proposed mortgage	(3) En remplacement de la copie d'une hypothèque ou charge financière ou d'une



or proposed financial encumbrance under paragraph (2)(g), a developer may deliver a summary stating, in respect of the mortgage or encumbrance

- (a) the maximum principal amount available;
- (b) the maximum monthly payment that may be required;
- (c) the amortization period;
- (d) the term;
- (e) the interest rate or the formula for determining the interest rate; and
- (f) the prepayment privileges, if any.

**Right to cancel agreement to purchase residential unit**

55(1) The purchaser of a residential unit has the right to cancel the agreement

- (a) in the case of an agreement made before the condominium application is registered at the land titles office, within 10 days after receiving the documents required under subsection 54(2);
- (b) in any other case, within 10 days after the day on which the purchaser signs the agreement; and
- (c) if the developer fails to deliver any of the documents required under subsection 54(2) within the time specified for delivery in subsection 54(1), within 10 days after the end of that time.

(2) In order to cancel an agreement under this section, the purchaser must deliver a written notice of cancellation to the developer or the developer's agent within the 10 day period referred to in paragraph (1)(a), (b) or (c), as the case may be.

hypothèque ou charge financière projetée prévue à l'alinéa (2)g), le promoteur peut remettre un sommaire qui précise, à l'égard de l'hypothèque ou de la charge :

- a) le total du principal disponible;
- b) le versement mensuel maximal exigible;
- c) la période d'amortissement;
- d) les modalités;
- e) le taux d'intérêt ou la formule pour l'établir;
- f) le privilège de remboursement par anticipation, s'il en est.

**Droit d'annuler la convention d'achat d'une partie privative**

55(1) L'acheteur d'une partie privative résidentielle peut annuler la convention dans les délais suivants :

- a) si la convention est conclue avant l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium au bureau des titres de biens-fonds, au plus tard 10 jours après avoir reçu les documents prévus au paragraphe 54(2);
- b) sinon, au plus tard 10 jours après la date de signature de la convention par l'acheteur;
- c) si le promoteur omet de remettre tout document prévu au paragraphe 54(2) dans le délai de remise imparti au paragraphe 54(1), au plus tard 10 jours après l'expiration de ce délai.

(2) Afin d'annuler une convention en vertu du présent article, l'acheteur doit remettre au promoteur ou à son mandataire un avis d'annulation écrit avant l'expiration du délai de 10 jours visé à l'alinéa (1)a), b) ou c), selon le cas.

(3) If an agreement is cancelled under this section

(a) the developer must return to the purchaser, within 10 days after receiving the notice of cancellation, all money paid in respect of the purchase; and

(b) the agreement is void from its beginning and the purchaser has no liability in relation to the unit, the agreement, or the cancellation.

#### **Agreement must draw attention to cancellation right**

56 Every agreement in respect of a residential unit must prominently display, in a manner that complies with the regulations, a statement advising the purchaser of their right to cancel the agreement.

#### **Money paid to developer**

57 Money paid to a developer by a purchaser under an agreement must be held by the developer in trust in accordance with the regulations until a certificate of title for the unit is issued by the registrar in the name of the purchaser.

#### **Occupancy permit**

58(1) A developer must deliver to a purchaser, no later than the day on which the purchaser is entitled to take possession of a residential unit under the agreement

(a) a copy of the occupancy permit for the unit issued by the relevant public authority; or

(b) written permission from the relevant public authority to occupy the unit.

(2) If the occupancy of a unit is delayed more than 90 days beyond the occupancy date set out in the agreement, the purchaser may exercise any remedies provided under the regulations.

(3) Si la convention est annulée en vertu du présent article :

a) d'une part, le promoteur doit rembourser à l'acheteur, dans les 10 jours de la réception de l'avis d'annulation, toutes les sommes versées dans le cadre de l'achat;

b) d'autre part, la convention est nulle dès sa formation et l'acheteur n'encourt aucune responsabilité à l'égard de la partie privative, la convention ou l'annulation.

#### **Énoncé du droit d'annulation dans la convention**

56 Toute convention visant une partie privative résidentielle doit afficher bien en vue, d'une manière conforme aux règlements, un énoncé informant l'acheteur de son droit d'annuler la convention.

#### **Sommes versées au promoteur**

57 Les sommes que verse l'acheteur au promoteur doivent être détenues en fiducie par le promoteur conformément aux règlements jusqu'à ce que le registrateur délivre le certificat de titre de la partie privative au nom de l'acheteur.

#### **Permis d'occuper**

58(1) Le promoteur doit remettre à l'acheteur, au plus tard à la date à laquelle l'acheteur peut prendre possession d'une partie privative résidentielle en vertu de la convention, à l'égard de la partie privative :

a) soit une copie du permis d'occuper délivré par l'autorité publique compétente;

b) soit l'autorisation d'occuper donnée par écrit par l'autorité publique compétente.

(2) Si l'occupation de la partie privative est retardée de plus de 90 jours après la date d'occupation prévue dans la convention, l'acheteur peut exercer tout recours prévu par règlement.

**When possession of unit given before condominium application is registered**

59 If the developer gives a purchaser possession of a unit, whether under an agreement or a separate rental arrangement or lease, before the condominium application is registered at the land titles office, the developer must comply with any applicable requirements in the regulations.

**When units or common property are not substantially completed**

60(1) If construction of the unit or common property is not substantially completed at the time an agreement is signed by a purchaser, the developer must include in the agreement descriptions, drawings or photographs to show how the unit or common property will exist when the developer has fulfilled its obligations under the agreement, including

- (a) the interior finishing of the unit and common property if it is or will be a building or part of a building;
- (b) the exterior finishing of all buildings, if any;
- (c) all major improvements to the unit and common property;
- (d) the location and finishing of roadways, walkways, fences, parking areas and recreation facilities, if any;
- (e) all landscaping;
- (f) all significant utility installations, easement areas, retaining walls, site lighting and other similar significant features;
- (g) all equipment, furnishings and other amenities to be used in connection with the unit or common property;

**Possession de la partie privative préalable à l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium**

59 Le promoteur qui donne à l'acheteur possession de la partie privative, dans le cadre de la convention, ou d'un accord de location ou d'un bail distincts, avant l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium au bureau des titres de biens-fonds doit se conformer aux exigences réglementaires applicables.

**Parties privatives ou parties communes non suffisamment achevées**

60(1) Si la partie privative ou les parties communes ne sont pas suffisamment achevées au moment de la signature de la convention par l'acheteur, le promoteur doit inclure, dans la convention, les descriptions, dessins ou photographies montrant la partie privative et les parties communes dans leur forme finale une fois remplies ses obligations en vertu de la convention, notamment :

- a) la finition intérieure de la partie privative et des parties communes, s'il s'agit d'un bâtiment ou d'une portion de bâtiment;
- b) la finition extérieure de tous les bâtiments, s'il y a lieu;
- c) les améliorations majeures à la partie privative et aux parties communes;
- d) l'emplacement et la finition des chemins, voies piétonnières, clôtures, aires de stationnement et installations récréatives, s'il y a lieu;
- e) tout l'aménagement paysager;
- f) les installations de services publics importantes, les servitudes, les murs de soutènement, les appareils d'éclairage et les autres aménagements importants;
- g) l'équipement, l'ameublement et les commodités se rattachant à la partie privative ou aux parties communes;

(h) the equipment to be used for the maintenance of the common property; and

(i) any other matter required by the regulations.

(2) If the unit or the common property is not substantially completed, the developer must, before entering into an agreement, comply with the regulations respecting

(a) requirements for the provision of security to ensure that the unit and common property are substantially completed within a reasonable time;

(b) requirements in relation to renting the unit to the purchaser for occupation prior to conveyance of the unit to the purchaser; and

(c) any other matters that may result from the unit or common property not being substantially completed.

h) le matériel d'entretien des parties communes;

i) les autres questions prévues par les règlements.

(2) Si la partie privative ou les parties communes ne sont pas suffisamment achevées, le promoteur doit, avant de conclure une convention, se conformer aux règlements concernant :

a) les exigences de remise de garanties pour assurer le quasi-achèvement de la partie privative et des parties communes dans un délai raisonnable;

b) les exigences relatives à la location de la partie privative à l'acheteur, pour permettre l'occupation avant le transport de la partie privative à l'acheteur;

c) toute autre question susceptible de découler du fait que la partie privative ou les parties communes ne sont pas suffisamment achevées.

## PART 5

### CONDOMINIUM GOVERNANCE

#### DIVISION 1

#### THE CONDOMINIUM CORPORATION

##### Structure of condominium corporation

61(1) The name of a condominium corporation is the name assigned by the registrar, comprised of

(a) the name of the place or district in which the condominium is located;

(b) the words "Condominium Corporation" or "association condominiale"; and

(c) the abbreviation "No." together with the number that is the next available consecutive number in the condominium corporations index at the time the application to create the condominium is registered.

## PARTIE 5

### GOUVERNANCE DU CONDOMINIUM

#### SECTION 1

#### L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

##### Structure de l'association condominiale

61(1) L'association condominiale a le nom que lui attribue le registrateur, composé des éléments suivants :

a) le nom du lieu ou du district où est situé le condominium;

b) les mots « association condominiale » ou « Condominium Corporation »;

c) l'abréviation « n° » suivie d'un numéro qui doit être le numéro suivant disponible dans le répertoire des associations condominiales au moment de l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium.

(2) A condominium corporation is without share capital.

(3) The members of a condominium corporation are the unit owners and they share the assets and liabilities of the corporation in proportion to their unit entitlements as set out in the schedule of unit entitlement.

(4) The *Business Corporations Act*, the *Societies Act* and section 14 of the *Interpretation Act* do not apply to a corporation created under this Act.

### **Responsibilities of condominium corporation**

62 To achieve its objectives described in paragraph 4(1)(b), a condominium corporation is responsible

(a) to control, manage, administer, maintain, repair and replace the common property and any common assets in the manner required by this Act, the regulations, the bylaws and the rules; and

(b) to take all reasonable steps to ensure that unit owners, occupiers of units, any lessees or other authorized users of the common property or of any common assets, and any agents or employees of the corporation comply with this Act, the regulations, the bylaws and the rules.

### **Powers and capacity of condominium corporation**

63 A condominium corporation has the power and capacity of a natural person of full capacity to the extent consistent with its objectives and responsibilities.

(2) L'association condominiale est une société sans capital-actions.

(3) Les propriétaires en titre constituent les membres de l'association condominiale; ils se partagent l'actif et le passif de l'association proportionnellement à leur quote-part de propriété respective selon l'annexe des quotes-parts de propriété.

(4) La *Loi sur les sociétés par actions*, la *Loi sur les sociétés* et l'article 14 de la *Loi d'interprétation* ne s'appliquent pas aux associations constituées sous le régime de la présente loi.

### **Responsabilités de l'association condominiale**

62 Afin d'atteindre ses objectifs décrits à l'alinéa 4(1)b), l'association condominiale est chargée :

a) de contrôler, de gérer, d'administrer, d'entretenir, de réparer et de remplacer les parties communes et tout élément d'actif commun selon les exigences de la présente loi, des règlements, des règlements administratifs et des règles;

b) de prendre toutes les mesures raisonnables pour assurer que les propriétaires en titre, occupants de parties privatives, locataires ou autres usagers autorisés des propriétés communes ou éléments d'actif communs, et les mandataires ou employés de l'association se conforment à la présente loi, aux règlements, aux règlements administratifs et aux règles.

### **Pouvoirs et capacité de l'association condominiale**

63 L'association condominiale a les pouvoirs et la capacité d'une personne physique pleinement capable qui sont compatibles avec ses objectifs et ses responsabilités.

## DIVISION 2

### BOARD OF DIRECTORS

#### Condominium corporation functions through board of directors

64(1) The powers and responsibilities of a condominium corporation must be exercised and performed by its board of directors, unless this Act or the regulations provide otherwise.

(2) Subject to the bylaws, a board of directors may hire employees and retain agents and contractors to help it in the administration and management of the affairs of the corporation.

#### Eligibility to serve as director

65(1) The only persons eligible to be directors of a condominium corporation are

- (a) an individual who is a unit owner; and
- (b) an individual representing a corporate unit owner.

(2) Despite subsection (1) but subject to subsection (3), a corporation may, by a bylaw passed at a general meeting held after the first annual general meeting, allow classes of persons other than those referred to in subsection (1) to be directors.

(3) The following persons are disqualified from being directors

- (a) an individual who is less than 19 years of age;
- (b) an individual for whom a guardian has been appointed under the *Adult Protection and Decision Making Act*;
- (c) an individual who has been found to be mentally incompetent or incapable of

## SECTION 2

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### Fonctionnement de l'association condominiale par l'intermédiaire de son conseil d'administration

64(1) L'exercice des pouvoirs et des responsabilités de l'association condominiale revient à son conseil d'administration, sauf disposition expresse contraire de la présente loi ou des règlements.

(2) Sous réserve des règlements administratifs, le conseil d'administration peut engager des employés et retenir les services de mandataires et d'entrepreneurs pour l'aider dans l'administration et la gestion des affaires de l'association.

#### Admissibilité au poste d'administrateur

65(1) Seules les personnes suivantes peuvent être administrateurs de l'association condominiale :

- a) le particulier qui est propriétaire en titre;
- b) si le propriétaire en titre est une personne morale, son représentant.

(2) Malgré le paragraphe (1) et sous réserve du paragraphe (3), l'association peut, par règlement administratif adopté à une assemblée générale tenue après la première assemblée générale annuelle, permettre à des catégories de personnes autres que celles prévues au paragraphe (1) d'agir à titre d'administrateur.

(3) Ne peuvent être administrateurs :

- a) le particulier qui est âgé de moins de 19 ans;
- b) le particulier pour lequel un tuteur a été nommé en vertu de la *Loi sur la protection des adultes et la prise de décisions les concernant*;
- c) le particulier déclaré incapable mentalement ou incapable de gérer ses

managing their affairs by a court elsewhere than in Yukon;

(d) an individual for whom an enduring power of attorney, within the meaning of the *Enduring Power of Attorney Act*, has come into effect on the occurrence of their mental incapacity or infirmity;

(e) a person who is not an individual;

(f) an individual who has the status of bankrupt;

(g) a person who is charged with or has been convicted of an indictable offence for which they are liable to imprisonment for a term of not less than two years; and

(h) a unit owner, or person representing a corporate unit owner, while a claim of lien is registered under section 167 against the unit which the person, or the corporation they represent, owns.

(4) A person immediately ceases to be a director upon becoming disqualified under subsection (3).

(5) A director may resign from the office of director by giving a written notice of resignation to the corporation.

(6) A director may be removed from office before the expiration of their term of office by an ordinary resolution, and the resolution may appoint another person to serve as director for the remainder of the term.

### **Membership of board**

66(1) The number of directors on the board is determined by the bylaws.

(2) If a unit is owned by more than one person, only one owner of the unit may be a director at any one time with respect to that unit, unless all of the owners of all of the units are on the board.

affaires par un tribunal hors du Yukon;

d) le mandant d'une procuration perpétuelle, au sens de la *Loi sur les procurations perpétuelles*, qui a pris effet lorsque s'est présentée son incapacité ou sa déficience mentale;

e) la personne qui n'est pas un particulier;

f) le particulier qui a le statut de failli;

g) la personne accusée ou déclarée coupable d'une infraction punissable par mise en accusation pour laquelle elle encourt un emprisonnement minimal de deux ans;

h) le propriétaire en titre ou, s'il s'agit d'une personne morale, son représentant, lorsqu'une revendication de privilège est enregistrée en vertu de l'article 167 à l'égard de la partie privative dont le particulier ou la personne morale est propriétaire.

(4) Tout administrateur cesse d'occuper sa charge dès qu'il devient inadmissible en vertu du paragraphe (3).

(5) Tout administrateur peut démissionner sur remise à l'association d'un avis de démission écrit.

(6) Tout administrateur peut être démis de ses fonctions avant l'expiration de son mandat par résolution ordinaire; un nouvel administrateur peut, dans la même résolution, être nommé pour agir jusqu'à l'expiration du mandat.

### **Membres du conseil d'administration**

66(1) Le nombre d'administrateurs du conseil est fixé dans les règlements administratifs.

(2) Si plusieurs propriétaires possèdent une même partie privative, un seul d'entre eux peut être administrateur à un moment donné à l'égard de la partie privative en cause, à moins que tous les propriétaires de toutes les parties privatives ne siègent au conseil d'administration.

(3) If a unit is owned by a body corporate, only one representative of the body corporate may be a director at any one time with respect to that unit.

(4) If all the unit owners are on the board, each unit has one vote at board meetings.

### **Board meetings, officers, etc. as provided in bylaws**

67 Subject to this Act and the regulations, the board of directors must hold meetings, elect officers, perform functions and carry out responsibilities as provided in the bylaws.

### **Director's standard of care**

68(1) In exercising the powers and performing the duties of a condominium corporation, each director must

(a) act honestly and in good faith with a view to the best interests of the corporation;

(b) exercise the care, diligence and skill that a reasonably prudent person would exercise in comparable circumstances; and

(c) disclose conflicts of interest in accordance with section 69.

(2) A director is not liable when exercising the powers and performing the duties of the corporation if the director relies in good faith upon

(a) financial statements of the corporation that an auditor or professional accountant in a written report, an officer of the corporation or a manager under a management contract with the corporation represents to the director as presenting fairly the financial position of the corporation in accordance with generally accepted accounting principles; or

(3) Si le propriétaire d'une partie privative est une personne morale, un seul de ses représentants peut être administrateur à un moment donné à l'égard de la partie privative en cause.

(4) Si tous les propriétaires en titre siègent au conseil d'administration, chaque partie privative dispose d'une voix aux réunions du conseil.

### **Réunions, dirigeants du conseil d'administration et autres questions selon les règlements administratifs**

67 Sous réserve de la présente loi et des règlements, le conseil d'administration convoque les réunions, élit les dirigeants et exerce les attributions comme le prévoient les règlements administratifs.

### **Norme de diligence des administrateurs**

68(1) Dans l'exercice des attributions de l'association condominiale, chaque administrateur doit :

a) agir avec intégrité et de bonne foi au mieux des intérêts de l'association;

b) agir avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, en pareilles circonstances, une personne raisonnablement prudente;

c) divulguer tout conflit d'intérêts conformément à l'article 69.

(2) N'est pas engagée la responsabilité de l'administrateur qui, dans l'exercice des attributions de l'association, s'appuie de bonne foi sur :

a) des états financiers de l'association présentant sincèrement la situation financière de celle-ci, conformément aux principes comptables généralement reconnus et selon l'un de ses dirigeants ou d'après le rapport écrit d'un expert-comptable, ou selon un gestionnaire en vertu d'un contrat de gestion conclu avec l'association;



(b) the report or opinion of a person whose profession lends credibility to the report or opinion.

b) les rapports ou opinions de personnes dont la profession permet d'accorder foi à leurs déclarations.

### **Duty to disclose conflict of interest**

69(1) If a director has a direct or indirect material interest in an agreement, arrangement or transaction to which the condominium corporation is or is to become a party, the director

(a) must declare, fully and promptly, to the board the nature and extent of the interest;

(b) must not vote in respect of any matter relating to the agreement, arrangement or transaction;

(c) must leave the board meeting

(i) while the matter is discussed, unless asked by the other directors to be present to provide information, and

(ii) while the other directors vote on the matter; and

(d) must not be counted when determining whether a quorum exists when a vote or other action is taken in respect of the agreement, arrangement or transaction.

(2) Subsection (1) does not apply to an agreement, arrangement or transaction in which the director has a material interest if that material interest exists only by virtue of the director owning a unit.

### **Accountability**

70(1) Subject to subsection (2), if a director who has an interest in an agreement, arrangement or transaction fails to comply with section 69, the condominium corporation or a unit owner may apply to the Supreme Court for an order under subsection (4).

### **Obligation de divulguer les conflits d'intérêts**

69(1) L'administrateur qui a un intérêt important direct ou indirect dans une convention, une entente ou une opération à laquelle l'association condominiale a adhéré ou adhérera :

a) doit communiquer, en détails et sans tarder, au conseil d'administration la nature et l'étendue de son intérêt;

b) doit s'abstenir de voter à l'égard de la question liée à la convention, l'entente ou l'opération;

c) doit quitter la réunion du conseil d'administration, à la fois :

(i) pendant les discussions sur la question, à moins que les autres administrateurs ne lui demandent de rester pour fournir des renseignements,

(ii) pendant que les autres administrateurs votent sur la question.

d) ne doit pas être pris en compte lorsqu'il faut déterminer s'il y a quorum au moment d'un vote ou de la prise d'une autre mesure concernant la convention, l'entente ou l'opération.

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas à la convention, l'entente ou l'opération dans laquelle l'administrateur a un intérêt important qui découle du seul fait qu'il est propriétaire d'une partie privative.

### **Responsabilité**

70(1) Sous réserve du paragraphe (2), si un administrateur qui a un intérêt dans une convention, une entente ou une opération fait défaut de se conformer à l'article 69, l'association condominiale ou tout propriétaire en titre peut présenter à la Cour suprême une demande d'ordonnance en vertu du

paragraphe (4).

(2) An application under subsection (1) may not be made, or if already made must be stayed, if, after full disclosure of the nature and extent of the director's interest, the agreement, arrangement or transaction is ratified by a special resolution.

(3) For the purposes of the special resolution referred to in subsection (2), a person who has an interest in the agreement, arrangement or transaction is not an eligible voter.

(4) If, on an application under subsection (1), the court finds that the agreement, arrangement or transaction was unreasonable or unfair to the corporation at the time it was entered into, the court may by order do one or more of the following

(a) if no significant injustice will be caused to third parties, set aside the agreement, arrangement or transaction;

(b) if the director has not acted honestly and in good faith, require the director to compensate the corporation or any other person for a loss arising from the agreement, arrangement or transaction, or from setting it aside; and

(c) require the director to pay the corporation any profit the director makes as a consequence of the agreement, arrangement or transaction.

#### **Indemnification of directors and officers**

71(1) Subject to subsection (2), every director and officer of a condominium corporation and that person's heirs, executors, administrators and other legal personal representatives must be indemnified by the corporation from and against

(a) liability and all costs, charges and expenses that the director or officer sustains or incurs in respect of an action, suit or

(2) La demande prévue au paragraphe (1) ne peut être présentée ou, si elle l'est déjà, doit être suspendue si, une fois révélées la nature et l'étendue de l'intérêt de l'administrateur, la convention, l'entente ou l'opération est ratifiée par résolution spéciale.

(3) Aux fins de la résolution spéciale visée au paragraphe (2), le titulaire de l'intérêt dans la convention, l'entente ou l'opération n'est pas une personne admise à voter.

(4) Le tribunal qui, à la suite d'une demande en vertu du paragraphe (1), conclut que la convention, l'entente ou l'opération était déraisonnable ou injuste pour l'association au moment de sa conclusion peut, par ordonnance, prendre l'une ou plusieurs des mesures suivantes :

a) s'il n'en découlera aucune injustice appréciable envers les tiers, annuler la convention, l'entente ou l'opération;

b) exiger de tout administrateur qui n'a pas agi avec intégrité et de bonne foi qu'il indemnise l'association ou toute autre personne pour la perte découlant de la convention, l'entente ou l'opération, ou de son annulation;

c) exiger de l'administrateur qu'il verse à l'association tout profit qu'il retire de la convention, l'entente ou l'opération.

#### **Indemnisation des administrateurs et des dirigeants**

71(1) Sous réserve du paragraphe (2), chaque administrateur et chaque dirigeant de l'association condominiale et leurs héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs successoraux et autres représentants successoraux doivent être garantis et indemnisés par l'association :

a) de toute responsabilité et de tous les frais et dépenses qu'engage l'administrateur ou le dirigeant à l'occasion d'une action, poursuite

proceeding that is proposed or commenced against them for or in respect of anything done or permitted to be done by them in respect of the execution of their duties as a director or officer; and

(b) all other costs, charges and expenses that the director or officer sustains or incurs in respect of the affairs of the corporation.

(2) Unless covered by insurance referred to in subsection (3), no director or officer of a corporation is entitled to be indemnified by the corporation in respect of any liability, costs, charges or expenses that the director or officer sustains or incurs in or about an action, suit or other proceeding as a result of which they are adjudged to be in breach of the standard of care required under section 68.

(3) If the insurance is reasonably available, a corporation must purchase and maintain insurance for the benefit of its directors and officers against the matters described in subsection (1), except against a liability, cost, charge or expense of the director or officer incurred as a result of a breach of the duty to act honestly and in good faith.

#### **Director remuneration**

72 A condominium corporation may pay remuneration to a director for acting as a director and carrying out the responsibilities of the corporation only if the remuneration is approved in advance of payment

(a) in an approved budget for a year following the first annual general meeting;

(b) in the bylaws; or

(c) by a special resolution.

#### **Contracts not invalidated by defect or limitation**

73(1) The validity of a contract made or a certificate issued by a condominium

ou instance proposée ou introduite contre lui à l'égard ou en raison d'actes ou de choses accomplies ou permises par lui dans l'exercice de ses attributions d'administrateur ou de dirigeant;

b) de tous autres frais et dépenses qu'engage l'administrateur ou le dirigeant relativement aux affaires de l'association.

(2) À moins de bénéficier de l'assurance visée au paragraphe (3), aucun administrateur ni aucun dirigeant de l'association ne peuvent être indemnisés par l'association à l'égard de toute responsabilité ou de tous frais et dépenses qu'ils engagent à l'occasion d'une action, poursuite ou autre instance à l'issue de laquelle on reconnaît leur manquement à la norme de diligence exigée à l'article 68.

(3) Si l'assurance est raisonnablement disponible, l'association doit souscrire une assurance au profit de ses administrateurs et ses dirigeants couvrant les questions prévues au paragraphe (1), à l'exception de la responsabilité ou des frais et dépenses qu'engage tout administrateur ou tout dirigeant par suite d'un manquement à son obligation d'agir avec intégrité et de bonne foi.

#### **Rémunération des administrateurs**

72 L'association condominiale ne peut rémunérer un administrateur pour agir à ce titre et assumer les responsabilités de l'association que si la rémunération est préalablement approuvée :

a) soit dans un budget approuvé pour un exercice qui suit la première assemblée générale annuelle;

b) soit dans les règlements administratifs;

c) soit par résolution spéciale.

#### **Aucune incidence des irrégularités ou limite sur la validité des contrats**

73(1) N'ont aucune incidence sur la validité de tout contrat conclu ou de toute attestation

corporation is not affected by

(a) a defect in the appointment or election of the director or officer who makes the contract or signs the certificate on behalf of the corporation; or

(b) a limitation on the authority of the director or officer to act on behalf of the corporation.

(2) A person who knew or ought reasonably to have known of the defect or limitation at the time the person made a contract with or received a certificate from the corporation may not rely on subsection (1) to bind the corporation with respect to the contract or certificate.

#### **Request to be heard at board meeting**

74(1) A unit owner may request to be heard at a board meeting by giving the board a written application stating the reason for the request.

(2) Subject to subsection (4), if a request is made under subsection (1), the board must hold a board meeting to hear the applicant within four weeks after the request.

(3) If the purpose of the hearing is to seek a decision of the board, the board must give the applicant a written decision within one week after the hearing.

(4) The board may refuse to hear an applicant if the applicant

(a) has already made and been heard on an application relating to the same matter during the preceding six months; or

(b) has made and been heard on four or more applications in the preceding 12 months on any matter.

faite par l'association condominiale :

a) toute irrégularité dans la nomination ou l'élection de l'administrateur ou du dirigeant contractant ou qui a signé l'attestation au nom de l'association;

b) toute limite aux pouvoirs de l'administrateur ou du dirigeant d'agir au nom de l'association.

(2) La personne qui avait ou aurait vraisemblablement dû connaître l'irrégularité ou les limites au moment de conclure le contrat avec l'association ou de recevoir l'attestation de celle-ci ne peut se fonder sur le paragraphe (1) afin d'engager l'association à l'égard du contrat ou de l'attestation.

#### **Demande de se faire entendre lors d'une réunion du conseil d'administration**

74(1) Tout propriétaire en titre peut demander de se faire entendre lors d'une réunion du conseil d'administration en présentant à ce dernier une demande écrite et motivée à cette fin.

(2) Sous réserve du paragraphe (4), le conseil d'administration doit se réunir pour entendre le demandeur dans les quatre semaines suivant la demande faite en vertu du paragraphe (1).

(3) Si l'audience a pour but d'obtenir une décision du conseil d'administration, ce dernier doit remettre au demandeur une décision écrite dans la semaine qui suit.

(4) Le conseil d'administration peut refuser d'entendre le demandeur qui :

a) a déjà fait une demande et obtenu une audience sur la même question au cours des six mois précédents;

b) a fait au moins quatre demandes et obtenu autant d'audiences sur toute question au cours des 12 mois précédents.

## Control of board by eligible voters

75(1) The eligible voters may by an ordinary resolution direct or restrict the board in its exercise of its power and its performance of its duties.

(2) The unit owners may not direct or restrict the board under subsection (1) if the direction or restriction

(a) is contrary to this Act, the regulations or the bylaws; or

(b) interferes with the board's discretion to determine, based on the facts of a particular case,

(i) whether a person has contravened a bylaw or rule,

(ii) whether a person should be fined, and the amount of the fine,

(iii) whether a person should be denied access to a recreation facility,

(iv) whether a person should be required under section 123 to pay the reasonable costs of remedying a contravention of the bylaws or rules, or

(v) whether an owner should be exempted under section 111 from a bylaw that prohibits or limits rentals.

### DIVISION 3

#### CHANGE OF CONTROL FROM DEVELOPER TO ELECTED BOARD OF DIRECTORS

**Developer controls corporation until first directors replaced**

76(1) From the time a condominium corporation is created until a new board of

## Contrôle du conseil d'administration par les personnes admises à voter

75(1) Les personnes admises à voter peuvent, par résolution ordinaire, diriger ou restreindre le conseil d'administration dans l'exercice de ses attributions.

(2) Les propriétaires en titre ne peuvent pas diriger ou restreindre le conseil d'administration en vertu du paragraphe (1) si l'instruction ou la restriction :

a) soit contrevient à la présente loi, aux règlements ou aux règlements administratifs;

b) soit porte atteinte au pouvoir discrétionnaire du conseil d'administration de déterminer, à partir des faits de l'espèce :

(i) si une personne a violé un règlement administratif ou une règle,

(ii) s'il convient d'imposer une amende, et le montant de l'amende,

(iii) s'il convient de refuser à une personne l'accès à une installation récréative,

(iv) s'il convient d'exiger d'une personne en vertu de l'article 123 qu'elle paie les frais raisonnables pour mettre fin à la violation des règlements administratifs ou des règles,

(v) s'il convient de soustraire tout propriétaire en vertu de l'article 111 à l'application d'un règlement administratif qui interdit ou limite les locations.

### SECTION 3

#### CHANGEMENT DE CONTRÔLE DU PROMOTEUR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉLU

**Contrôle de l'association par le promoteur jusqu'au remplacement des premiers administrateurs**

76(1) À compter de la constitution de l'association condominiale jusqu'à l'élection du

directors is elected at the first annual general meeting held under section 80, the powers and responsibilities of the corporation must be exercised and performed by a board composed of the first directors.

(2) In exercising the powers and performing the responsibilities of the corporation, a first director

(a) has the same powers and responsibilities as a director elected by eligible voters;

(b) owes the same standard of care to the corporation as a director elected by eligible voters; and

(c) is not entitled to remuneration from the corporation for serving as a director, despite section 72.

(3) The developer is vicariously responsible for the acts and omissions of the first directors it appoints.

(4) Subsection 65(1) and sections 69 and 70 do not apply to a first director.

### **Duty to pursue warranty rights**

77 Without limiting section 76, the first directors must make reasonable efforts on behalf of the condominium corporation to pursue any remedies under warranties in existence with respect to the construction of the common property and common assets.

### **Restriction on contracting powers**

78 In the period after the first conveyance until the first directors are replaced by an elected board of directors, no contract or transaction may be entered into by or on behalf of the condominium corporation with the developer or a person who does not deal at arm's length with the developer, unless the contract or transaction is approved by a

nouveau conseil d'administration à la première assemblée générale annuelle tenue en vertu de l'article 80, l'exercice des pouvoirs et des responsabilités de l'association doit être confié à un conseil d'administration composé des premiers administrateurs.

(2) Dans l'exercice des pouvoirs et des responsabilités de l'association, tout premier administrateur :

a) est investi des pouvoirs et responsabilités d'un administrateur élu par les personnes admises à voter;

b) est assujéti à la norme de diligence envers l'association applicable à un administrateur élu par les personnes admises à voter;

c) n'a pas le droit d'être rémunéré par l'association pour agir à titre d'administrateur, malgré l'article 72.

(3) Le promoteur est responsable du fait – actes ou omissions – des premiers administrateurs qu'il nomme.

(4) Le paragraphe 65(1) et les articles 69 et 70 ne visent pas les premiers administrateurs.

### **Obligation d'exercer les droits au titre des garanties**

77 Sans restreindre la portée de l'article 76, les premiers administrateurs doivent faire les efforts raisonnables au nom de l'association condominiale afin d'exercer tout recours dans le cadre des garanties existantes quant à la construction des parties communes et éléments d'actif communs.

### **Restriction aux pouvoirs de négociation de contrats**

78 À compter du premier transport jusqu'au remplacement des premiers administrateurs par des administrateurs élus, aucun contrat ou opération ne peut être conclu par l'association condominiale ou en son nom avec le promoteur ou une personne qui a un lien de dépendance avec lui, à moins que le contrat ou l'opération ne soit approuvé par résolution unanime des

unanimous resolution of eligible voters.

### **Duty to establish separate financial records**

79 Without limiting section 76, the first directors must establish proper accounting records and procedures for the condominium corporation to manage its financial affairs separately from those of the developer.

### **First directors must convene first annual general meeting**

80(1) The first directors of a condominium corporation must convene the first annual general meeting of unit owners and other eligible voters during the six week period that begins on the earlier of

- (a) the first day on which 50 percent plus one of the units have been conveyed by the developer to purchasers; and
- (b) the day that is nine months after the day on which the developer first conveys a unit to a purchaser.

(2) The first directors must give notice of the meeting in accordance with section 92 except that

- (a) for the purposes of paragraph 92(1)(a), the notice must be given to
  - (i) all unit owners regardless of whether they have notified the corporation in writing of their name and contact information, and
  - (ii) all purchasers who are expected to be unit owners as of the date of the meeting; and
- (b) for the purposes of subsection 92(4), the financial statements and budget to be included with the notice are those referred to in sections 137 and 140 respectively.

personnes admises à voter.

### **Obligation d'établir des documents financiers distincts**

79 Sans restreindre la portée de l'article 76, les premiers administrateurs doivent établir les documents et méthodes comptables appropriés pour que l'association condominiale puisse gérer ses affaires financières séparément de celles du promoteur.

### **Convocation de la première assemblée générale annuelle par les premiers administrateurs**

80(1) Les premiers administrateurs de l'association condominiale doivent convoquer la première assemblée générale annuelle des propriétaires en titre et autres personnes admises à voter au cours de la période de six semaines qui débute à la première des dates suivantes :

- a) la date du transport par le promoteur de 50 pour cent plus un des parties privatives aux acheteurs;
- b) la date qui tombe neuf mois après la date du premier transport d'une partie privative par le promoteur à un acheteur.

(2) Les premiers administrateurs doivent donner avis de l'assemblée conformément à l'article 92; toutefois :

- a) pour l'application de l'alinéa 92(1)a), doivent être avisés :
  - (i) d'une part, tous les propriétaires en titre, même s'ils n'ont pas avisé l'association par écrit de leurs noms et coordonnées,
  - (ii) d'autre part, tous les acheteurs qui devraient être des propriétaires en titre à la date de la réunion;
- b) pour l'application du paragraphe 92(4), les états financiers et le budget à inclure dans l'avis sont ceux visés aux articles 137 et 140, respectivement.

(3) If the first directors fail to convene the first annual general meeting

(a) a unit owner may convene the meeting after giving at least 14 days' notice to all unit owners, and to the developer if the developer is no longer a unit owner; and

(b) the developer must pay to the corporation an amount calculated according to the regulations.

(4) The chair of the first annual general meeting is

(a) a first director selected by the first directors; or

(b) if no first director is willing or able to act as chair, an individual elected by those eligible voters who are present at the meeting in person or by proxy.

#### **Election of directors at first annual general meeting**

81(1) At the first annual general meeting of a condominium corporation, the eligible voters must elect a board of directors to replace the first directors, for a term that

(a) starts on the first day of the first month that begins after the first annual general meeting; and

(b) ends at the conclusion of the second annual general meeting.

(2) A first director may be elected as a director.

#### **Other business at first annual general meeting**

82 At the first annual general meeting of a condominium corporation, the first directors must present

(3) En cas de défaut des premiers administrateurs de convoquer la première assemblée générale annuelle :

a) d'une part, tout propriétaire en titre peut le faire moyennant un préavis d'au moins 14 jours à tous les propriétaires en titre et au promoteur, s'il n'est plus propriétaire en titre;

b) d'autre part, le promoteur doit verser à l'association une somme calculée conformément aux règlements.

(4) La présidence de la première assemblée générale annuelle revient :

a) soit au premier administrateur choisi par les premiers administrateurs;

b) soit, si aucun premier administrateur n'est disposé ou apte à assumer la présidence, à tout particulier élu par les personnes admises à voter qui sont présentes ou représentées par procuration à l'assemblée.

#### **Élection des administrateurs à la première assemblée générale annuelle**

81(1) Lors de la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale, les personnes admises à voter doivent élire, pour remplacer les premiers administrateurs, un conseil d'administration dont le mandat :

a) débute le premier jour du mois suivant la première assemblée générale annuelle;

b) prend fin à la clôture de la deuxième assemblée générale annuelle.

(2) Tout premier administrateur peut être élu administrateur.

#### **Autres affaires lors de la première assemblée générale annuelle**

82 Lors de la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale, les premiers administrateurs doivent présenter les éléments suivants :



(a) a first budget, prepared in accordance with section 142, for approval by an ordinary resolution;

(b) financial statements for the transition period prepared in accordance with section 140, which must include

(i) a comparison between the actual expenses accrued in the transition period and the estimate expenses shown in the interim budget, and

(ii) a prominent notice advising readers that the difference, if any, between the actual and estimated expenses must be paid by the developer or refunded to unit owners in the manner set out in section 141;

(c) a report on the insurance carried by the corporation;

(d) a report on any management contract or other agreements entered into by the corporation;

(e) a recommendation on whether to change the fiscal year end of the corporation under section 133; and

(f) any other information the unit owners might reasonably require to be fully informed about the status and operation of the corporation.

#### **Delivery of essential documentation**

83(1) At the first annual general meeting of a condominium corporation, the first directors must deliver to the newly elected board of directors, and have available for inspection by persons attending the meeting

(a) all plans that were required to obtain a building permit and any amendments to the building permit plans that were filed with the issuer of the building permit;

a) un premier budget, dressé conformément à l'article 142, aux fins d'approbation par résolution ordinaire;

b) les états financiers couvrant la période de transition établis conformément à l'article 140, qui doivent inclure :

(i) une comparaison des dépenses réelles imputables à la période de transition et des dépenses estimatives figurant au budget provisoire,

(ii) un avis bien en évidence à l'intention des lecteurs indiquant que la différence, le cas échéant, entre les dépenses réelles et les dépenses estimatives doit être payée par le promoteur ou remboursée aux propriétaires en titre selon les modalités prévues à l'article 141;

c) un rapport sur l'assurance souscrite par l'association;

d) un rapport concernant tout contrat de gestion ou autre entente conclu par l'association;

e) une recommandation à savoir s'il convient de changer la fin de l'exercice de l'association en vertu de l'article 133;

f) tout autre renseignement qui doit valablement être communiqué aux propriétaires en titre concernant le statut et les activités de l'association.

#### **Remise des documents essentiels**

83(1) Lors de la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale, les premiers administrateurs doivent livrer au conseil d'administration nouvellement élu, et mettre à la disposition des personnes présentes à l'assemblée aux fins d'examen, les documents suivants :

a) tous les plans obligatoires à l'obtention du permis de construction, et leurs modifications, qui ont été déposés auprès du délivreur de permis de construction;

(b) the structural, electrical, mechanical and architectural working drawings and specifications and as-built drawings for all buildings shown on the condominium plan;

(c) any document in the developer's possession that indicates the actual location of the electrical, plumbing and other facilities, if the developer has reason to believe that it is not located as shown on a plan or drawing provided under paragraph (a) or (b);

(d) any document in the developer's possession that indicates whether there are any post-tensioned cables located anywhere on or within a building or the parcel shown on the condominium plan;

(e) all contracts entered into by or on behalf of the corporation;

(f) the registered condominium plan as obtained from the land titles office;

(g) names, addresses and phone numbers for all contractors, subcontractors and persons who supplied labour or materials to the project, as required by the regulations;

(h) all warranties, manuals, schematic drawings, operating instructions, service guides, manufacturers' documentation and other similar information respecting the construction, installation, operation, maintenance, repair and servicing of all common property and common assets, including any warranty information provided to the developer by a person referred to in paragraph (g);

(i) all records required to be prepared or retained by the corporation under sections 183 and 184;

(j) all insurance policies required under

b) pour tous les bâtiments figurant sur le plan condominial, les plans d'exécution et devis descriptifs de structure, d'installations électriques et mécaniques, et d'architecte, ainsi que les dessins de recollement;

c) tout document en la possession du promoteur qui indique l'emplacement réel des installations électriques, de plomberie et autres installations, si le promoteur a des motifs de croire que l'emplacement de ces installations n'est pas conforme aux plans, devis ou dessins fournis en application des alinéas a) ou b);

d) tout document en la possession du promoteur qui indique l'existence éventuelle de câbles de précontrainte par post-tension sur ou à l'intérieur de tout bâtiment ou de la parcelle figurant sur le plan condominial;

e) tous les contrats conclus par l'association ou en son nom;

f) le plan condominial dûment enregistré obtenu auprès du bureau des titres de biens-fonds;

g) les noms, adresses et numéros de téléphone des entrepreneurs, sous-traitants et personnes qui ont fournis la main-d'œuvre ou les matériaux pour le projet, conformément aux règlements;

h) les garanties, manuels, esquisses, notices techniques d'utilisation, guides de services, documentation du fabricant et autre information semblable concernant la construction, l'installation, le fonctionnement, l'entretien, les réparations et l'entretien courant de toutes les parties communes et de tous les éléments d'actif communs, y compris les renseignements sur la garantie remis au promoteur par toute personne visée à l'alinéa g);

i) tous les documents que l'association est tenue d'établir ou de conserver en vertu des articles 183 et 184;

j) toutes les polices d'assurance prévues à la

Part 8;

(k) any reserve fund study or building assessment report required under the regulations; and

(l) any other information or documents required by the regulations.

(2) If the first directors fail to provide a document or information required under subsection (1) and the corporation incurs an expense to obtain the document or information, the amount of the expense is money owing to the corporation by the developer and section 161 applies.

#### **Transfer of control to elected board of directors**

**84** As of the first day of the first month that begins after the first annual general meeting of a condominium corporation, the first directors must transfer control of the corporation to the elected board of directors, including

(a) delivering or transferring control of all financial assets and records of the corporation, including money, bank accounts, deposit books, unissued cheques, deposit stamps and investments;

(b) delivering keys, codes, garage door openers and other means of access to the common property including janitor's rooms, elevators, and service areas; and

(c) delivering or transferring control of any other things specified in the regulations.

#### **DIVISION 4**

##### **MEETINGS OF UNIT OWNERS AND OTHER ELIGIBLE VOTERS**

#### **Subsequent annual general meetings**

**85** After the first annual general meeting of a condominium corporation, the board must convene an annual general meeting once every

partie 8;

k) toute étude du fonds de réserve ou tout rapport d'évaluation du bâtiment prévus par les règlements;

l) les autres renseignements ou documents prévus par les règlements.

(2) Advenant le défaut des premiers directeurs de fournir les documents ou renseignements requis au paragraphe (1), toute dépense qu'engage l'association pour obtenir ceux-ci constitue une créance de l'association à recouvrer du promoteur; l'article 161 s'applique.

#### **Transfert du contrôle au conseil d'administration élu**

**84** À compter du premier jour du mois suivant la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale, les premiers administrateurs doivent transférer le contrôle de l'association au conseil d'administration élu, ce qui emporte notamment :

a) la remise ou le transfert du contrôle de l'actif financier et des documents de l'association, y compris les fonds, comptes bancaires, livrets de dépôt, chèques non émis, cachets de dépôt et placements;

b) la remise des clés, codes, ouvre-portes de garage et autres dispositifs d'accès à l'égard des parties communes, dont la conciergerie, les ascenseurs et les aires de services;

c) la remise ou le transfert de contrôle de toute autre chose précisée dans les règlements.

#### **SECTION 4**

##### **ASSEMBLÉES DES PROPRIÉTAIRES EN TITRE ET D'AUTRES PERSONNES ADMISES À VOTER**

#### **Assemblées générales annuelles subséquentes**

**85** Après la tenue de la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée générale annuelle une fois par année

calendar year, to be held

(a) within 16 months after the end of the immediately preceding annual general meeting; and

(b) within four months after the end of each fiscal year of the corporation.

#### **Election of board of directors**

86(1) At each annual general meeting of a condominium corporation, the eligible voters who are present at the meeting in person or by proxy must elect a board of directors.

(2) Subject to this Act and the regulations, the processes for nominations and elections, and the term of office, compensation and removal from the office must be as provided in the bylaws.

#### **Other business to be done at annual general meeting**

87(1) The board must present at each of a condominium corporation's annual general meetings other than the first one, for approval by an ordinary resolution

(a) financial statements, prepared in accordance with generally accepted accounting principles, of the corporation's immediately preceding fiscal year, which must include a comparison between the actual expenses and the estimated expenses shown in the budget for that fiscal year;

(b) an annual budget for the corporation's next fiscal year;

(c) a report on insurance carried by the corporation under Part 8; and

(d) any other information or documents required by the regulations or the bylaws.

(2) At an annual general meeting, an eligible voter may raise for discussion any matter

civile, qui sera tenue :

a) d'une part, dans les 16 mois suivant la clôture de la dernière assemblée générale annuelle;

b) d'autre part, dans les quatre mois suivant la clôture de chaque exercice de l'association.

#### **Élection du conseil d'administration**

86(1) À chaque assemblée générale annuelle de l'association condominiale, les personnes admises à voter qui y sont présentes ou représentées par procuration doivent élire un conseil d'administration.

(2) Sous réserve de la présente loi et des règlements, les procédures de mise en candidature et d'élection, et les mandats, le traitement et la procédure de destitution doivent être conformes aux règlements administratifs.

#### **Autres affaires lors des assemblées générales annuelles**

87(1) Le conseil d'administration doit présenter à chaque assemblée générale annuelle de l'association condominiale, sauf la première, aux fins d'approbation par résolution ordinaire, les éléments suivants :

a) les états financiers, dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus, pour l'exercice précédent de l'association, qui doivent notamment comparer les dépenses réelles et les dépenses estimatives figurant au budget de l'exercice en cause;

b) le budget annuel pour l'exercice suivant de l'association;

c) un rapport sur l'assurance souscrite par l'association en vertu de la partie 8;

d) les autres renseignements ou documents prévus par les règlements ou les règlements administratifs.

(2) Lors de l'assemblée générale annuelle, toute personne admise à voter peut soulever, aux

relevant to the affairs and business of the corporation.

fins de discussion, toute question pertinente aux affaires de l'association.

### **Resolutions instead of annual general meeting**

### **Résolutions en remplacement de l'assemblée générale annuelle**

88(1) Despite section 85, the board of a condominium corporation does not have to convene an annual general meeting of the corporation if, before the last date by which the meeting must be held, all eligible voters waive, in writing, the holding of the meeting and consent, in writing, to resolutions that

88(1) Malgré l'article 85, le conseil d'administration de l'association condominiale n'est pas tenu de convoquer une assemblée générale annuelle de l'association si, avant la dernière date à laquelle l'assemblée doit être tenue, toutes les personnes admises à voter renoncent, par écrit, à la tenue de l'assemblée et acquiescent par écrit aux résolutions qui :

(a) approve the financial statements of the corporation for its immediately preceding fiscal year;

a) approuvent les états financiers de l'association pour son exercice précédent;

(b) approve the budget for the next fiscal year;

b) approuvent le budget de l'exercice suivant;

(c) elect a board of directors by acclamation; and

c) élisent un conseil d'administration par acclamation;

(d) deal with any other business that must be done at the annual general meeting.

d) traitent de toute autre affaire dont doit être saisie l'assemblée générale annuelle.

(2) Subsection (1) does not apply to the first annual general meeting required to be convened by the first directors.

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas à la première assemblée générale annuelle que doivent convoquer les premiers administrateurs.

(3) If two or more persons share a unit's right to vote, the unit's consent to the waiver of the meeting and to the resolutions under subsection (1) are valid only if all of them consent.

(3) Si plusieurs personnes partagent le droit de vote afférent à la partie privative, l'acquiescement de la partie privative à renoncer à la tenue de l'assemblée et aux résolutions en vertu du paragraphe (1) ne sont valides que si chacune d'elles acquiesce.

(4) If the board fails to convene an annual general meeting, a unit owner may convene the meeting by complying with the provisions of this Act, the regulations and the bylaws respecting the calling and holding of general meetings, as though they were the board, with the necessary changes.

(4) Advenant le défaut du conseil d'administration de convoquer une assemblée générale annuelle, tout propriétaire en titre peut le faire en se conformant aux dispositions de la présente loi, des règlements et des règlements administratifs concernant la convocation et la tenue d'assemblées générales, au même titre que le conseil d'administration, avec les adaptations nécessaires.

### **Special general meetings**

### **Assemblées générales extraordinaires**

89(1) The board of a condominium

89(1) Le conseil d'administration de

corporation may convene a special general meeting of the unit owners and eligible voters at any time by giving notice under section 92.

(2) Persons holding at least 20 percent of the total number of votes of all units may, by written demand signed by all those persons, require that the board convene a special general meeting to consider a resolution or other matter specified in the demand.

(3) Subject to section 90, the board must hold the special general meeting within four weeks after the demand is given to the board.

(4) The president of the board may call the special general meeting without holding a board meeting.

(5) At the special general meeting, the resolution or any other matter specified in the demand must be the first item on the agenda and must be dealt with before consideration of any other matter.

(6) If a special general meeting is not held within the time period set out in subsection (3), the persons making the demand may themselves hold a special general meeting by complying with the provisions of this Act, the regulations and the bylaws respecting the calling and holding of special general meetings as though they were the board, with the necessary changes.

### **Resolutions instead of special general meeting**

90(1) The board does not have to hold a special general meeting to consider a resolution if all eligible voters waive, in writing, the holding of the meeting and consent, in writing, to the resolution.

(2) If two or more persons share a unit's right

l'association condominiale peut en n'importe quel temps convoquer une assemblée générale extraordinaire des propriétaires en titre et des personnes admises à voter en donnant avis en application de l'article 92.

(2) Les titulaires d'au moins 20 pour cent du nombre total des voix afférentes à toutes les parties privatives peuvent, par un écrit signé de chacun d'eux, exiger que le conseil d'administration convoque une assemblée générale extraordinaire afin d'étudier toute résolution ou autre question précisée dans l'écrit.

(3) Sous réserve de l'article 90, le conseil d'administration doit tenir l'assemblée générale extraordinaire dans les quatre semaines suivant la remise de l'écrit.

(4) Le président du conseil d'administration peut convoquer l'assemblée générale extraordinaire sans tenir de réunion du conseil d'administration.

(5) Lors d'une assemblée générale extraordinaire, la résolution ou toute autre affaire précisée dans l'écrit doit être inscrite comme premier point à l'ordre du jour et il doit en être traité avant toute autre affaire.

(6) Si l'assemblée générale extraordinaire n'est pas tenue dans le délai imparti au paragraphe (3), les auteurs de l'écrit peuvent eux-mêmes la tenir en se conformant aux dispositions de la présente loi, des règlements et des règlements administratifs concernant la convocation et la tenue d'assemblées générales extraordinaires, au même titre que le conseil d'administration, avec les adaptations nécessaires.

### **Résolutions en remplacement de l'assemblée générale extraordinaire**

90(1) Le conseil d'administration n'est pas tenu de tenir une assemblée générale extraordinaire visant l'étude d'une résolution si toutes les personnes admises à voter renoncent, par écrit, à la tenue de l'assemblée et acquiescent par écrit à la résolution.

(2) Si plusieurs personnes partagent le droit

to vote, the unit's consent to the waiver of the meeting and to the resolution under subsection (1) are valid only if all of them consent.

### **Venue of general meetings**

91 All general meetings of a condominium corporation must be held at or within a reasonable distance of the place where the units are located unless a majority of the eligible voters by means of an ordinary resolution passed at, or in place of, the preceding annual general meeting, agree to hold the meetings in another location.

### **Notice of general meetings**

92(1) The board of a condominium corporation must give at least 14 days' notice of a general meeting of the corporation to

- (a) each unit owner, whether or not notice must also be given to the unit owner's mortgagee or tenant;
- (b) each mortgagee of a unit who
  - (i) under the terms of the mortgage, has the right to exercise a unit's vote at a general meeting in the place of the unit owner, and
  - (ii) has notified the corporation in writing of the right and submitted a mortgagee's request for notification under subsection 192(1).

(2) A person who has a right to be notified under this section may, in writing, waive the right and may, in writing, revoke a waiver.

(3) The notice of a general meeting must include a description of the matters that will be voted on at the meeting, including the proposed wording of any special resolution or

de vote afférent à la partie privative, l'acquiescement de la partie privative à renoncer à la tenue de l'assemblée et à la résolution en vertu du paragraphe (1) ne sont valides que si chacune d'elles acquiesce.

### **Lieu des assemblées générales**

91 Toutes les assemblées générales de l'association condominiale doivent se tenir à l'endroit où se situent les parties privatives, ou à une distance raisonnable, à moins que la majorité des personnes admises à voter, au moyen d'une résolution ordinaire, par vote ou acquiescement à l'assemblée générale annuelle précédente, aient accepté de tenir les assemblées ailleurs.

### **Avis d'assemblées générales**

92(1) Le conseil d'administration de l'association condominiale doit donner un préavis d'au moins 14 jours de toute assemblée générale de l'association aux personnes suivantes :

- a) chaque propriétaire en titre, même si son créancier hypothécaire ou son locataire doit aussi être avisé;
- b) le créancier hypothécaire d'une partie privative qui :
  - (i) d'une part, aux termes de l'hypothèque, a le droit d'exprimer les voix afférentes à une partie privative à une assemblée générale en remplacement du propriétaire,
  - (ii) d'autre part, a avisé l'association par écrit de ce droit et présenté la demande de notification du créancier hypothécaire en vertu du paragraphe 192(1).

(2) Toute personne qui a le droit d'être avisée en vertu du présent article peut, par écrit, renoncer à ce droit et peut, par écrit, annuler toute renonciation.

(3) L'avis d'assemblée générale doit notamment indiquer les questions qui seront mises aux voix à l'assemblée, y compris le libellé proposé de toute résolution spéciale ou

unanimous resolution.

(4) If the meeting is an annual general meeting, the notice must include the budget and financial statements referred to in

(a) sections 140 and 142, respectively, in the case of the first annual general meeting; and

(b) section 145 or 150 as applicable, and section 147, respectively, in the case of subsequent annual general meetings.

(5) A vote at a general meeting may proceed despite the lack of notice as required by this section, if all persons entitled to receive notice waive, in writing, their right to notice.

(6) If two or more persons share a unit's right to vote, a waiver of notice under subsection (5) is valid, in respect of the unit, only if all of them consent.

(7) Failure to give proper notice of a general meeting to a person entitled to receive notice under subsection (1) does not invalidate a vote taken at the meeting as long as the board made a reasonable attempt to give the notice in accordance with subsection (1).

### **Agenda and resolutions at general meetings**

93(1) Subject to this Act and the regulations, the board of a condominium corporation determines the agenda of a general meeting.

(2) Persons holding at least 20 percent of the total number of votes of all units may, by written demand, propose a resolution or raise a matter specified in the demand.

(3) A resolution or matter raised under subsection (2) must, if received by the board 10 days or longer before the last day for giving notice of the meeting, be included

résolution unanime.

(4) S'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, l'avis doit inclure le budget et les états financiers visés :

a) aux articles 140 et 142, respectivement, pour la première assemblée générale annuelle;

b) à l'article 145 ou 150, selon le cas, et à l'article 147, respectivement, pour les assemblées générales annuelles subséquentes.

(5) Tout vote à une assemblée générale peut se dérouler malgré l'absence de l'avis prévu au présent article, si toutes les personnes qui ont droit d'être avisées renoncent, par écrit, à leur droit.

(6) Si plusieurs personnes partagent le droit de vote afférent à la partie privative, la renonciation prévue au paragraphe (5) n'est valide, à l'égard de la partie privative, que si chacune d'elles consent.

(7) Le défaut de donner un avis régulier d'une assemblée générale à la personne qui a droit d'être avisée en vertu du paragraphe (1) n'invalide pas le vote tenu à l'assemblée pourvu que le conseil d'administration ait valablement tenté de donner avis conformément au paragraphe (1).

### **Ordre du jour et résolutions aux assemblées générales**

93(1) Sous réserve de la présente loi et des règlements, le conseil d'administration de l'association condominiale fixe l'agenda des assemblées générales.

(2) Les titulaires d'au moins 20 pour cent du nombre total des voix afférentes à toutes les parties privatives peuvent, par un écrit, proposer toute résolution ou soulever toute question précisée dans l'écrit.

(3) Toute résolution ou question soulevée en vertu du paragraphe (2) doit, si le conseil d'administration la reçoit au moins 10 jours avant le dernier jour du délai pour aviser de la



réunion :

(a) in the notice given under section 92 about the next general meeting; and

a) accompagner l'avis donné en vertu de l'article 92 concernant la prochaine assemblée générale;

(b) on the agenda of that meeting.

b) être mise à l'ordre du jour de cette assemblée.

(4) Subsection (3) does not apply to a special general meeting held under subsection 89(6).

(4) Le paragraphe (3) ne vise pas l'assemblée générale extraordinaire tenue en vertu du paragraphe 89(6).

### **Quorum**

### **Quorum**

94(1) Business must not be conducted at a general meeting unless a quorum is present.

94(1) L'expédition des affaires lors d'une assemblée générale est interdite, sauf s'il y a quorum.

(2) Subject to paragraph (3)(b) and the bylaws, a quorum for a general meeting is

(2) Sous réserve de l'alinéa (3)b) et des règlements administratifs, le quorum à une assemblée générale est constitué :

(a) eligible voters holding 1/3 of the units' votes, present in person or by proxy; or

a) des personnes admises à voter qui détiennent 1/3 des voix afférentes aux parties privatives, présentes ou représentées par procuration,

(b) if there are fewer than four units or fewer than four unit owners, eligible voters holding 2/3 of the units' votes, present in person or by proxy.

b) s'il y a moins de quatre parties privatives ou moins de quatre propriétaires en titre, par les personnes admises à voter qui détiennent 2/3 des voix afférentes aux parties privatives, présentes ou représentées par procuration.

(3) Unless otherwise provided in the bylaws, if within ½ hour after the time appointed for a general meeting, a quorum is not present

(3) Sauf disposition contraire des règlements administratifs, si le quorum n'est pas atteint dans la demi-heure qui suit l'heure de l'assemblée générale fixée :

(a) the meeting stands adjourned to the same day in the next week at the same place and time; and

a) l'assemblée est reportée au même jour de la semaine suivante, aux mêmes lieu et heure;

(b) if on the day to which the meeting is adjourned a quorum described in subsection (2) is not present within ½ hour after the time appointed for the meeting, the eligible voters present in person or by proxy constitute a quorum.

b) si, le jour auquel est reportée l'assemblée générale, le quorum prévu au paragraphe (2) n'est pas atteint dans la demi-heure suivant l'heure fixée pour l'assemblée, les personnes admises à voter qui sont présentes ou représentées par procuration constituent le quorum.

## **Electronic attendance at meetings**

95(1) Subject to the regulations, eligible voters may attend a general meeting by telephonic, electronic or other methods, if the method permits all persons participating in the meeting to communicate with each other during the meeting.

(2) A person who attends a meeting by a method permitted under subsection (1) is considered present at the meeting.

### **DIVISION 5**

#### **VOTING RIGHTS**

##### **Votes per unit**

96(1) At a general meeting of a condominium corporation, each unit has the number of votes specified in the schedule of voting rights.

(2) Despite subsection (1), the votes for a unit must not be exercised, except on matters requiring a unanimous vote, if the corporation is entitled to register a lien against that unit under section 167.

(3) If the votes for a unit may not be exercised, the unit's votes must not be considered for the purposes of determining a quorum under section 94 or for the purposes of subsection 89(2) or 93(2).

(4) Despite subsection (1), if there is a tie vote at a general meeting, the president, or if the president is absent or unable or unwilling to vote, the vice president may, if the bylaws so provide, break the tie by casting a deciding vote in addition to any vote they may already have cast.

##### **Exercise of voting rights**

97(1) At a general meeting of a condominium corporation, a unit's votes may be exercised by the unit owner unless a tenant or mortgagee has the right to vote under

## **Présence par moyens électroniques**

95(1) Sous réserve des règlements, les personnes admises à voter peuvent assister à une assemblée générale par moyens téléphoniques, électroniques ou autres, si le moyen permet à tous les participants de communiquer entre eux pendant l'assemblée.

(2) La personne qui assiste à l'assemblée par un moyen prévu au paragraphe (1) est considérée présente à l'assemblée.

### **SECTION 5**

#### **DROITS DE VOTE**

##### **Voix afférentes aux parties privatives**

96(1) Lors d'une assemblée générale de l'association condominiale, chaque partie privative dispose du nombre de voix précisé dans l'annexe des droits de vote.

(2) Malgré le paragraphe (1), les voix afférentes à une partie privative ne doivent pas être exprimées, sauf quant aux questions qui exigent un vote unanime, si l'association a le droit de grever la partie privative d'un privilège en vertu de l'article 167.

(3) Si les voix afférentes à une partie privative ne peuvent pas être exprimées, il ne doit pas en être tenu compte dans la détermination du quorum en vertu de l'article 94 ou pour l'application du paragraphe 89(2) ou 93(2).

(4) Malgré le paragraphe (1), en cas d'égalité des voix à une assemblée générale, le président — ou s'il est absent ou s'il n'est pas disposé ou apte à voter, le vice-président — a, si les règlements administratifs le prévoient, une voix prépondérante, en plus de toute voix qu'il a déjà exprimée, le cas échéant.

##### **Exercice des droits de vote**

97(1) Lors d'une assemblée générale de l'association condominiale, le propriétaire en titre peut exprimer les voix afférentes à la partie privative, à moins que le locataire ou le créancier hypothécaire n'aient le droit de voter en

subsection (2) or (3).

(2) A tenant who, under a written lease or tenancy agreement for the unit, is assigned a unit owner's right to vote may attend a general meeting and exercise the unit's votes in place of the unit owner if there have been given to the corporation

(a) a copy of the lease or tenancy agreement, signed by the unit owner; and

(b) a 'tenant's request for notification' in the prescribed form.

(3) A mortgagee who, under a mortgage of a unit, has been assigned the unit owner's right to vote may attend a general meeting and exercise the unit's votes in place of either the unit owner or a tenant if

(a) the mortgage is registered at the land titles office and a copy of the mortgage has been given to the board;

(b) a 'mortgagee's request for notification' in the prescribed form has been given to the corporation;

(c) at least three days before the meeting the mortgagee gives the board, the unit owner and the tenant, if any, written notice of the mortgagee's intention to attend and vote at the meeting; and

(d) the mortgagee or its representative is present at the meeting at which the vote is conducted.

(4) If there is more than one mortgagee entitled to vote for a unit under subsection (3), only the mortgagee who has priority among the mortgagees may vote.

application du paragraphe (2) ou (3).

(2) Le locataire qui, aux termes d'un bail ou convention de location écrit visant une partie privative, reçoit le droit de vote du propriétaire en titre peut assister aux assemblées générales et exprimer les voix afférentes à la partie privative en remplacement du propriétaire, si l'association a reçu :

a) d'une part, une copie du bail ou de la convention de location, signée par le propriétaire en titre;

b) d'autre part, la demande de notification du locataire en la forme réglementaire.

(3) Le créancier hypothécaire qui, aux termes d'une hypothèque sur une partie privative, reçoit le droit de vote du propriétaire en titre peut assister aux assemblées générales et exprimer les voix afférentes à la partie privative en remplacement du propriétaire ou du locataire, si les conditions suivantes sont remplies :

a) l'hypothèque est dûment enregistrée au bureau des titres de biens-fonds et une copie de l'hypothèque a été remise au conseil d'administration;

b) la demande de notification du créancier hypothécaire en la forme réglementaire a été remise à l'association;

c) au moins trois jours avant la tenue de l'assemblée, le créancier hypothécaire avise par écrit le conseil d'administration, le propriétaire en titre et le locataire, s'il en est, de son intention d'assister et de voter à l'assemblée;

d) le créancier hypothécaire ou son représentant est présent à l'assemblée au cours de laquelle le vote a lieu.

(4) Si plusieurs créanciers hypothécaires peuvent voter à l'égard d'une partie privative en vertu du paragraphe (3), seul le créancier hypothécaire qui a la priorité peut voter.

## **Proxies**

98(1) A person who may vote under section 97 may vote in person or by proxy.

(2) A document appointing a proxy

(a) must be in writing and must be signed by the person appointing the proxy;

(b) may be either general or for a specific meeting or a specific resolution; and

(c) may be revoked in writing at any time.

(3) Employees of the condominium corporation, persons who provide management services to the corporation, and any other persons described in the regulations may be proxies only if permitted by the regulations and are subject to any prescribed restrictions.

(4) Unless otherwise provided in the regulations, no person may vote more than two proxies at a meeting.

(5) A proxy stands in the place of the person appointing the proxy and can do anything that person can do, including vote, propose and second motions and participate in the discussion, unless limited in the appointment document.

## **Voters lacking legal capacity**

99(1) If a person who may vote under section 97 is under 19 years of age, the person's right to vote may be exercised only by the person's parent or guardian.

(2) If a person who may vote under section 97 lacks the capacity to make a decision for a reason other than being under 19 years of age, the person's right to vote may be exercised only by someone who is legally authorized to

## **Procuration**

98(1) La personne qui peut voter en vertu de l'article 97 peut le faire en personne ou par procuration.

(2) L'acte de nomination d'un fondé de pouvoir remplit les conditions suivantes :

a) il doit être par écrit et signé par l'auteur de la nomination;

b) il peut être valable à l'égard de toute assemblée, ou d'une assemblée donnée ou d'une résolution donnée;

c) il peut être révoqué par écrit en n'importe quel temps.

(3) Les employés de l'association condominiale, les prestataires de services de gestion à l'association, et toute autre personne décrite dans les règlements ne peuvent être fondés de pouvoir que si les règlements les y autorisent; ils sont en outre assujettis à toute restriction prescrite.

(4) Sauf disposition contraire des règlements, nul ne peut exercer plus de deux droits de vote par procuration à une assemblée.

(5) Le fondé de pouvoir remplace l'auteur de la nomination; à ce titre, il peut faire tout ce que peut faire ce dernier, notamment voter, proposer et appuyer des motions et participer aux discussions, sous réserve des restrictions prévues dans l'acte de nomination.

## **Absence de capacité juridique d'une personne admise à voter**

99(1) Si la personne qui peut voter en vertu de l'article 97 est âgée de moins de 19 ans, seul son père ou sa mère, ou son tuteur peut exercer le droit de vote qui lui revient.

(2) Si la personne qui peut voter en vertu de l'article 97 n'a pas la capacité de prendre une décision pour un motif autre que le fait d'être âgée de moins de 19 ans, seul celui qui est légalement autorisé à agir pour elle en ce qui concerne la partie privative peut exercer le droit

act for the person with respect to the unit.

(3) If there is no person capable, willing and reasonably available to vote in respect of a unit, the unit owner, the condominium corporation or an interested person may apply to the Supreme Court for an order that appoints the public guardian and trustee, or any other person, to exercise the powers of voting, to give the consent or to execute the document, in respect of the unit.

(4) If the court is satisfied that there is no person capable, willing and reasonably available to vote in respect of a unit, the court

(a) must make an order under subsection (3), if the application concerns a matter that requires a unanimous vote; or

(b) may, in its discretion, make an order in any other case.

(5) On making an appointment under this section, the court may make any order it considers necessary or expedient to give effect to the appointment.

(6) The court may vary an order made under this section.

### **Shared vote**

100(1) If two or more persons share a unit's right to vote, only one of them may vote on any given matter.

(2) If the chair is advised before or during a vote that the persons who share a right to vote disagree on how their votes should be cast on a matter, the chair must not count their votes in respect of that matter.

### **Voting thresholds**

101(1) At a general meeting, matters are decided by an ordinary resolution unless a

de vote qui lui revient.

(3) En l'absence d'une personne apte et disposée à voter, et raisonnablement disponible pour le faire, à l'égard d'une partie privative, le propriétaire en titre, l'association condominiale ou toute personne intéressée peut présenter à la Cour suprême une demande d'ordonnance qui nomme le tuteur et curateur public, ou toute autre personne, pour exercer les pouvoirs de voter, de donner le consentement ou de passer le document, à l'égard de la partie privative.

(4) S'il est convaincu qu'il n'y a aucune personne apte et disposée à voter, et raisonnablement disponible pour le faire, à l'égard d'une partie privative, le tribunal :

a) doit rendre une ordonnance en vertu du paragraphe (3), si la demande vise une affaire qui exige un vote unanime;

b) peut, à sa discrétion, rendre une ordonnance dans les autres cas.

(5) Lorsqu'il rend une ordonnance de nomination en vertu du présent article, le tribunal peut aussi rendre toute ordonnance qu'il estime nécessaire ou opportune pour donner suite à la nomination.

(6) Le tribunal peut modifier toute ordonnance rendue en vertu du présent article.

### **Partage des voix**

100(1) Si plusieurs personnes partagent le droit de vote afférent à la partie privative, seule l'une d'elles peut voter sur une question donnée.

(2) S'il est avisé, avant ou pendant le vote, que les personnes qui partagent le droit de vote afférent à la partie privative ne s'entendent pas sur la façon d'exprimer leurs voix sur une question donnée, le président ne doit pas compter ces voix à l'égard de la question en cause.

### **Seuils de vote**

101(1) Lors d'une assemblée générale, les questions sont tranchées par résolution

different voting threshold

(a) is required by this Act or the regulations;  
or

(b) is permitted by this Act or the regulations  
and provided for in the bylaws.

(2) Despite subsection 92(3), during a general meeting amendments may be made to the proposed wording of a resolution requiring a special resolution if the amendments

(a) do not substantially change the resolution; and

(b) are approved by a special resolution before the vote on the special resolution.

#### **Passing resolutions before the first annual general meeting**

102(1) Before the first annual general meeting, a resolution that requires a special resolution may be passed only by

(a) a unanimous vote at a special general meeting; or

(b) a resolution consented to by all eligible voters under section 90.

(2) Section 103 does not apply to a unanimous vote required by this section.

#### **Near-unanimous votes**

103(1) This section applies only to condominiums with 10 or more units.

(2) For the purposes of this section, a resolution is nearly unanimous if it is opposed by

(a) where the total number of votes to be taken into account is 20 or fewer, only one vote; and

ordinaire, à moins qu'un autre seuil de vote :

a) ne soit exigé par la présente loi ou les règlements;

b) ne soit autorisé par la présente loi ou les règlements et prévu dans les règlements administratifs.

(2) Malgré le paragraphe 92(3), pendant une assemblée générale, des modifications peuvent être apportées au libellé proposé d'une résolution exigeant une résolution spéciale si les modifications :

a) d'une part, ne modifient pas substantiellement la résolution;

b) d'autre part, sont approuvées par résolution spéciale avant que la résolution spéciale soit mise aux voix.

#### **Adoption de résolutions avant la première assemblée générale annuelle**

102(1) Avant la première assemblée générale annuelle, la résolution qui requiert une résolution spéciale ne peut être adoptée que par :

a) un vote unanime à une assemblée extraordinaire;

b) une résolution à laquelle ont acquiescé toutes les personnes admises à voter en vertu de l'article 90.

(2) L'article 103 ne s'applique pas au vote unanime exigé par le présent article.

#### **Votes quasi-unanimes**

103(1) Le présent article ne vise que les condominiums comptant 10 parties privatives ou plus.

(2) Pour l'application du présent article, une résolution est quasi-unanime :

a) si le total des voix à prendre en compte est de 20 ou moins, il n'y a qu'une seule voix contre;

(b) in any other case, fewer than five percent of the total number of votes to be taken into account.

(3) If a resolution that requires a unanimous vote is nearly unanimous, the condominium corporation, if authorized by a special resolution, may apply to the Supreme Court for an order under subsection (4).

(4) On an application under subsection (3), the court may, if satisfied that the resolution is in the best interest of the corporation and would not unfairly prejudice the dissenting voter or voters, make an order providing that the vote proceed as if the dissenting voter or voters had no vote.

(5) In making an order under subsection (4), the court may make any other order it considers just, including an order that the corporation offer to purchase a unit owned by a dissenting voter at its fair market value or that the corporation otherwise compensate a dissenting voter.

b) dans les autres cas, moins de cinq pour cent du total des voix à prendre en compte s'y opposent.

(3) Si la résolution devant être adoptée par un vote unanime est quasi-unanime, l'association condominiale, si elle y est autorisée par résolution spéciale, peut présenter à la Cour suprême une demande en vue d'obtenir une ordonnance prévue au paragraphe (4).

(4) À la suite d'une demande en vertu du paragraphe (3), le tribunal peut, s'il est convaincu que la résolution est conforme à l'intérêt de l'association et qu'elle ne serait pas injustement préjudiciable aux votants dissidents, rendre une ordonnance qui autorise le déroulement du vote comme si ceux-ci ne disposaient d'aucune voix.

(5) Lorsqu'il rend une ordonnance en vertu du paragraphe (4), le tribunal peut rendre toute autre ordonnance qu'il estime juste, y compris ordonner à l'association d'offrir d'acheter une partie privative appartenant à un dissident à sa juste valeur marchande, ou ordonner que l'association indemnise le dissident de quelque autre façon.

## PART 6

### BYLAWS, RULES AND ENFORCEMENT OF RIGHTS AND DUTIES

#### DIVISION 1

#### GENERAL

##### Purpose of bylaws

**104** A condominium corporation must have bylaws that provide for

- (a) the control, management, maintenance, use and enjoyment of the units, the common property and any common assets of the corporation; and
- (b) the administration of the corporation and its board of directors.

## PARTIE 6

### RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS, RÈGLES ET MISE EN ŒUVRE DES DROITS ET OBLIGATIONS

#### SECTION 1

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### Objet des règlements administratifs

**104** L'association condominiale peut, par règlement administratif, régir :

- a) le contrôle, la gestion, l'entretien, l'usage et la jouissance des parties privatives, des parties communes et des éléments d'actif communs de l'association;
- b) l'administration de l'association et de son conseil d'administration.

## Standard form bylaws

105(1) On the registration of a condominium application

- (a) the bylaws of the condominium corporation are those specified in the notice of bylaws; and
- (b) those bylaws remain in force until amended or replaced.

(2) Despite subsection (1), where a corporation exists on the day this section comes into force, its bylaws continue to be the bylaws that are registered in the land titles office, and those bylaws remain in force until amended or replaced under section 108.

## Restrictions on bylaws

106(1) A bylaw of a condominium corporation is of no force or effect to the extent that it

- (a) conflicts with this or any other Act or any regulation;
- (b) prohibits or restricts the right of a unit owner to freely sell, lease, mortgage or otherwise dispose of the unit or an interest in the unit;
- (c) defeats or modifies an implied easement created under Part 3, Division 2; or
- (d) is unreasonable in all the circumstances.

(2) Despite subsection (1), a bylaw may

- (a) restrict the age and number of persons who may reside in a residential unit;

## Texte standard des règlements administratifs

105(1) Dès l'enregistrement de l'association condominiale :

- a) les règlements de l'association condominiale sont ceux que précise l'avis des règlements administratifs;
- b) ces règlements administratifs restent en vigueur jusqu'à leur modification ou leur remplacement.

(2) Malgré le paragraphe (1), les règlements administratifs d'une association en existence à la date d'entrée en vigueur du présent article sont toujours ceux qui sont enregistrés au bureau des titres de biens-fonds; ils restent en vigueur jusqu'à leur modification ou leur remplacement en vertu de l'article 108.

## Restrictions applicables aux règlements administratifs

106(1) Tout règlement administratif de l'association condominiale est inopérant dans la mesure où il présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- a) il est incompatible avec la présente loi ou toute autre loi, ou tout règlement;
- b) il interdit ou restreint le droit d'un propriétaire en titre de vendre, de louer, d'hypothéquer ou d'autrement disposer librement de la partie privative ou d'un intérêt sur celle-ci;
- c) il anéantit ou modifie une servitude implicite créée en vertu de la section 2 de la partie 3;
- d) il est déraisonnable compte tenu de toutes les circonstances.

(2) Malgré le paragraphe (1), tout règlement administratif peut :

- a) restreindre l'âge et le nombre des personnes qui peuvent résider dans une partie privative résidentielle;



(b) regulate activities relating to the sale or rental of residential units, including locations for the posting of signs and times for showing common property and holding open houses, as long as the bylaw does not prohibit or unreasonably restrict those activities; and

(c) subject to Division 2, prohibit or limit the rental or leasing of residential units.

(3) A bylaw that restricts the age or number of persons who may reside in a residential unit does not apply to a person who resides in the unit at the time the bylaw is passed and who continues to reside there after the bylaw is passed.

(4) A bylaw that prohibits or restricts the number of pets in a residential unit does not apply to a pet that lives with an owner or tenant of a unit at the time the bylaw is passed and that continues to live there after the bylaw is passed.

## Rules

107(1) The board of a condominium corporation may make rules

(a) to govern the use, safety and condition of

(i) the common property and, any common assets, and

(ii) where the board considers that such rules are required, any units; and

(b) to prevent unreasonable interference with the use and enjoyment of the units, the common property and any common assets.

(2) The restrictions on bylaws in section 106 apply equally to rules and a rule that conflicts with a bylaw is of no force or effect.

b) régir les activités liées à la vente ou la location de parties privatives résidentielles, notamment l'emplacement des affichages d'avis et les heures de visite des parties communes et des visites libres, pourvu que le règlement administratif n'interdise pas ou ne restreigne pas indûment ces activités;

c) sous réserve de la section 2, interdire ou limiter la location des parties privatives résidentielles.

(3) Le règlement administratif qui restreint l'âge ou le nombre de personnes pouvant résider dans une partie privative résidentielle ne s'applique pas à la personne qui y réside au moment de l'adoption du règlement administratif et qui continue d'y résider par la suite.

(4) Le règlement administratif qui restreint le nombre d'animaux de compagnie permis dans une partie privative résidentielle ne s'applique pas à l'animal de compagnie qui vit déjà avec le propriétaire ou le locataire de la partie privative au moment de l'adoption du règlement administratif et qui y demeure par la suite.

## Règles

107(1) Le conseil d'administration de l'association condominiale peut établir des règles :

a) pour régir l'usage, la sécurité et l'état :

(i) des parties communes et des éléments d'actif communs,

(ii) des parties privatives, si le conseil d'administration estime que des règles s'imposent;

b) pour éviter toute entrave déraisonnable à l'usage et la jouissance des parties privatives, des parties communes et de tout élément d'actif commun.

(2) Les restrictions applicables aux règlements administratifs prévues à l'article 106 s'appliquent également aux règles; toute règle incompatible

avec un règlement administratif est inopérante.

(3) Rules must be complied with and may be enforced in the same manner as the bylaws.

(3) Les règles doivent être observées et appliquées au même titre que les règlements administratifs.

(4) All rules, including those posted on signs, must be set out in a written document that is capable of being photocopied.

(4) Toutes les règles, y compris celles affichées sur des avis, doivent être énoncées dans un document écrit susceptible d'être reproduit.

(5) The board must inform unit owners and residents of any new rules as soon as feasible.

(5) Le conseil d'administration doit informer les propriétaires en titre et les résidents au sujet des nouvelles règles dans les meilleurs délais.

(6) A rule ceases to have effect at the first general meeting held after it is made unless the rule is ratified by an ordinary resolution, but once ratified it is effective until repealed, replaced or amended.

(6) Toute règle devient caduque à la première assemblée générale qui suit son établissement, à moins qu'elle ne soit ratifiée par résolution ordinaire; une fois ratifiée, la règle est en vigueur jusqu'à son abrogation, son remplacement ou sa modification.

#### **Bylaw amendments**

#### **Modifications apportées aux règlements administratifs**

**108(1)** The bylaws of a condominium corporation may be amended, added to or replaced by a special resolution.

**108(1)** Les règlements administratifs de l'association condominiale peuvent faire l'objet de modifications, d'ajouts ou de remplacement par résolution spéciale.

(2) An amendment, addition to or replacement of the bylaws does not take effect until the corporation files with the registrar

(2) La modification, le remplacement ou l'ajout visant les règlements administratifs ne prend effet que lorsque l'association dépose auprès du registrateur :

(a) a notice of change of bylaws that sets out the amendment, addition or replacement; and

a) l'avis de modification de règlements administratifs qui énonce la modification, l'ajout ou le remplacement;

(b) a certificate of the corporation stating that

b) l'attestation de l'association, qui confirme que :

(i) the special resolution approving the amendment, addition or replacement was properly passed, and

(i) la résolution spéciale approuvant la modification, l'ajout ou le remplacement a été dûment adoptée,

(ii) the notice of change of bylaws conforms to the special resolution.

(ii) l'avis de modification de règlements administratifs est conforme à la résolution spéciale.

(3) The corporation must inform unit owners and residents of any change to the bylaws as

(3) L'association doit informer les propriétaires en titre et les résidents de toute modification apportée aux règlements

soon as feasible after the change takes effect.

administratifs dans les meilleurs délais après la prise d'effet de la modification.

## DIVISION 2

## SECTION 2

### RENTALS

### LOCATION

#### **Rental restrictions do not apply to family members**

#### **Restrictions de location non applicables aux membres de la famille**

109(1) A bylaw of a condominium corporation that prohibits or limits the rental or leasing of residential units does not apply to prevent the rental of a unit to a member of the unit owner's family.

109(1) Le règlement administratif de l'association condominiale qui interdit ou limite la location de parties privatives résidentielles n'a pas pour effet d'empêcher la location de la partie privative à un membre de la famille du propriétaire en titre.

(2) A unit that is rented to a member of its owner's family member is not to be considered as a rented unit for the purposes of a bylaw that limits the number or percentage of residential units that may be rented.

(2) La partie privative qui est louée à un membre de la famille de son propriétaire ne constitue pas une partie privative louée pour l'application de tout règlement administratif qui limite le nombre ou le pourcentage de parties privatives pouvant être louées.

(3) For the purposes of this section, "family" and "family member" have the meanings set out in the regulations.

(3) Pour l'application du présent article, « famille » et « membre de la famille » s'entendent au sens des règlements.

#### **Exemption for existing tenants**

#### **Exemptions visant les locataires actuels**

110 A bylaw that prohibits or limits rentals does not apply to a unit until the later of

110 Le règlement administratif qui interdit ou limite la location ne s'applique à une partie privative qu'à la dernière des dates suivantes :

(a) the day on which a tenant who is occupying the unit at the time the bylaw is passed ceases to occupy it as a tenant; and

a) la date à laquelle le locataire qui occupe la partie privative au moment de l'adoption du règlement administratif cesse de l'occuper en tant que locataire;

(b) the first anniversary of the day on which the bylaw is passed.

b) la première date d'anniversaire de l'adoption du règlement administratif.

#### **Right to apply for exemption**

#### **Demande d'exemption d'application**

111(1) A unit owner may apply to a condominium corporation for an exemption from a bylaw that prohibits or limits rentals on the grounds that the bylaw causes hardship to the unit owner.

111(1) Tout propriétaire en titre peut demander à l'association condominiale d'être soustrait à l'application d'un règlement administratif qui interdit ou limite la location au motif que le règlement administratif lui fait du tort.

(2) The application must be made in writing

(2) La demande doit être présentée par écrit

to the board of directors and must state

(a) the reason the unit owner thinks an exemption should be made; and

(b) whether the unit owner wishes a hearing before the board.

(3) If the unit owner wishes a hearing, the board must hear the unit owner or the unit owner's agent within four weeks after the day on which the application is made.

(4) The board is deemed to have allowed an exemption if

(a) the unit owner requests a hearing and the board fails to hold a hearing within the time specified in subsection (3); or

(b) the board fails to give its decision in writing to the unit owner

(i) within one week after the hearing, if a hearing is held, or

(ii) if no hearing is requested, within two weeks after the application is made.

(5) An exemption granted by the board may be for a limited time.

(6) The board must not unreasonably refuse to grant an exemption.

#### **Rental agreement in contravention of bylaw**

**112** If an agreement for the rental of a residential unit contravenes a bylaw that, at the time the agreement is entered into, prohibits or limits rentals, the tenant

(a) is not in contravention of the bylaws; and

(b) despite the *Residential Landlord and Tenant*

au conseil d'administration et doit préciser, à la fois :

a) la raison pour laquelle le propriétaire en titre croit qu'une exemption est justifiée;

b) si le propriétaire en titre demande une audience au conseil d'administration.

(3) Si le propriétaire en titre demande une audience, le conseil d'administration doit l'entendre, ou son mandataire, dans les quatre semaines qui suivent la date de la demande.

(4) Le conseil d'administration est réputé avoir accordé l'exemption, selon le cas :

a) si, à la suite d'une demande d'audience du propriétaire en titre, il omet de tenir l'audience dans le délai imparti au paragraphe (3);

b) s'il omet de remettre une décision écrite au propriétaire en titre :

(i) dans la semaine qui suit l'audience, le cas échéant,

(ii) si aucune audience n'est demandée, dans les deux semaines qui suivent la date de la demande.

(5) L'exemption qu'accorde le conseil d'administration peut être pour une période déterminée.

(6) Le conseil d'administration ne doit pas refuser indûment d'accorder une exemption.

#### **Convention de location contraire aux règlements administratifs**

**112** Si une convention de location d'une partie privative résidentielle contrevient à un règlement administratif qui, au moment de la conclusion de l'entente, interdit ou limite la location, le locataire :

a) ne contrevient pas aux règlements administratifs;

b) malgré les dispositions de la *Loi sur les*

*Act*, may, if the contravention is not remedied within 90 days after the tenant gives the landlord notice of it, end the tenancy agreement as of the end of that 90-day period without penalty, by giving written notice to the landlord.

*rappports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, peut, s'il n'est pas remédié à la violation dans les 90 jours après que le locataire en ait fait part au locateur, mettre fin à la convention de location, sans pénalité, dès l'expiration de la période de 90 jours, sur remise d'un avis écrit au locateur.

#### **Landlord to give tenant notice of bylaws, etc.**

#### **Avis du locateur au locataire concernant les règlements administratifs et autres**

113(1) Before a landlord rents all or part of a residential unit in a condominium, the landlord must give the prospective tenant

113(1) Avant de louer tout ou partie d'une partie privative résidentielle dans un condominium, le locateur doit remettre au locataire éventuel ce qui suit :

(a) a copy of the condominium corporation's current bylaws and rules; and

a) une copie des règles et des règlements administratifs courants de l'association condominiale;

(b) a notice of tenant's responsibilities in the prescribed form.

b) un avis informant des responsabilités du locataire, en la forme réglementaire.

(2) Within two weeks after renting all or part of a residential unit, the landlord must give the corporation a copy of the notice signed by the tenant and containing the tenant's contact information.

(2) Dans les deux semaines qui suivent la location de tout ou partie d'une partie privative résidentielle, le locateur doit remettre à l'association une copie de l'avis dûment signé par le locataire, qui indique en outre les coordonnées de ce dernier.

(3) If a landlord fails to comply with subsection (1) or (2), the tenant

(3) Si le locateur fait défaut de se conformer au paragraphe (1) ou (2), le locataire :

(a) is still bound by the bylaws and rules; but

a) demeure assujetti aux règlements administratifs et aux règles;

(b) despite the *Residential Landlord and Tenant Act*, may, if the failure is not remedied within 90 days after the tenant gives the landlord notice of it, end the tenancy agreement as of the end of that 90-day period without penalty, by giving written notice to the landlord.

b) malgré les dispositions de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, peut, s'il n'est pas remédié à la violation dans les 90 jours après que le locataire en ait fait part au locateur, mettre fin à la convention de location, sans pénalité, dès l'expiration de la période de 90 jours, sur remise d'un avis écrit au locateur.

### DIVISION 3

#### SECTIONS

##### **Mixed use development may have sections**

114(1) A condominium may have sections if it is a mixed use development.

(2) The creation and administration of each section must be set out in the bylaws.

(3) Sections must comply with the regulations, which may impose additional requirements on, or modify any provision of this Act in its application to, a condominium with sections.

##### **Cancelling or creating sections**

115(1) Sections may be cancelled, or new sections created, only by amending the bylaws.

(2) Despite section 108, a bylaw amendment to cancel existing sections or to create new sections must be passed by

(a) a special resolution of the eligible voters for units in the existing or proposed section; and

(b) a special resolution of all eligible voters.

##### **Bylaws amendments affecting sections**

116(1) Despite section 108, a bylaw amendment respecting a matter that relates solely to a section may be passed by a special resolution of the eligible voters for the units of the section.

(2) Despite section 108, a bylaw amendment respecting a matter that affects the units in one or more sections differently than it affects units

### SECTION 3

#### SECTIONS

##### **Sections permises dans les aménagements à usage mixte**

114(1) Un condominium, s'il s'agit d'un aménagement à usage mixte, peut comporter des sections.

(2) La création et l'administration de chaque section doivent être prévues dans les règlements administratifs.

(3) Les sections doivent être conformes aux règlements, lesquels peuvent prévoir des exigences supplémentaires, ou modifier l'application de certaines dispositions de la présente loi, à l'égard d'un condominium comportant des sections.

##### **Annulation ou création de sections**

115(1) Les sections ne peuvent être annulées et de nouvelles sections, créées que par la modification des règlements administratifs.

(2) Malgré l'article 108, la modification d'un règlement administratif visant l'annulation de sections existantes ou la création de nouvelles sections doit être adoptée :

a) d'une part, par résolution spéciale des personnes admises à voter à l'égard des parties privatives de la section existante ou proposée;

b) d'autre part, par résolution spéciale de toutes les personnes admises à voter.

##### **Modifications touchant certaines sections**

116(1) Malgré l'article 108, la modification d'un règlement administratif portant sur une question pertinente à une seule section peut être adoptée par résolution spéciale de toutes les personnes admises à voter à l'égard des parties privatives de la section.

(2) Malgré l'article 108, la modification d'un règlement administratif portant sur une question qui n'a pas la même incidence sur les parties

in the other sections must be passed by

(a) a special resolution of the eligible voters for the units in each section that is affected differently; and

(b) a special resolution of all eligible voters.

#### **Expenses of section**

117 Subject to section 127 and the regulations, the common expenses that relate solely to the units in a section are the responsibility of the units in the section.

#### **Administration of section**

118 The eligible voters of a section may call and hold section meetings and pass resolutions in the same manner as the board of directors call and hold general meetings.

### **DIVISION 4**

#### **ENFORCEMENT OF RIGHTS AND DUTIES**

##### **Rights and duties**

119(1) Each unit owner and anyone in possession of a unit in a condominium is bound by and must comply with this Act, the regulations, the bylaws and the rules, and the condominium corporation has a duty to effect that compliance.

(2) The corporation and each person having an encumbrance registered in the land titles office against a unit has a right to the compliance by each unit owner, and by anyone in possession of a unit, with this Act, the regulations, the bylaws and the rules.

(3) Each unit owner and each person having

privatives d'une ou de plusieurs sections que sur les parties privatives des autres sections doit être adoptée :

a) d'une part, par résolution spéciale des personnes admises à voter à l'égard des parties privatives de chaque section touchée différemment;

b) d'autre part, par résolution spéciale de toutes les personnes admises à voter.

#### **Dépenses relatives aux sections**

117 Sous réserve de l'article 127 et des règlements, les dépenses communes se rattachant uniquement aux parties privatives d'une section relèvent des parties privatives de la section.

#### **Administration des sections**

118 Les personnes admises à voter d'une section peuvent convoquer et tenir des assemblées de section et adopter des résolutions au même titre que le conseil d'administration à l'égard des assemblées générales.

### **SECTION 4**

#### **OBSERVATION DES DROITS ET OBLIGATIONS**

##### **Droits et obligations**

119(1) Chaque propriétaire en titre et quiconque est en possession d'une partie privative dans un condominium sont assujettis et se conforment à la présente loi, aux règlements, aux règlements administratifs et aux règles; l'association condominiale est tenue d'assurer la conformité.

(2) L'association et chaque titulaire d'une charge enregistrée au bureau des titres de biens-fonds contre une partie privative ont le droit d'exiger que chaque propriétaire en titre et toute personne en possession d'une partie privative se conforment à la présente loi, aux règlements, aux règlements administratifs et aux règles.

(3) Chaque propriétaire en titre et chaque

an encumbrance registered in the land titles office against a unit has a right to the performance by the corporation of any duty imposed on the corporation by this Act, the regulations, the bylaws or the rules.

titulaire d'une charge enregistrée au bureau des titres de biens-fonds contre une partie privative ont le droit d'exiger l'exécution par l'association de toute obligation que lui imposent la présente loi, les règlements, les règlements administratifs ou les règles.

### **Voluntary dispute resolution process**

### **Processus volontaire de règlement des différends**

120(1) The bylaws of a condominium corporation may provide for the resolution of disputes among unit owners, tenants, the board and the corporation, or any combination of them, as long as the process

120(1) Les règlements administratifs de l'association condominiale peuvent prévoir le règlement de différends entre les propriétaires en titre, les locataires, le conseil d'administration et l'association, ou toute combinaison de ceux-ci, pourvu que le processus :

- (a) is voluntary;
- (b) does not confer on any person or body a power to make a binding decision; and
- (c) does not affect a person's powers, duties or rights, including the right to start an action in court or begin arbitration.

- a) soit volontaire;
- b) ne confère à personne ni à aucun organisme le pouvoir de rendre une décision exécutoire;
- c) ne porte pas atteinte aux attributions ou aux droits d'une personne, y compris le droit d'intenter une action en justice ou de recourir à l'arbitrage.

(2) An admission, statement, document or record that is made only for the purposes of a voluntary dispute resolution process must not be used in court, in arbitration, or in any other proceeding.

(2) L'aveu, la déclaration ou le document ou dossier fait dans le cadre d'un processus volontaire de règlement des différends ne doivent pas servir lors d'une instance devant le tribunal, d'un arbitrage ou de toute autre instance.

### **Enforcement options**

### **Mesures de contrôle de l'observation**

121(1) To effect compliance with this Act, the regulations, a bylaw or a rule, a condominium corporation may do any or all of the following

121(1) Pour faire observer la présente loi, les règlements, un règlement administratif ou une règle, l'association condominiale peut prendre l'une des mesures suivantes, ou chacune d'elles :

- (a) impose a fine under section 122;
- (b) remedy a contravention under section 123;
- (c) deny access to a recreational facility under section 124; and
- (d) collect money owed to the corporation in

- a) imposer une amende en vertu de l'article 122;
- b) mettre fin à la violation en vertu de l'article 123;
- c) refuser l'accès à une installation récréative en vertu de l'article 124;
- d) recouvrer ses créances conformément à la



accordance with Part 7, Division 7.

(2) Before enforcing a requirement of the Act, the regulations, the bylaws or a rule, the board may give a person a warning or reasonable time to comply.

## Fines

122(1) A condominium corporation may impose a fine on a unit owner if this Act, the regulations, a bylaw or a rule is contravened by

- (a) any owner of the unit;
- (b) a person residing with a unit owner in a residential unit;
- (c) an employee or other person working for a unit owner in a non-residential unit; or
- (d) a person who is visiting the unit owner or was admitted to the common property by the owner for social, business, family or other reasons.

(2) The corporation may impose a fine jointly on a unit owner and the unit owner's tenant if this Act, the regulations, a bylaw or a rule is contravened by

- (a) a tenant;
- (b) a person residing with a tenant in a residential unit;
- (c) an employee or other person working for a tenant in a non-residential unit;
- (d) a person who is visiting the tenant or was admitted to the common property by the tenant for social, business, family or other

section 7 de la partie 7.

(2) Avant de faire observer une exigence de la présente loi, des règlements, des règlements administratifs ou d'une règle, le conseil d'administration peut donner à toute personne un avertissement ou lui accorder un délai raisonnable pour s'y conformer.

## Amendes

122(1) L'association condominiale peut imposer une amende au propriétaire en titre en cas de violation de la présente loi, des règlements, d'un règlement administratif ou d'une règle par :

- a) tout propriétaire de la partie privative;
- b) une personne qui cohabite avec un propriétaire en titre dans une partie privative résidentielle;
- c) un employé ou autre personne qui travaille pour un propriétaire en titre dans une partie privative non résidentielle;
- d) le visiteur du propriétaire en titre ou une personne que le propriétaire a laissé entrer dans les parties communes pour des raisons sociales, d'affaires, familiales ou autres.

(2) L'association peut imposer une amende conjointement au propriétaire en titre et à son locataire en cas de violation de la présente loi, des règlements, d'un règlement administratif ou d'une règle par :

- a) un locataire;
- b) une personne qui cohabite avec un locataire dans une partie privative résidentielle;
- c) un employé ou autre personne qui travaille pour un locataire dans une partie privative non résidentielle;
- d) le visiteur du locataire ou la personne que le locataire a laissé entrer dans les parties communes pour des raisons sociales,

reasons; or

(e) a sub-tenant or other occupant of the unit.

(3) If the unit owner pays some or all of a fine imposed on both the unit owner and the unit owner's tenant, the tenant owes the unit owner the amount paid, and the unit owner is entitled to the same remedies in relation to the amount as though it were rent.

(4) A fine may be imposed only if

(a) the bylaws set out

(i) the maximum fine for contravention of this Act, the regulations, a bylaw or a rule, which may be different amounts for different contraventions, and

(ii) the frequency at which fines may be imposed for a continuing contravention; and

(b) the maximum amounts and maximum frequency of imposition do not exceed the maximums set out in the regulations.

#### **Corporation may remedy a contravention**

123(1) A condominium corporation may do what is reasonably necessary to remedy a contravention of this Act, the regulations, a bylaw or a rule, including

(a) doing work on or to the common property, to common assets or to a unit; and

(b) removing objects from the unit, common property or common assets.

(2) The corporation may require that a person who may be fined for the contravention under section 122 pay to the corporation its reasonable costs of remedying the contravention.

d'affaires, familiales ou autres;

e) un sous-locataire ou autre occupant de la partie privative.

(3) Si le propriétaire en titre acquitte tout ou partie de l'amende qui lui est imposée ainsi qu'au locataire, le locataire doit lui rembourser le montant versé; à l'égard de ce montant, le propriétaire peut exercer les mêmes recours que s'il s'agissait du loyer.

(4) Une amende ne peut être imposée que si les deux conditions suivantes sont réunies :

a) les règlements administratifs énoncent :

(i) l'amende maximale pour toute violation de la présente loi, des règlements, d'un règlement administratif ou d'une règle, qui peut varier en fonction des violations,

(ii) la fréquence d'imposition de l'amende dans le cas d'une violation continue;

b) les amendes maximales et la fréquence d'imposition maximale n'excèdent pas les maximums prévus par les règlements.

#### **Mesure pour mettre fin à une violation**

123(1) L'association condominiale peut prendre toute mesure raisonnable pour mettre fin à la violation de la présente loi, des règlements, d'un règlement administratif ou d'une règle, notamment :

a) faire des travaux visant les parties communes, les éléments d'actif communs ou une partie privative;

b) enlever des objets de la partie privative, des parties communes ou des éléments d'actif communs.

(2) L'association peut exiger qu'une personne susceptible d'être condamnée à une amende pour violation de l'article 122 lui rembourse les frais raisonnables pour mettre fin à la violation.

(3) If a unit owner pays some or all of the reasonable costs to remedy a contravention by the unit owner's tenant or by a person for whom the tenant is responsible, the tenant owes the unit owner the amount paid and the unit owner is entitled to the same remedies in relation to the amount as though it were rent.

#### **Denial of access to recreation facilities**

**124** A condominium corporation may, for a reasonable length of time, deny a unit owner, tenant, occupant or visitor the use of a recreation facility that is common property or a common asset if the unit owner, tenant, occupant or visitor has contravened a bylaw or rule relating to the recreational facility.

#### **Process for imposing enforcement options**

**125(1)** A condominium corporation must not impose a fine, remedy a contravention or deny access to a recreation facility for contravention of this Act, the regulations, a bylaw or a rule unless the board has

(a) received a complaint about the contravention; and

(b) given the unit owner and tenant, if any, the particulars of the complaint, in writing, and a reasonable opportunity to answer the complaint, including a hearing before the board if requested by the unit owner or tenant.

(2) The board must give notice in writing of its decision on a complaint to the unit owner and tenant, if any, and to the person making the complaint, as soon as feasible

(a) after receiving and considering the unit owner's or tenant's answer to the complaint; or

(b) after the reasonable opportunity to answer has passed with no answer being

(3) Si le propriétaire en titre acquitte tout ou partie des frais raisonnables pour mettre fin à une violation par son locataire ou une personne dont le locataire est responsable, le locataire doit lui rembourser le montant versé; à l'égard de ce montant, le propriétaire peut exercer les mêmes recours que s'il s'agissait du loyer.

#### **Refus d'accès aux installations récréatives**

**124** L'association condominiale peut, pour une durée raisonnable, refuser l'accès à une installation récréative qui est une partie commune ou un élément d'actif commun à tout propriétaire en titre, locataire, occupant ou visiteur qui a violé un règlement administratif ou une règle relative à l'installation en cause.

#### **Processus d'imposition des mesures de contrôle**

**125(1)** Il est interdit à l'association condominiale d'imposer une amende, de mettre fin à une violation ou de refuser l'accès à une installation récréative pour violation de la présente loi, des règlements, d'un règlement administratif ou d'une règle, à moins que le conseil d'administration :

a) d'une part, n'ait reçu une plainte au sujet de la violation;

b) d'autre part, n'ait remis au propriétaire en titre et au locataire, le cas échéant, les détails de la plainte, par écrit, et leur ait donné une possibilité d'y répondre, y compris d'être entendu par le conseil d'administration si le propriétaire ou le locataire en a fait la demande.

(2) Le conseil d'administration doit donner avis par écrit de sa décision sur une plainte au propriétaire en titre et au locataire, le cas échéant, et à l'auteur de la plainte dans les meilleurs délais :

a) soit après avoir reçu et examiné la réponse du propriétaire en titre ou du locataire concernant la plainte;

b) soit à l'expiration de la possibilité de répondre sans qu'une réponse n'ait été

made.

(3) If a contravention continues after a corporation has complied with subsections (1) and (2), the corporation is not required to comply with those subsections again before it imposes a fine or other penalty for the continuing contravention.

(4) If a complaint is made about a board member or their tenant contravening this Act, the regulations, a bylaw or a rule, the board member must not participate in a hearing or decision made under this section.

(5) Subsection (4) does not apply if all of the owners of all of the units are on the board.

#### **Eviction of tenant for repeated or continuing contravention**

126(1) A repeated or continuing contravention of this Act or the regulations, or of a reasonable and significant bylaw or rule, by a tenant of a residential unit in a condominium is deemed for the purposes of paragraph 52(1)(h) of the *Residential Landlord and Tenant Act* to be a failure by the tenant to comply with a material term of the tenancy agreement.

(2) If a contravention described in subsection (1) seriously interferes with another person's use and enjoyment of a unit, the common property or the common assets and the unit owner fails or refuses to terminate the tenancy, the condominium corporation is deemed for the purposes of giving the tenant a notice terminating the tenancy agreement under subsection 52(1) of the *Residential Landlord and Tenant Act* to be the agent of the landlord.

(3) An eviction pursuant to subsection (2) does not affect any rights of the landlord under the tenancy agreement except for the right to

donnée.

(3) Si la violation se poursuit après que l'association se soit conformée aux paragraphes (1) et (2), l'association n'est pas tenue de se conformer de nouveau à ces paragraphes avant d'imposer une amende ou une autre sanction en cas de violation continue.

(4) Si la plainte porte sur la violation de la présente loi, des règlements, d'un règlement administratif ou d'une règle par un membre du conseil d'administration ou son locataire, le membre en cause ne doit pas participer à l'audience ou la décision prévue au présent article.

(5) Le paragraphe (4) ne s'applique pas si tous les propriétaires de toutes les parties privatives siègent au conseil d'administration.

#### **Expulsion du locataire en cas de de violation répétée ou continue**

126(1) La violation répétée ou continue de la présente loi ou des règlements, ou d'un règlement administratif ou d'une règle raisonnables et d'importance, par un locataire d'une partie privative résidentielle dans un condominium est réputée, aux fins de l'alinéa 52(1)(h) de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, constituer le non-respect par le locataire d'une clause importante de la convention de location.

(2) Si une violation décrite au paragraphe (1) porte gravement atteinte à l'usage et la jouissance d'un tiers à l'égard d'une partie privative, des parties communes ou des éléments d'actif communs et si le propriétaire en titre fait défaut ou refuse de mettre fin à la location, l'association condominiale est réputée, aux fins de la remise au locataire d'un avis de fin de location en vertu du paragraphe 52(1) de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, être le mandataire du locateur.

(3) L'expulsion conformément au paragraphe (2) ne porte pas atteinte aux droits du locateur en vertu de la convention de location à l'exception du droit d'annuler ou de

cancel or withdraw the notice of termination.

(4) After termination of a tenancy by the corporation under subsection (2), the unit owner must not, unless approved by special resolution, re-rent or re-lease the unit to the same tenant or to any person associated with the same tenant or with the contravention that resulted in the termination of tenancy.

## PART 7

### FINANCES

#### DIVISION 1

##### GENERAL

#### **Corporation responsible to pay common expenses**

127 Subject to Division 2, a condominium corporation is responsible to pay the common expenses of the corporation.

#### **Unit owners responsible to pay condo fees**

128(1) The owners of units in a condominium are responsible for the payment of monthly condo fees to the condominium corporation so that the corporation will have sufficient money available to pay the common expenses.

(2) Subject to subsection (3) and the regulations, the monthly condo fee for a unit is calculated by multiplying its unit entitlement by the total estimated common expenses and contributions, as shown in the relevant budget prepared or approved under this Part.

(3) In the case of a mixed use development, if the bylaws of the corporation provide for sections, the monthly condo fee for a unit is calculated by the formulas set out in the bylaws.

retirer l'avis de fin de location.

(4) À la suite de la résiliation de la location par l'association condominiale en vertu du paragraphe (2), il est interdit au propriétaire en titre, sauf approbation par résolution spéciale, de louer de nouveau la partie privative au même locataire ou à toute personne associée au même locataire ou à la violation qui a donné lieu à la résiliation de location.

## PARTIE 7

### FINANCES

#### SECTION 1

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Responsabilité de l'association quant aux dépenses communes**

127 Sous réserve de la section 2, l'association condominiale est responsable du paiement des dépenses communes de l'association.

#### **Responsabilité des propriétaires en titre quant aux charges de copropriété**

128(1) Les propriétaires de parties privatives dans un condominium sont responsables du paiement des charges de copropriété mensuelles à l'association condominiale de manière que l'association ait les fonds nécessaires pour payer les dépenses communes.

(2) Sous réserve du paragraphe (3) et des règlements, les charges de copropriété mensuelles afférentes à une partie privative se calculent par multiplication des facteurs suivants : la quote-part de propriété afférente à la partie privative et le total des dépenses communes et contributions estimatives figurant dans le budget pertinent établi ou approuvé en vertu de la présente partie.

(3) Dans le cas d'un aménagement à usage mixte, si les règlements administratifs de l'association prévoient l'établissement de sections, le calcul des charges de copropriété mensuelles afférentes à une partie privative se fait selon les formules précisées dans les

règlements administratifs.

### **Separate funds to be established**

**129(1)** To meet its expenses, a condominium corporation must establish and maintain

(a) an operating fund for the common expenses that typically occur at least once in each year;

(b) a reserve fund for

(i) the major repairs and replacement of the common property and common assets where the repair or replacement is of a nature that does not normally occur annually, and

(ii) the cost of obtaining and updating a reserve fund study as required by Division 6; and

(c) any other funds required by the regulations or bylaws, to meet specific needs or to provide for specific contingencies.

(2) The corporation must budget and account for money in each fund separately from the other funds.

(3) Any interest or other income earned on the money in a fund becomes part of the fund.

### **Investments**

**130(1)** Money paid to a condominium corporation, or to any person for the benefit of the corporation, for the performance of duties and obligations, and all proceeds arising from that money, are held in trust for the performance of the duties and obligations in respect of which the payment was made.

(2) All money referred to in subsection (1) must, unless otherwise decided by the board, be deposited into an account at a financial institution in Yukon within two business days

### **Constitution de fonds distincts**

**129(1)** Afin de couvrir ses dépenses, l'association condominiale doit constituer et maintenir :

a) un fonds d'exploitation pour couvrir les dépenses communes qui d'ordinaire surviennent au moins une fois l'an;

b) un fonds de réserve pour payer :

(i) les réparations importantes et le remplacement des parties communes et des éléments d'actif communs, lorsque la réparation ou le remplacement sont d'une nature qui ne survient pas d'ordinaire chaque année,

(ii) les coûts d'obtention et de mise à jour d'une étude du fonds de réserve exigée à la section 6;

c) les autres fonds prévus par les règlements ou les règlements administratifs pour répondre aux besoins spécifiques ou pourvoir à des éventualités spécifiques.

(2) L'association doit établir un budget et un compte distincts pour chaque fonds.

(3) Les intérêts courus ou autre revenu gagné sur les sommes versées à tout fonds font partie du fonds.

### **Placements**

**130(1)** Les sommes versées à l'association condominiale ou à toute personne au profit de l'association, pour l'exécution des devoirs et obligations, et tous les produits provenant de ces sommes, sont détenus en fiducie en vue de l'exécution des devoirs et obligations visées par le versement.

(2) Toutes les sommes visées au paragraphe (1) doivent, sauf décision contraire du conseil d'administration, être déposées dans un compte d'une institution financière au

after the day the corporation or person receives the money.

(3) Any money not immediately required by the corporation to meet its current expenses must be invested in

(a) deposit accounts with financial institutions in Canada to the extent that the money in the account will be insured by the Canada Deposit Insurance Corporation; or

(b) other investments if permitted by the regulations.

(4) An account referred to in subsection (2) or in paragraph (3)(a) must be designated as a trust account registered in the name of the corporation.

#### **Borrowing powers of corporation**

131 If approved by a special resolution, a condominium corporation may

(a) borrow money it requires to perform its duties and exercise its powers; and

(b) secure the repayment of the money borrowed, and the payment of interest on that money, by

(i) a mortgage of a common asset that is real property,

(ii) a security interest in common assets that are personal property,

(iii) an assignment of unpaid condo fees or special levies, or

(iv) a negotiable instrument.

#### **User fees prohibited**

132 A condominium corporation must not impose user fees for the use of common property or common assets by unit owners, tenants, occupants or their visitors, unless permitted under the regulations.

Yukon au plus tard deux jours ouvrables après que l'association ou la personne les aient reçues.

(3) Toute somme dont l'association n'a pas immédiatement besoin afin de couvrir ses dépenses courantes doit être placée :

a) dans des comptes de dépôt auprès d'institutions financières au Canada dans la mesure où les sommes à l'actif du compte seront assurées par l'association d'assurance-dépôts du Canada;

b) dans d'autres titres de placement si les règlements le permettent.

(4) Les comptes visés au paragraphe (2) et à l'alinéa (3)a) doivent être désignés comme compte en fiducie enregistré au nom de l'association.

#### **Pouvoirs d'emprunt de l'association**

131 Sur approbation par résolution spéciale, l'association condominiale peut :

a) d'une part, faire les emprunts nécessaires à l'exercice de ses attributions;

b) d'autre part, garantir le remboursement des emprunts, y compris le versement d'intérêts courus, au moyen, selon le cas :

(i) d'une hypothèque consentie sur un élément d'actif commun qui est un bien réel,

(ii) d'une sûreté sur des éléments d'actif communs qui sont des biens personnels,

(iii) de la cession de charges de copropriété impayées ou de prélèvements spéciaux,

(iv) d'un titre négociable.

#### **Aucun frais d'utilisation**

132 Il est interdit à l'association condominiale d'imposer aux propriétaires en titre, locataires ou occupants ou à leurs visiteurs des frais d'utilisation à l'égard des parties communes ou des éléments d'actif communs,

sauf autorisation des règlements.

### **Fiscal year end**

133(1) Unless changed under subsection (2), the fiscal year end of a condominium corporation is, in each calendar year, the last day of the month in which the first annual general meeting is held.

(2) A corporation may, by a special resolution passed at or after the first annual general meeting

(a) change the date of its fiscal year end; and

(b) change the period to which a budget applies to align with the new fiscal year end, as long as the budget period is more than six months and less than 18 months.

(3) If a change to the corporation's fiscal year end results in a period not covered by a budget, subsections 148(2) to (4) apply.

## **DIVISION 2**

### **FEES AND EXPENSES BEFORE TRANSITION PERIOD BEGINS**

#### **Developer pays actual expenses until transition period begins**

134(1) A developer, as owner of all units, must pay on behalf of the condominium corporation, or reimburse the corporation for, the amount of the actual expenses of the corporation that accrue in the period that

(a) starts on the day the corporation is created; and

(b) ends on the day before the transition period begins.

(2) The developer must keep all financial records that relate to the corporation's finances

### **Fin de l'exercice**

133(1) À moins de changement en vertu du paragraphe (2), l'exercice de l'association condominiale, pour chaque année civile, prend fin le dernier jour du mois au cours duquel a lieu la première assemblée générale annuelle.

(2) L'association peut, par résolution spéciale adoptée à la première assemblée générale annuelle ou par la suite :

a) d'une part, changer la date de fin de l'exercice;

b) d'autre part, modifier la période que vise un budget pour l'harmoniser avec la nouvelle fin de l'exercice, pourvu que la période budgétaire soit de plus de six mois et de moins de 18 mois.

(3) Si, à la suite du changement de fin de l'exercice, une période n'est pas couverte par un budget, les paragraphes 148(2) à (4) s'appliquent.

## **SECTION 2**

### **CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET DÉPENSES AVANT LE DÉBUT DE LA PÉRIODE DE TRANSITION**

#### **Paiement des dépenses réelles par le promoteur avant le début de la période de transition**

134(1) Le promoteur, en tant que propriétaire de toutes les parties privatives, doit payer au nom de l'association condominiale, ou rembourser à cette dernière, le montant des dépenses réelles de l'association imputables à la période qui :

a) débute à la date de constitution de l'association;

b) prend fin le jour précédant le début de la période de transition.

(2) Le promoteur doit conserver tous les documents financiers relatifs aux finances de



during the period described in subsection (1), for at least two years after the transition period ends.

(3) During the two years that the developer keeps the financial records

(a) the developer must, at the request of the board, make them available for inspection free of charge by the directors or agents of the board; and

(b) the corporation may, at its expense, copy or audit them.

**No condo fees payable before transition period begins**

135 A developer is not required to pay condo fees to the condominium corporation during the period described in subsection 134(1).

**Developer must establish reserve fund**

136(1) At the time of the first conveyance of a unit by a developer to a purchaser, the developer must pay to the condominium corporation for deposit into the reserve fund the total of

l'association pendant la période décrite au paragraphe (1) pendant au moins deux ans après la fin de la période de transition.

(3) Pendant les deux ans au cours desquels le promoteur conserve les documents financiers :

a) le promoteur doit, à la demande du conseil d'administration et sans frais, mettre ces documents à la disposition des administrateurs ou des mandataires de l'association, aux fins d'inspection;

b) l'association peut, à ses frais, les reproduire ou les vérifier.

**Aucun paiement de charges de copropriété avant le début de la période de transition**

135 Le promoteur n'est pas tenu de payer des charges de copropriété à l'association condominiale pendant la période décrite au paragraphe 134(1).

**Constitution du fonds de réserve par le promoteur**

136(1) Lors du premier transport d'une partie privative par le promoteur à l'acheteur, le promoteur doit payer à l'association condominiale, aux fins de versement au fonds de réserve, la somme des éléments suivants :

(a) an amount equal to

(i) if that first conveyance occurs within 365 days after the registration of the condominium application, five percent of the estimated annual common expenses shown in the interim budget, or

(ii) in any other case, the lesser of

(A) five percent of the estimated annual common expenses shown in the interim budget multiplied by the number of years or partial years since the registration, and

(B) 25 percent of the estimated annual common expenses shown in the interim budget; and

(b) if the condominium includes a converted building, the amount required under the regulations for a converted building.

(2) A developer may pay additional amounts to the corporation for deposit into the reserve fund.

(3) A corporation must not use money in the reserve fund to pay common expenses that accrued before the first budget is approved by unit owners.

### DIVISION 3

#### FEES AND EXPENSES DURING TRANSITION PERIOD

##### First directors must prepare interim budget

137(1) The first directors of a condominium corporation must prepare an interim budget for the corporation for the 12 month period that starts on the first day of the transition period.

(2) The interim budget must set out in

a) un montant égal à :

(i) si le premier transport survient dans les 365 jours qui suivent l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium, cinq pour cent des dépenses communes annuelles estimatives figurant dans le budget provisoire,

(ii) dans les autres cas, le moins élevé des montants suivants :

(A) cinq pour cent des dépenses communes annuelles estimatives figurant dans le budget provisoire multiplié par le nombre d'années, entières ou partielles, écoulées depuis l'enregistrement,

(B) 25 pour cent des dépenses communes annuelles estimatives figurant dans le budget provisoire;

b) si le condominium inclut un bâtiment transformé, le montant exigé par règlement à l'égard d'un bâtiment transformé.

(2) Le promoteur peut payer des montants supplémentaires aux fins de versement au fonds de réserve.

(3) Il est interdit à l'association de puiser dans le fonds de réserve pour payer les dépenses communes qui s'accumulent avant l'approbation du premier budget par les propriétaires en titre.

### SECTION 3

#### CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET DÉPENSES PENDANT LA PÉRIODE DE TRANSITION

##### Établissement du budget provisoire par les premiers administrateurs

137(1) Les premiers administrateurs de l'association condominiale doivent établir le budget provisoire de l'association pour la période de 12 mois débutant le premier jour de la période de transition.

(2) Le budget provisoire doit préciser avec

reasonable detail

- (a) the estimated common expenses of the corporation for the 12 month period;
- (b) a contribution to the reserve fund, which must be at least an amount equal to the greater of
  - (i) five percent of the estimated common expenses for the 12 month period, and
  - (ii) the amount required by the regulations;
- (c) contributions to any other funds established under section 129; and
- (d) each unit's condo fee calculated on the basis of the total estimated common expenses and contributions for the 12 month period, under section 128.

(3) The interim budget must comply with the regulations.

**Unit owners pay condo fees during transition period based on interim budget**

138(1) Each owner of a unit in a condominium, including the developer as owner of each unsold unit, must pay to the condominium corporation during the transition period their unit's condo fee as set out in the interim budget.

(2) The corporation must attribute the condo fees received to the operating fund, reserve fund and any other established funds in keeping with the budget.

**Corporation pays actual expenses during transition period**

139 A condominium corporation must pay the actual common expenses of the corporation that accrue in the transition period.

suffisamment de détails les éléments suivants :

- a) les dépenses communes estimatives de l'association pour la période de 12 mois;
- b) la contribution au fonds de réserve, dont le montant minimal doit être le plus élevé des montants suivants :
  - (i) cinq pour cent des dépenses communes estimatives pour la période de 12 mois,
  - (ii) le montant prévu par les règlements;
- c) les contributions aux autres fonds constitués en vertu de l'article 129;
- d) les charges de copropriété afférentes à chaque partie privative, calculées à partir du total des dépenses et des contributions estimatives pour la période de 12 mois, en vertu de l'article 128.

(3) Le budget provisoire doit être conforme aux règlements.

**Paiement des charges de copropriété d'après le budget provisoire pendant la période de transition**

138(1) Chaque propriétaire d'une partie privative dans un condominium, y compris le promoteur en tant que propriétaire de chaque partie privative invendue, doit verser à l'association condominiale, pendant la période de transition, les charges de copropriété afférentes à sa partie privative prévues dans le budget provisoire.

(2) L'association doit affecter les charges de copropriété reçues au fonds d'exploitation, au fonds de réserve et aux autres fonds existants dans le cadre du budget.

**Paiement des dépenses réelles par l'association pendant la période de transition**

139 L'association condominiale doit payer les dépenses communes réelles de l'association imputables à la période de transition.

## **Financial statements for transition period**

**140(1)** The first directors of a condominium corporation must prepare, for presentation at the first annual general meeting, financial statements for the corporation for a period that

- (a) starts on the first day of the transition period; and
- (b) ends on a day that is within six weeks before the date of the first annual general meeting.

(2) Within eight weeks after the first annual general meeting, the first directors must give to the newly elected board of directors the financial statements required under subsection (1) updated to end on the last day of the month in which the first annual general meeting was held.

(3) Financial statements under this section must

- (a) include a comparison between the actual common expenses accrued in the transition period and the estimated common expenses shown in the interim budget;
- (b) show the balances in each fund; and
- (c) comply with the regulations.

## **Adjustment for difference between actual and estimated expenses during transition period**

**141(1)** If the actual common expenses accrued by a condominium corporation for the transition period exceed the estimated common expenses shown in the interim budget, the developer must pay the difference to the corporation within eight weeks after the first annual general meeting.

(2) If the difference described in subsection (1) is greater than ten percent of the total estimated common expenses, the developer must pay to the corporation an additional amount calculated according to the

## **États financiers pour la période de transition**

**140(1)** Les premiers administrateurs de l'association condominiale doivent dresser, aux fins de présentation à la première assemblée générale annuelle, les états financiers de l'association pour la période qui :

- a) débute le premier jour de la période de transition;
- b) prend fin à une date qui tombe au cours des six semaines qui précèdent la date de la première assemblée générale annuelle.

(2) Dans les huit semaines qui suivent la première assemblée générale annuelle, les premiers administrateurs doivent remettre au conseil d'administration nouvellement élu les états financiers exigés au paragraphe (1), à jour à la fin du dernier jour du mois au cours duquel a eu lieu la première assemblée générale annuelle.

(3) Les états financiers prévus au présent article doivent, à la fois :

- a) notamment comparer les dépenses communes réelles imputables à la période de transition et les dépenses communes estimatives figurant dans le budget provisoire;
- b) préciser le solde de chaque fonds;
- c) être conformes aux règlements.

## **Rectification pour la différence entre les dépenses réelles et les dépenses estimatives pendant la période de transition**

**141(1)** Si les dépenses communes réelles de l'association condominiale imputables à la période de transition excèdent les dépenses communes estimatives figurant dans le budget provisoire, le promoteur doit payer la différence à l'association dans les huit semaines qui suivent la première assemblée générale annuelle.

(2) Si la différence décrite au paragraphe (1) est supérieure à dix pour cent du total des dépenses communes estimatives, le promoteur doit verser à l'association un montant supplémentaire calculé conformément aux

regulations.

(3) If the actual common expenses accrued by a corporation for the transition period are less than the estimated common expenses shown in the interim budget, the corporation must

(a) if at least one unit owner's proportionate share of the difference is more than \$100, or if a unanimous resolution passed at the first annual general meeting directs it to do so, refund the difference to all of the unit owners in proportion to their contributions; and

(b) in any other case, transfer the difference to the reserve fund.

#### **DIVISION 4**

##### **FEEES AND EXPENSES BETWEEN FIRST AND SECOND ANNUAL GENERAL MEETINGS**

##### **Budget for year following first annual general meeting**

142(1) The first directors of a condominium corporation must prepare, for presentation at the first annual general meeting of the corporation, a proposed budget for the 12 month period that starts on the first day of the first month that begins after the first annual general meeting.

(2) The proposed budget must set out in reasonable detail

(a) the estimated common expenses of the corporation for the 12 month period;

(b) a proposed contribution to the reserve fund, which must be at least an amount equal to the greater of

(i) five percent of the estimated common expenses for the 12 month period, and

(ii) the amount required by the

règlements.

(3) Si les dépenses communes réelles de l'association imputables à la période de transition sont inférieures aux dépenses communes estimatives figurant dans le budget provisoire, l'association doit procéder comme suit :

a) elle rembourse la différence à tous les propriétaires en titre proportionnellement à leurs contributions si, quant à la différence, au moins une part proportionnelle d'un propriétaire en titre est supérieure à 100 \$, ou si l'association reçoit instruction à cette fin par résolution unanime adoptée à la première assemblée générale annuelle;

b) elle verse la différence au fonds de réserve, dans les autres cas.

#### **SECTION 4**

##### **CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET DÉPENSES ENTRE LES PREMIÈRE ET DEUXIÈME ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ANNUELLES**

##### **Budget pour l'exercice suivant la première assemblée générale annuelle**

142(1) Les premiers administrateurs de l'association condominiale doivent dresser, aux fins de présentation à la première assemblée générale annuelle de l'association, un projet de budget pour la période de 12 mois débutant le premier jour du mois suivant la première assemblée générale annuelle.

(2) Le projet de budget doit préciser avec suffisamment de détails les éléments suivants :

a) les dépenses communes estimatives de l'association pour la période de 12 mois;

b) la contribution projetée au fonds de réserve, dont le montant minimal doit être le plus élevé des montants suivants :

(i) cinq pour cent des dépenses communes estimatives pour la période de 12 mois,

regulations;

(c) proposed contributions to any other funds established under section 129; and

(d) each unit's condo fee calculated on the basis of the total estimated common expenses and contributions for the 12 month period, under section 128.

(3) The proposed budget must not propose using money in the reserve fund to pay the estimated common expenses or proposed contributions shown in the proposed budget.

(4) The proposed budget must

(a) comply with the regulations; and

(b) be distributed with the notice of the first annual general meeting under subsection 80(2).

(5) The proposed budget may be amended by an ordinary resolution at the first annual general meeting before the proposed budget itself is put to a vote.

#### **Unit owners pay condo fees based on budget**

**143** Beginning with the first month that begins after the month in which a condominium corporation's first annual general meeting was held, each unit owner, including the developer as owner of each unsold unit, must pay to the corporation their unit's condo fee as set out in the budget approved at the first annual general meeting.

#### **Corporation must pay common expenses in accordance with approved budget**

**144** A condominium corporation must

(a) attribute the condo fees received to the

(ii) le montant prévu par les règlements;

c) les contributions projetées aux autres fonds en vertu de l'article 129;

d) les charges de copropriété afférentes à chaque partie privative, calculées à partir du total des dépenses et des contributions estimatives pour la période de 12 mois, en vertu de l'article 128.

(3) Le projet de budget ne doit pas prévoir l'utilisation de sommes versées au fonds de réserve pour payer les dépenses communes estimatives ou les contributions estimatives qui y figurent.

(4) Le projet de budget doit :

a) d'une part, être conforme aux règlements;

b) d'autre part, accompagner l'avis de première assemblée générale annuelle en vertu du paragraphe 80(2).

(5) Le projet de budget peut être modifié par résolution ordinaire à la première assemblée générale annuelle avant d'être mis aux voix.

#### **Paiement des charges de copropriété d'après le budget**

**143** À compter du mois commençant après celui au cours duquel a eu lieu la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale, chaque propriétaire en titre dans un condominium, y compris le promoteur en tant que propriétaire de chaque partie privative invendue, doit verser à l'association condominiale les charges de copropriété afférentes à sa partie privative prévues dans le budget approuvé à la première assemblée générale annuelle.

#### **Paiement des dépenses communes par l'association conformément au budget approuvé**

**144** L'association condominiale doit :

a) affecter les charges de copropriété reçues au

operating fund, reserve fund and any other established funds in keeping with the budget approved at the first annual general meeting; and

(b) pay the common expenses from the operating fund in accordance with that budget.

### **Financial statements for period following first annual general meeting**

145(1) The elected board must prepare, for presentation at the second annual general meeting, financial statements for the condominium corporation for the period that

(a) starts on the first day of the first month that begins after the month in which the first annual general meeting was held; and

(b) ends at the next following fiscal year end of the corporation, determined under section 133.

(2) The financial statements must

(a) include a comparison between the actual common expenses accrued in the period and the estimated common expenses shown in the budget approved at the first annual general meeting;

(b) show the balance in each fund;

(c) comply with the regulations; and

(d) be distributed with the notice of the second annual general meeting under section 85.

### **Shortfall between actual and estimated expenses**

146 If the actual common expenses accrued by a condominium corporation for the period referred to in subsection 145(1) are greater than the estimated common expenses for the period, the shortfall must be recovered during the next fiscal year by

fonds d'exploitation, au fonds de réserve et aux autres fonds existants dans le cadre du budget approuvé à la première assemblée générale annuelle;

b) payer les dépenses communes sur le fonds d'exploitation conformément à ce budget.

### **États financiers pour la période suivant la première assemblée générale annuelle**

145(1) Le conseil d'administration élu doit établir, aux fins de présentation à la deuxième assemblée générale annuelle, les états financiers de l'association condominiale pour la période qui :

a) débute le premier jour du mois suivant le mois au cours duquel a eu lieu la première assemblée générale annuelle;

b) prend fin au premier exercice suivant de l'association, déterminé en vertu de l'article 133.

(2) Les états financiers doivent, à la fois :

a) notamment comparer les dépenses communes réelles imputables à la période et les dépenses communes estimatives figurant dans le budget approuvé à la première assemblée générale annuelle;

b) préciser le solde de chaque fonds;

c) être conforme aux règlements;

d) accompagner l'avis de la deuxième assemblée générale annuelle prévue à l'article 85.

### **Dépassement des dépenses réelles par rapport aux dépenses estimatives**

146 Si les dépenses communes réelles de l'association condominiale imputables à la période visée au paragraphe 145(1) dépassent les dépenses communes estimatives pour la période, le dépassement doit être recouvert au cours de l'exercice suivant par l'une ou l'autre des

méthodes suivantes :

- (a) the imposition of a special levy under section 156; or
- (b) any other method permitted under the regulations.

- a) l'imposition d'un prélèvement spécial en vertu de l'article 156;
- b) toute autre méthode autorisée par les règlements.

#### DIVISION 5

#### FINANCIAL MANAGEMENT AFTER SECOND ANNUAL GENERAL MEETING

#### Budget for second and subsequent annual general meetings

147(1) For presentation at the second and each subsequent annual general meeting, the board of a condominium corporation must prepare a proposed annual budget for the corporation showing, for the next fiscal year

- (a) the estimated common expenses to be paid out of the operating fund;
- (b) the estimated common expenses, if any, to be paid out of the reserve fund;
- (c) the estimated common expenses, if any, to be paid out of any other funds established by the corporation;
- (d) the proposed annual contribution to the reserve fund, determined under section 158;
- (e) the proposed annual contribution, if any, to any other funds established by the corporation; and
- (f) each unit's condo fee calculated on the basis of the total estimated common expenses and contributions for the 12 month period, under section 128.

(2) A proposed budget under subsection (1)

#### SECTION 5

#### GESTION FINANCIÈRE SUIVANT LA DEUXIÈME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

#### Budget pour la deuxième assemblée générale annuelle et les assemblées annuelles générales subséquentes

147(1) Aux fins de présentation à la deuxième assemblée générale annuelle et à chaque assemblée générale annuelle subséquente, le conseil d'administration de l'association condominiale doit dresser un projet de budget annuel pour l'association qui indique, pour l'exercice suivant, les éléments suivants :

- a) les dépenses communes estimatives à payer sur le fonds d'exploitation;
- b) les dépenses communes estimatives, s'il en est, à payer sur le fonds de réserve;
- c) les dépenses communes estimatives, s'il en est, à payer sur les autres fonds constitués par l'association;
- d) la contribution annuelle projetée au fonds de réserve, déterminée en vertu de l'article 158;
- e) la contribution annuelle projetée, s'il en est, aux autres fonds constitués par l'association;
- f) les charges de copropriété afférentes à chaque partie privative calculées à partir du total des dépenses communes et des contributions estimatives pour la période de 12 mois, en vertu de l'article 128.

(2) Le projet de budget prévu au paragraphe (1) doit inclure les éléments



must include

(a) sub-budgets for each fund established by the corporation; and

(b) in the case of a mixed use development, sub-budgets for each section, if sections are created in the bylaws.

(3) A proposed budget must

(a) comply with the regulations; and

(b) be distributed with the notice of the annual general meeting under section 92.

(4) A proposed budget may be amended by a majority vote at the annual general meeting before the proposed budget itself is put to a vote.

#### **Condo fees, payment of expenses when budget not approved**

148(1) If a proposed budget, or an amended proposed budget, is not approved by an ordinary resolution at an annual general meeting of a condominium corporation, the board must, within 30 days after the meeting (or a longer period that is approved by a special resolution at the meeting), prepare a new budget and place it before a special general meeting for approval.

(2) If the fiscal period to which a budget relates ends before a new budget is approved, the unit owners must, until a new budget is approved, continue to pay to the corporation the same condo fee that they were required to pay under the previous budget.

(3) When a new budget is approved, each unit owner must

(a) begin paying their unit's new condo fee as set out in the approved budget; and

suivants :

a) des sous-budgets pour chaque fonds constitué par l'association;

b) à l'égard d'un aménagement à usage mixte, des sous-budgets pour chaque section, si des sections sont créées dans les règlements administratifs.

(3) Le projet de budget doit :

a) d'une part, être conforme aux règlements;

b) accompagner l'avis d'assemblée générale annuelle en vertu de l'article 92.

(4) Le projet de budget peut être modifié par vote majoritaire à l'assemblée générale annuelle avant d'être mis aux voix.

#### **Charges de copropriété, paiement des dépenses si budget non approuvé**

148(1) Si le projet de budget, ou le projet de budget modifié, n'est pas approuvé par résolution ordinaire à l'assemblée générale annuelle de l'association condominiale, le conseil d'administration doit, dans les 30 jours suivant l'assemblée (ou la période plus longue approuvée par résolution spéciale à l'assemblée), dresser un nouveau budget et le présenter à une assemblée générale extraordinaire aux fins d'approbation.

(2) Si l'exercice visé par le budget se termine avant l'approbation du nouveau budget, les propriétaires en titre doivent, jusqu'à ce que le nouveau budget soit approuvé, continuer de payer à l'association les mêmes charges de copropriété auxquelles ils étaient tenus en vertu du budget précédent.

(3) Lorsque le nouveau budget est approuvé, chaque propriétaire en titre doit :

a) d'une part, commencer à payer les nouvelles charges de copropriété afférentes à sa partie privative prévues dans le budget approuvé;

(b) pay with, or deduct from, their next monthly payment, any adjustment required to reconcile the amounts paid under paragraph (a) with the amounts required under the new budget for the period to which the new budget applies.

(4) Until a new budget is approved, the corporation may spend money out of the operating fund only

(a) on the type of expenses that are set out in the previous budget and that usually occur each year, up to the maximum amount set out in the previous budget for each category of expense; or

(b) in accordance with section 155.

#### **Informing owners of changes to condo fees**

**149** The board of a condominium corporation must inform the unit owners of any changes to their condo fees resulting from a new budget within two weeks after the general meeting at which the budget was passed.

#### **Financial statements for subsequent annual general meetings**

**150(1)** For presentation at the third and each subsequent general meeting of a condominium corporation, the board must prepare financial statements for the immediately preceding fiscal year.

(2) The financial statements must

(a) include a comparison between the actual common expenses accrued in the period and the estimated common expenses shown in the budget approved at the preceding annual general meeting;

(b) show the balance in each fund;

b) d'autre part, ajouter à son versement mensuel suivant, ou déduire de celui-ci, tout rajustement nécessaire pour faire concorder les sommes versées en application de l'alinéa a) et les sommes prévues dans le nouveau budget pour la période visée par le nouveau budget.

(4) Jusqu'à ce que le nouveau budget soit approuvé, l'association ne peut engager des sommes sur le fonds d'exploitation que :

a) pour couvrir le genre de dépenses prévues dans le budget précédent et qui surviennent d'ordinaire chaque année, jusqu'à concurrence du maximum fixé dans le budget précédent pour chaque catégorie de dépenses;

b) conformément à l'article 155.

#### **Notification des nouvelles charges de copropriété aux propriétaires**

**149** Le conseil d'administration de l'association condominiale doit informer les propriétaires en titre de tout changement visant leurs charges de copropriété à la suite du nouveau budget dans les deux semaines suivant l'assemblée générale à laquelle le budget a été adopté.

#### **États financiers pour les assemblées générales annuelles subséquentes**

**150(1)** Aux fins de présentation à la troisième assemblée générale annuelle et aux assemblées annuelles subséquentes de l'association condominiale, le conseil d'administration doit établir des états financiers pour l'exercice précédent.

(2) Les états financiers doivent, à la fois :

a) notamment comparer les dépenses communes réelles imputables à la période et les dépenses communes estimatives figurant dans le budget approuvé à l'assemblée générale annuelle précédente;

b) préciser le solde de chaque fonds;

- (c) comply with the regulations; and
- (d) be distributed with the notice of the annual general meeting at which they are to be presented.

- c) être conformes aux règlements;
- d) accompagner l'avis de l'assemblée générale annuelle à laquelle ils seront présentés.

### Expenditures from operating fund

151(1) A condominium corporation must not spend money from its operating fund unless the expenditure is consistent with the purposes of the fund as set out in section 129 and

- (a) authorized in the budget;
- (b) approved in advance by a special resolution; or
- (c) permitted under subsection (2), subsection 148(4) or section 155.

(2) If an expenditure is not in the budget nor approved by a special resolution, the expenditure may be made out of the operating fund if

- (a) the expenditure was not rejected for inclusion in the budget nor put forward for approval at a general meeting and defeated; and
- (b) the expenditure, together with all other unapproved expenditures made under this subsection in the same fiscal year, whether of the same type or not, is

(i) less than the amount set out in the bylaws, or

(ii) if the bylaws are silent, less than the lesser of

(A) \$2000, and

(B) five percent of the total contributions to the operating fund for the current year.

(3) A bylaw setting out an amount for the purposes of subparagraph (2)(b)(i) may set out

### Dépenses sur le fonds d'exploitation

151(1) Il est interdit à l'association condominiale de faire une dépense sur son fonds d'exploitation, à moins que la dépense ne soit conforme aux fins du fonds prévues à l'article 129 et qu'elle ne soit, selon le cas :

- a) autorisée dans le budget;
- b) préalablement approuvée par résolution spéciale;
- c) permise en vertu du paragraphe (2), du paragraphe 148(4) ou de l'article 155.

(2) La dépense qui n'est ni prévue au budget ni approuvée par résolution spéciale peut être faite sur le fonds d'exploitation si les conditions suivantes sont réunies :

a) l'inclusion de la dépense dans le budget n'a pas été rejetée non plus que la dépense n'a été rejetée à la suite de sa présentation aux fins d'approbation à l'assemblée générale;

b) le montant de la dépense en cause et de toutes les autres dépenses non approuvées faites en vertu du présent paragraphe pendant le même exercice, même si de type différent :

(i) est inférieur au montant prévu dans les règlements administratifs,

(ii) si aucun montant n'est prévu dans les règlements administratifs, est inférieur au moins élevé des montants suivants :

(A) 2000 \$,

(B) cinq pour cent des contributions totales au fonds d'exploitation pour l'exercice courant.

(3) Le règlement administratif qui fixe un montant pour l'application du sous-

further conditions for, or limitations on, any expenditures under this section.

### **Budget surpluses and deficits**

152(1) Condo fees that a condominium corporation's budget attributes to the corporation's operating fund but which are not expended or required to meet operating fund expenses that have accrued during the fiscal year to which the budget relates must be

- (a) transferred into the reserve fund;
- (b) carried forward as part of the operating fund, as a surplus;
- (c) used to reduce the next fiscal year's total contribution to the operating fund; or
- (d) dealt with in the manner determined by a special resolution.

(2) If the actual operating fund expenses accrued by a corporation during a fiscal year are greater than the estimated operating fund expenses for the year, the difference must be recovered during the next fiscal year by

- (a) the imposition of a special levy under section 156; or
- (b) any other method permitted under the regulations.

### **Expenditures from reserve fund**

153 A condominium corporation must not spend money from its reserve fund unless the expenditure

- (a) is consistent with the purposes of the fund as set out in section 129;
- (b) is approved in advance by a special resolution or special levy authorized under

alinéa (2)b)(i) peut assujettir les dépenses en vertu du présent article à des conditions supplémentaires ou certaines limites.

### **Excédents et déficits budgétaires**

152(1) Les charges de copropriété que le budget de l'association condominiale affecte au fonds d'exploitation de l'association qui ne sont pas dépensées ou nécessaires pour couvrir les charges sur le fonds d'exploitation imputables à l'exercice visé par le budget doivent être, selon le cas :

- a) versées au fonds de réserve;
- b) reportées à un exercice ultérieur comme élément du fonds d'exploitation, en tant qu'excédent;
- c) utilisées pour réduire la contribution totale au fonds d'exploitation prévue pour l'exercice suivant;
- d) traitées de la manière prévue par résolution spéciale.

(2) Si les charges sur le fonds d'exploitation réelles de l'association imputables à un exercice dépassent les charges sur le fonds d'exploitation estimatives pour l'exercice, la différence doit être recouvrée au cours de l'exercice suivant par l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

- a) l'imposition d'un prélèvement spécial en vertu de l'article 156;
- b) toute autre méthode autorisée par les règlements.

### **Dépenses sur le fonds de réserve**

153 Il est interdit à l'association condominiale de faire une dépense sur son fonds de réserve, à moins que la dépense ne respecte les conditions suivantes :

- a) elle est conforme aux fins du fonds prévues à l'article 129;
- b) elle est préalablement approuvée par résolution spéciale ou prélèvement spécial

section 156; and

(c) leaves sufficient funds in the reserve fund to serve its purpose under section 129 and to comply with any requirements in the regulations.

### **Management of reserve fund**

154(1) Despite section 130, a condominium corporation may lend money from its reserve fund to its operating fund if and to the extent permitted by the regulations.

(2) The money in the reserve fund is an asset of the corporation and must not be refunded or distributed to any unit owner except on termination of the condominium under Part 12.

### **Emergency expenditures**

155(1) An expenditure may be made out of a condominium corporation's operating fund, reserve fund or any other fund, if there are reasonable grounds to believe that the expenditure is immediately necessary to ensure safety or prevent significant loss or damage, whether physical or otherwise.

(2) An expenditure under this section must not exceed the minimum amount needed to ensure safety or prevent significant loss or damage.

(3) The board must inform unit owners as soon as feasible about any expenditure made under this section.

### **Special levies**

156(1) A condominium corporation may raise money from its unit owners by means of a special levy if the levy is approved by a special resolution passed at or after the first annual general meeting.

(2) Each unit's share of a special levy is calculated in the same way as the unit's condo fee, unless the resolution approving the levy sets

autorisé en vertu de l'article 156;

c) elle laisse dans le fonds de réserve un solde suffisant pour accomplir ses fins prévues à l'article 129 et être conforme aux exigences réglementaires.

### **Gestion du fonds de réserve**

154(1) Malgré l'article 130, l'association condominiale peut consentir à son fonds d'exploitation un prêt sur son fonds de réserve si les règlements le permettent et dans la mesure qu'ils prévoient.

(2) Les sommes versées au fonds de réserve constituent un élément d'actif de l'association et ne doivent pas être remboursées ou réparties aux propriétaires en titre sauf lors de la résiliation du condominium en vertu de la partie 12.

### **Dépenses urgentes**

155(1) Une dépense peut être faite sur le fonds d'exploitation, le fonds de réserve ou tout autre fonds de l'association condominiale s'il existe des motifs raisonnables de croire qu'une dépense immédiate est nécessaire pour garantir la sécurité ou prévenir une perte ou un dommage important, physique ou autre.

(2) La dépense prévue au présent article ne doit pas dépasser le montant minimum nécessaire pour garantir la sécurité ou prévenir la perte ou le dommage important.

(3) Le conseil d'administration doit informer les propriétaires en titre dès que possible au sujet de la dépense faite en vertu du présent article.

### **Prélèvements spéciaux**

156(1) L'association condominiale peut prélever des fonds auprès de ses propriétaires en titre au moyen d'un prélèvement spécial si le prélèvement est approuvé par résolution spéciale adoptée à la première assemblée générale annuelle ou par la suite.

(2) La part du prélèvement spécial afférente à chaque partie privative se calcule de la même manière que les charges de copropriété, à moins

out another way of apportioning the levy that is fair in all the circumstances.

(3) The resolution to approve a special levy must set out

- (a) the purpose of the special levy;
- (b) the total amount of the levy;
- (c) the method used to determine each unit's share of the levy;
- (d) the amount of each unit's share of the levy; and
- (e) the date by which the levy is to be paid or, if the levy is payable in instalments, the amounts of the instalments and dates by which they are to be paid.

(4) The corporation must

- (a) account for the money raised by a special levy separately from other money of the corporation;
- (b) use the money collected for the purposes set out in the resolution; and
- (c) inform its unit owners about the expenditure of the money collected.

(5) Any interest or other income earned on the money collected for a special levy becomes part of the levy.

(6) If the money collected on a special levy, including any interest or other income earned on the money, exceeds the amount required, or for any other reason is not fully used for the purposes set out in the resolution, the corporation must

- (a) if at least one unit owner's proportionate share of the unused amount is more than \$100, pay the unused amount to all of the unit owners in proportion to their

que la résolution qui approuve ne prévoit une autre méthode de répartition du prélèvement qui soit juste en toutes circonstances.

(3) La résolution qui approuve le prélèvement spécial doit préciser ce qui suit :

- a) le but du prélèvement spécial;
- b) le montant total du prélèvement;
- c) la méthode de calcul de la part du prélèvement afférente à chaque partie privative;
- d) le montant de la part du prélèvement afférente à chaque partie privative;
- e) la date limite de paiement du prélèvement ou, si le prélèvement est payable par versements, les montants et échéances de paiement de chacun.

(4) L'association doit, à la fois :

- a) tenir les fonds réunis par prélèvement spécial dans un compte distinct des autres fonds de l'association;
- b) utiliser les sommes perçues aux fins énoncées dans la résolution;
- c) informer ses propriétaires en titre au sujet de la dépense des sommes perçues.

(5) Les intérêts courus ou autre revenu gagné sur les sommes perçues par prélèvement spécial font partie du prélèvement.

(6) Si les sommes perçues par prélèvement spécial, y compris les intérêts courus ou autre revenu gagné sur ces sommes, dépassent le montant requis, ou pour tout autre motif ne servent pas entièrement aux fins énoncées dans la résolution, l'association doit procéder comme suit :

- a) elle remet le montant inutilisé à tous les propriétaires en titre proportionnellement à leurs contributions si, quant au montant inutilisé, au moins une part proportionnelle d'un propriétaire en titre est supérieure à

contributions; and

(b) in any other case, transfer the unused amount to the reserve fund.

(7) If a special levy is approved before a unit is sold to a purchaser

(a) the seller owes the corporation the portion of the levy that is payable before the day on which the transfer of land for the unit is registered in the land titles office; and

(b) the purchaser owes the corporation the portion of the levy that is payable on or after the day on which the transfer of land for the unit is registered in the land titles office.

## DIVISION 6

### RESERVE FUND STUDY

#### Reserve fund study by qualified person

157(1) In this section, “qualified person” has the meaning set out in the regulations.

(2) A condominium corporation must, at the times and in the manner required by the regulations, obtain from a qualified person

(a) a depreciation report estimating the repair and replacement costs for, and the expected life of, the common property and major common assets of the corporation; and

(b) a recommendation as to the amount needed in the reserve fund to reasonably ensure the corporation has sufficient money to pay for the major repairs and replacement of the common property and common assets where the repair or replacement is of a nature that does not normally occur annually.

100 \$;

b) elle verse le montant inutilisé au fonds de réserve, dans les autres cas.

(7) Si le prélèvement spécial est approuvé avant la vente de la partie privative à un acheteur :

a) le vendeur doit payer à l’association la portion du prélèvement qui est payable avant la date de l’enregistrement, au bureau des titres de biens-fonds, du transfert d’un bien-fonds à l’égard de la partie privative;

b) l’acheteur doit payer à l’association la portion du prélèvement qui est payable à compter de la date de l’enregistrement, au bureau des titres de biens-fonds, du transfert d’un bien-fonds à l’égard de la partie privative.

## SECTION 6

### ÉTUDE DU FONDS DE RÉSERVE

#### Étude du fonds de réserve par une personne qualifiée

157(1) Dans le présent article, « personne qualifiée » s’entend au sens des règlements.

(2) La société condominiale doit, selon les modalités de temps et de forme prévues par règlement, obtenir d’une personne qualifiée la documentation suivante :

a) un rapport de dépréciation qui évalue les coûts de réparation et de remplacement, et la durée de vie prévue des parties communes et des principaux éléments d’actif communs de l’association;

b) une recommandation quant au montant du fonds de réserve nécessaire pour assurer raisonnablement que l’association a les fonds suffisants pour couvrir les réparations importantes et le remplacement des parties communes et des éléments d’actif communs lorsque la réparation ou le remplacement sont d’une nature qui ne survient pas d’ordinaire

chaque année.

(3) A corporation need not comply with subsection (2) if

(a) it is exempted from the requirement by the regulations; or

(b) a special resolution passed at a general meeting of the corporation within the prescribed period waives the requirement.

#### **Study to inform decision on contributions to reserve fund**

158 Subject to the regulations, a condominium corporation is responsible to determine the amount of the annual contribution to its reserve fund having due regard to its most recent reserve fund study.

### **DIVISION 7**

#### **COLLECTING MONEY OWED TO CONDOMINIUM CORPORATION**

##### **Condo fees**

159 Subject to the regulations, monthly condo fees are payable in advance on the first day of each month.

##### **Money owed by developer**

160 Amounts owed to a condominium corporation by the developer under paragraph 80(3)(b) or section 134, 136 or 141 are money owing to the corporation and subject to this Division.

##### **Interest on late payments**

161(1) A condominium corporation may charge interest on any unpaid balance of condo fees, special levies or fines, or any other money that a unit owner or a developer owes to it, at a rate equal to or less than the prescribed rate.

(2) Interest payable on a late condo fee or special levy is not a fine and forms part of the

(3) L'association n'est pas tenue de se conformer au paragraphe (2) si, selon le cas :

a) elle est soustraite à l'exigence par règlement;

b) une résolution spéciale adoptée à une assemblée générale de l'association dans le délai prescrit suspend l'exigence.

#### **Détermination des contributions au fonds de réserve en tenant compte de l'étude**

158 Sous réserve des règlements, l'association condominiale est responsable de déterminer le montant de la contribution annuelle à son fonds de réserve compte dûment tenu de sa dernière étude du fonds de réserve.

### **SECTION 7**

#### **RECOUVREMENT DES CRÉANCES DE L'ASSOCIATION CONDOMINIALE**

##### **Charges de copropriété**

159 Sous réserve des règlements, les charges de copropriété mensuelles sont payables à l'avance le premier jour de chaque mois.

##### **Créances à recouvrer du promoteur**

160 Les sommes dues à l'association par le promoteur en application de l'alinéa 80(3)b) ou de l'article 134, 136 ou 141 constituent des créances de l'association et sont assujetties à la présente section.

##### **Intérêts sur les paiements en retard**

161(1) L'association condominiale peut imputer des intérêts sur tout solde impayé de charges de copropriété, de prélèvements spéciaux ou d'amendes, ou d'autres sommes que lui doivent tout propriétaire en titre ou tout promoteur, au taux égal ou inférieur au taux réglementaire.

(2) Les intérêts payables sur les charges de copropriété ou un prélèvement spécial en retard



unit assessment.

ne constituent pas une amende et font partie de la cotisation de la partie privative.

### **Responsibility for payment when unit sold**

### **Responsabilité à l'égard du paiement lors de la vente de la partie privative**

162(1) A condominium corporation may, in respect of a unit, recover unpaid condo fees, special levies and interest by an action in debt

162(1) L'association condominiale peut, à l'égard d'une partie privative, recouvrer les charges de copropriété, les prélèvements spéciaux et les intérêts non payés au moyen d'une action pour dette :

(a) from the person who was the owner of the unit at the time payment of the condo fee, special levy or interest became due; and

a) d'une part, de la personne qui était propriétaire de la partie privative au moment où le paiement des charges de copropriété, du prélèvement spécial ou des intérêts est devenu exigible;

(b) from the person who is the owner of the unit at the time judgement is given.

b) d'autre part, de la personne qui est le propriétaire de la partie privative au moment du jugement.

(2) The unit owners mentioned in subsection (1) are jointly and severally liable for the debt.

(2) Les propriétaires visés au paragraphe (1) sont solidairement responsables de la dette.

### **General remedies for collecting money owed**

### **Recours généraux en recouvrement de créances**

163 A condominium corporation that is owed money by a unit owner, including a developer as owner of an unsold unit, may, if the amount remains owing for more than 14 days after written notice is given to the unit owner

163 L'association condominiale qui a une créance sur un propriétaire en titre, y compris le promoteur à titre de propriétaire d'une partie privative invendue, peut, si la créance demeure exigible plus de 14 jours après la remise d'un avis écrit au propriétaire en titre, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

(a) by giving a tenant in possession of the unit a copy of the notice to the owner and a demand for payment, require the tenant to pay the amount as a deduction from rent;

a) en remettant au locataire en possession de la partie privative une copie de l'avis au propriétaire et une demande de paiement, exiger du locataire qu'il paie le montant en réduction du loyer;

(b) accept payment from a mortgagee after written notice is given;

b) accepter paiement d'un créancier hypothécaire après la remise d'un avis écrit;

(c) commence an action in the appropriate court to collect the debt;

c) intenter une action en recouvrement de créance devant le tribunal compétent;

(d) engage in an alternative dispute resolution process under section 211; or

d) participer à un règlement extrajudiciaire des différends en application de l'article 211;

(e) cause a condominium lien to be registered against the unit in the land titles office under section 167.

e) enregistrer un privilège condominial sur la partie privative au bureau des titres de biens-fonds en application de l'article 167.

#### **Notice to unit owner, mortgagee and tenant**

#### **Avis aux propriétaires en titre, créanciers hypothécaires et locataires**

**164(1)** A condominium corporation must not pursue any remedy mentioned in section 163 unless it has given the relevant unit owner the 14 days written notice referred to in that section, which notice must demand payment and indicate that if payment is not made within that two week period one or more of the remedies described in section 163 may be pursued.

**164(1)** Il est interdit à l'association condominiale d'exercer tout recours visé à l'article 163, à moins d'avoir donné au propriétaire en titre visé l'avis écrit de 14 jours prévu à cet article qui, de fait, réclame le paiement et informe que, à défaut de paiement dans le délai de deux semaines, un ou plusieurs des recours visés à l'article 163 peuvent être exercés.

(2) If the mortgagee of a unit has given the corporation a request for notification under section 191, the corporation must

(2) Si le créancier hypothécaire d'une partie privative a donné à l'association une demande de notification en vertu de l'article 191, l'association doit, à l'égard du créancier hypothécaire :

(a) advise the mortgagee whenever the owner of the unit is three or more months in arrears in paying the unit's condo fees or a special levy; and

a) l'aviser toutes les fois que le propriétaire de la partie privative est en retard d'au moins trois mois dans le paiement des charges de copropriété afférentes à la partie privative ou d'un prélèvement spécial;

(b) give the mortgagee a copy of any notice given to the unit owner under subsection (1) at the same time as giving it to the unit owner.

b) lui remettre simultanément une copie de tout avis remis au propriétaire en titre en vertu du paragraphe (1).

#### **Payment by tenant**

#### **Paiement par le locataire**

**165(1)** If a tenant pays rent in respect of a unit to a condominium corporation, the tenant is considered, for the purposes of any Act that governs the tenancy, to have paid the rent to the unit owner.

**165(1)** Le locataire qui paie à l'association condominiale le loyer à l'égard d'une partie privative est réputé, aux fins de toute loi qui régit la location, avoir versé le loyer au propriétaire en titre.

(2) A corporation that receives rent in respect of a unit from a tenant

(2) L'association qui reçoit du locataire le paiement du loyer à l'égard d'une partie privative procède comme suit :

(a) must first apply the rent to payment of any money that is owed and payable at that time by the unit owner to the corporation;

a) elle doit affecter le loyer d'abord au remboursement de toute dette exigible du propriétaire en titre envers elle;

(b) may secondly hold back from the rent an amount to be applied towards payment of

b) elle peut ensuite retenir sur le loyer tout montant à imputer sur le prochain paiement

the next monthly condo fee if that payment is due in less than 30 days; and

(c) must thirdly pay any amount remaining to the unit owner.

### **Disputes over payment**

166(1) If there is a dispute between a condominium corporation and a unit owner of the condominium, the developer or a tenant over whether money is owed by the unit owner or developer to the corporation, or whether rent must be paid to the corporation, the unit owner, developer or tenant may pay the disputed amount

(a) to the corporation to hold in trust if

(i) the parties have agreed to a voluntary dispute resolution process, or

(ii) court proceedings have been started; or

(b) into court if court proceedings have been started and the rules of court allow payment into court.

(2) The corporation holds any amount it receives under paragraph (1)(a), and any interest on it, in trust for the parties to the dispute until the dispute is resolved.

(3) After the dispute is resolved, the corporation must promptly pay the amount to the party entitled to it as set out in the decision of the court or as agreed in the voluntary dispute resolution process.

### **Condominium lien**

167(1) A condominium corporation may submit to the registrar a claim of condominium lien, in the prescribed form, for registration as an encumbrance against the certificate of title for a unit owner's unit if the unit owner fails to pay when due, in respect of the unit

des charges de copropriété mensuelles, si ce paiement est dû dans moins de 30 jours;

c) elle doit enfin remettre tout solde restant au propriétaire en titre.

### **Différends quant au paiement**

166(1) En cas de différend entre l'association condominiale et un propriétaire en titre du condominium, le promoteur ou un locataire quant à savoir si un montant est dû à l'association par le propriétaire ou le promoteur, ou si un loyer doit être versé à l'association, le propriétaire en titre, le promoteur ou le locataire, selon le cas :

a) peut verser la somme contestée à l'association, à détenir en fiducie, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

(i) les parties ont consenti à un processus volontaire de règlement des différends,

(ii) une action en justice a été intentée;

b) peut consigner la somme contestée au tribunal si une action a été intentée et si les règles du tribunal permettent la consignation au tribunal.

(2) L'association détient toute somme reçue en vertu de l'alinéa (1)a), et les intérêts sur celle-ci, en fiducie pour le compte des parties au différend jusqu'à l'issue du différend.

(3) Une fois le différend réglé, l'association doit remettre promptement la somme à la partie qui y a droit selon la décision du tribunal ou selon ce qui est convenu lors du processus volontaire de règlement des différends.

### **Privilège condominial**

167(1) L'association condominiale peut présenter au registrateur une revendication de privilège condominial, en la forme réglementaire, pour enregistrement à titre de charge contre le certificat de titre de la partie privative d'un propriétaire en titre, si celui-ci fait défaut de payer à échéance, à l'égard de la partie

	privative :
(a) condo fees;	a) les charges de copropriété;
(b) a special levy;	b) un prélèvement spécial;
(c) a reimbursement of the cost of work referred to in subsection 47(7);	c) le remboursement du coût des travaux visés au paragraphe 47(7);
(d) the unit's share of a judgment against the corporation; or	d) la part d'un jugement contre l'association afférente à la partie privative;
(e) interest at the prescribed rate on any amount described in any of paragraphs (a) to (d) or this paragraph.	e) les intérêts au taux prescrit sur toute somme décrite aux alinéas a) à d) ou au présent alinéa.
(2) For greater certainty, a corporation is not entitled to claim a condominium lien for any amount owing in respect of	(2) Il est entendu que l'association n'a pas droit de revendiquer un privilège condominial pour tout montant dû relativement à ce qui suit :
(a) a fine;	a) une amende;
(b) the costs of remedying a contravention; or	b) le coût pour mettre fin à une violation;
(c) money that a developer owes to the corporation but that is not described in subsection (1).	c) toute dette du promoteur envers l'association qui n'est toutefois pas décrite au paragraphe (1).
(3) A corporation must not submit a claim of condominium lien for registration	(3) Il est interdit à l'association de présenter une revendication de privilège condominial :
(a) until 14 days after giving the unit owner written notice of the arrears;	a) avant l'écoulement de 14 jours depuis la remise d'un avis de paiement écrit au propriétaire en titre;
(b) if the amount owing has been paid into court or to the corporation in trust pending resolution of a dispute under section 166; or	b) si la somme exigible a été consignée au tribunal ou versée à l'association en fiducie dans l'attente de l'issue d'un différend en vertu de l'article 166;
(c) if arrangements satisfactory to the corporation have been made to pay the money owing.	c) si des arrangements de paiement que l'association estime satisfaisants ont été pris.
(4) On registration, a claim of condominium lien creates an encumbrance in favour of the corporation for the amount owing.	(4) Dès son enregistrement, la revendication de privilège condominial crée une charge en faveur de l'association pour le montant dû.
(5) A registered claim of condominium lien, to the extent set out in subsection (6), has priority over every other registered	(5) La revendication de privilège condominial dûment enregistrée, dans la mesure prévue au paragraphe (6), a priorité sur tout autre privilège

encumbrance except

(a) a builder's lien made under the *Builders Lien Act*;

(b) an encumbrance (other than a mortgage or financial encumbrance) in favour of a public authority; and

(c) any other encumbrance set out in the regulations.

(6) The priority given under subsection (5) to the encumbrance created by registration of a claim of condominium lien does not apply to the extent that the amount owing is in respect of

(a) more than three months of arrears of unpaid condo fees;

(b) a unit's share of a judgment against the corporation; or

(c) any other debt set out in the regulations.

(7) Except as provided in subsections (5) and (6), an encumbrance created by registration of a claim of condominium lien takes priority from the date of registration in the land titles office.

(8) On receiving payment of the amount owing, the corporation must promptly remove the lien by registering an acknowledgement of payment, in the prescribed form, at the land titles office.

#### Recovery of costs

168 A condominium corporation may recover from the person against whom any steps are taken to collect an amount owing all reasonable costs that the corporation incurs in collecting the amount, including

(a) reasonable legal fees;

(b) land title office fees, court registry fees

enregistré à l'exception des privilèges et charges suivants :

a) le privilège du constructeur pris en vertu de la *Loi sur les privilèges de construction*;

b) toute charge (autre qu'une hypothèque ou charge financière) en faveur d'une administration publique;

c) les autres charges énoncées dans les règlements.

(6) La priorité accordée en vertu du paragraphe (5) à la charge créée par enregistrement d'une revendication de privilège condominial ne s'applique pas dans la mesure où le montant dû vise :

a) plus de trois mois d'arriérés de charges de copropriété;

b) la part d'un jugement contre l'association afférente à une partie privative;

c) toute autre dette énoncée dans les règlements.

(7) Sauf dans les cas prévus aux paragraphes (5) et (6), la charge créée par enregistrement d'une revendication de privilège condominial a priorité à compter de la date d'enregistrement au bureau des titres de biens-fonds.

(8) Dès réception du paiement du montant dû, l'association doit sans tarder radier le privilège en enregistrant une reconnaissance de paiement, en la forme réglementaire, au bureau des titres de biens-fonds.

#### Recouvrement des coûts

168 L'association condominiale peut recouvrer de la personne visée par des mesures de recouvrement tous les frais raisonnables que l'association engage pour recouvrer le montant dû, y compris :

a) les honoraires d'avocat raisonnables;

b) les droits payables au bureau des titres de

and sheriff's fees;

(c) interest;

(d) costs with respect to the preparation, registration, enforcement and discharge of a claim of condominium lien; and

(e) costs of garnishment.

#### **Forced sale of unit to collect money owing**

169(1) After registration of a claim of condominium lien, a condominium corporation may apply to the Supreme Court for an order for the sale of the unit to which the lien applies.

(2) If the corporation has obtained a judgment for the amount owing, the court may, after considering all the circumstances, make an order for the sale of the unit.

(3) If the corporation has not obtained a judgment for the amount owing, the court may try the issue and may

(a) order that judgment be entered against the unit owner in favour of the corporation for the amount of the lien or for any amount the court, as a result of the trial, finds owing; and

(b) if judgment is entered against the unit owner, make an order for the sale of the unit after considering all the circumstances.

(4) An order for the sale of a unit must provide that, if the amount owing is not paid within the time period required by the order, the corporation may sell the unit at a price and on terms to be approved by the court.

biens-fonds et au greffe et les honoraires du shérif;

c) les intérêts;

d) les frais liés à la préparation, l'enregistrement, l'exécution et la mainlevée d'une revendication de privilège condominial;

e) les frais de saisie-arrêt.

#### **Vente forcée d'une partie privative en recouvrement d'une créance**

169(1) À la suite de l'enregistrement d'une revendication de privilège condominial, l'association condominiale peut présenter à la Cour suprême une demande d'ordonnance de vente de la partie privative visée par le privilège.

(2) Si l'association a obtenu un jugement en recouvrement de la créance, le tribunal peut, après examen de toutes les circonstances, ordonner la vente de la partie privative.

(3) Si l'association n'a pas obtenu de jugement en recouvrement de la créance, le tribunal peut instruire la question et peut :

a) d'une part, ordonner que jugement soit inscrit contre le propriétaire en titre en faveur de l'association pour le montant du privilège ou pour tout montant que le tribunal, à la suite de l'instruction, conclut être dû;

b) d'autre part, si jugement est inscrit contre le propriétaire en titre, ordonner la vente de la partie privative après examen de toutes les circonstances.

(4) L'ordonnance de vente de la partie privative doit stipuler que, si le montant dû n'est pas versé dans le délai imparti, l'association doit vendre la partie privative au prix et aux conditions qu'approuvera le tribunal.

## PART 8

### INSURANCE

#### Property to be insured by corporation

170(1) A condominium corporation must obtain and maintain property insurance, against loss resulting from destruction or damage caused by fire or any other peril prescribed in the regulations or specified in the bylaws, on

- (a) the common property;
- (b) any common assets; and
- (c) the units, but not including any additions, improvements or upgrades made to a unit by its owners.

(2) Despite paragraph (1)(c) but subject to the regulations, the corporation is not required to insure any buildings or other improvements on any bare land unit, regardless of when or by whom they were built.

(3) The property insurance must be on a full replacement cost basis where no deduction is made from the settlement for depreciation of the property if, the insured property having been destroyed or damaged, it is replaced or repaired.

(4) Despite subsection (1), a corporation is not required to obtain or maintain insurance against a peril which poses no risk to the property being insured.

(5) A corporation may obtain and maintain property insurance

- (a) against additional perils not required by the regulations or bylaws; or
- (b) if required by the bylaws, on the improvements made to the units by unit owners against loss resulting from destruction or damage caused by any peril

## PARTIE 8

### ASSURANCE

#### Assurance des biens par l'association

170(1) L'association condominiale doit souscrire une assurance des biens contre les pertes découlant de la destruction ou de dommages causés par un incendie ou tout autre risque prévu dans les règlements ou les règlements administratifs sur les éléments suivants :

- a) les parties communes;
- b) les éléments d'actif communs;
- c) les parties privatives, à l'exclusion des ajouts, améliorations ou modernisation de la partie privative par ses propriétaires.

(2) Malgré l'alinéa (1)c) et sous réserve des règlements, dans le cas d'une fraction de terrain nu, l'association n'est pas tenue d'assurer les bâtiments situés sur celle-ci ou autres améliorations à celles-ci, sans égard au moment de leur construction ou à l'entrepreneur qui a fait la construction.

(3) L'assurance des biens doit être une assurance en valeur à neuf sans qu'il soit intégralement tenu compte de la dépréciation des biens si, les biens assurés ayant été détruits ou endommagés, ils sont remplacés ou réparés.

(4) Malgré le paragraphe (1), l'association n'est pas tenue de souscrire une assurance contre tout risque qui ne constitue aucun risque pour les biens assurés.

(5) L'association peut souscrire une assurance des biens :

- a) contre tout autre risque non prévu dans les règlements ou les règlements administratifs;
- b) si les règlements administratifs en font l'obligation, sur les améliorations apportées aux parties privatives par les propriétaires en titre contre toute perte découlant de la

specified in the bylaws.

(6) If a corporation places insurance under paragraph (5)(a), it may continue that insurance unless it is prohibited from doing so by an ordinary resolution.

(7) The corporation has an insurable interest in any property insured under this section.

#### **General liability insurance to be carried by corporation**

171 A condominium corporation must obtain and maintain general liability insurance against liability it incurs arising out of

- (a) any act or omission of any of its directors and officers with respect to carrying out their functions and duties;
- (b) a breach of duty as the occupier of the common property; or
- (c) the ownership, use or operation of any common assets, including machinery, equipment, pressure vessels and vehicles.

#### **Directors' and officers' liability insurance**

172 A condominium corporation must purchase and maintain directors' and officers' liability insurance as set out in subsection 71(3).

#### **Annual review and report on insurance**

173 A condominium corporation must

- (a) review the adequacy of the corporation's insurance each year; and
- (b) report on the insurance coverage at each annual general meeting.

destruction ou de dommages causés par un risque précisé dans les règlements administratifs.

(6) L'association qui contracte l'assurance en vertu de l'alinéa (5)a) peut la maintenir, à moins qu'on lui interdise de le faire par résolution ordinaire.

(7) L'association a un intérêt assurable dans tout bien assuré en vertu du présent article.

#### **Assurance responsabilité civile générale par l'association**

171 L'association condominiale doit souscrire une assurance responsabilité civile générale contre toute responsabilité qu'elle encourt découlant de :

- a) tout acte ou omission de ses administrateurs et dirigeants dans l'exercice de leurs attributions;
- b) tout manquement à son obligation en tant qu'occupant des parties communes;
- c) la propriété, l'utilisation ou le fonctionnement de tout élément d'actif commun, y compris les machines, l'équipement, les appareils à pression et les véhicules.

#### **Assurance responsabilité civile pour les administrateurs et dirigeants**

172 L'association condominiale doit souscrire une assurance responsabilité civile pour ses administrateurs et dirigeants prévue au paragraphe 71(3).

#### **Examen et rapport annuels concernant l'assurance**

173 L'association condominiale doit :

- a) d'une part, examiner la suffisance de son assurance chaque année;
- b) d'autre part, faire rapport sur la couverture d'assurance à chaque assemblée générale



annuelle.

### **Insurance placed by developer**

174 A developer must ensure that the term of an insurance policy entered into by the first directors of the condominium corporation on behalf of the corporation before the first annual general meeting continues for at least four weeks after the corporation's first annual general meeting.

### **Named insureds**

175 Despite the terms of the insurance policy, the named insureds in a corporation's insurance policy include

- (a) the corporation;
- (b) the owners and tenants from time to time of the units; and
- (c) the persons who normally occupy the units.

### **Payment of insurance proceeds by property insurer**

176 Despite the terms of the insurance policy, any payment by an insurer under a policy of property insurance, otherwise than for liability of the corporation, must be paid to

- (a) the insurance trustee designated in the bylaws; or
- (b) if no insurance trustee is designated in the bylaws, the corporation, to be held in trust until disposed of in accordance with section 177.

### **Use of insurance proceeds by corporation**

177 If a condominium corporation receives insurance money under section 176, it must use the money without delay to repair or replace the insured property that was damaged or destroyed, unless the corporation decides at a

### **Assurance souscrite par le promoteur**

174 Le promoteur doit assurer le maintien, pendant au moins quatre semaines après la première assemblée générale annuelle de l'association, du terme de la police d'assurance souscrite par les premiers administrateurs de l'association condominiale au nom de l'association avant la première assemblée générale annuelle.

### **Assurés désignés**

175 Malgré les modalités de la police d'assurance, les assurés désignés de toute police d'assurance de l'association incluent :

- a) l'association;
- b) les propriétaires et locataires, le cas échéant, des parties privatives;
- c) les personnes qui occupent habituellement les parties privatives.

### **Paiement du produit de l'assurance par la compagnie d'assurance biens**

176 Malgré les modalités de la police d'assurance, tout paiement par une compagnie d'assurance biens en exécution d'une police d'assurance des biens, autre qu'à l'égard de la responsabilité de l'association, doit être versé :

- a) au fiduciaire désigné dans les règlements administratifs, ou à son ordre;
- b) en l'absence de fiduciaire désigné dans les règlements administratifs, à l'association, ou à son ordre, à détenir en fiducie jusqu'à ce qu'il en soit disposé selon l'article 177.

### **Utilisation du produit de l'assurance par l'association**

177 L'association condominiale qui reçoit le produit de l'assurance en vertu de l'article 176 doit affecter ces sommes sans tarder à la réparation ou au remplacement des biens assurés endommagés ou détruits, à moins que

general meeting held not more than 60 days after receipt of the insurance proceeds

- (a) by a special resolution, to terminate the condominium under Part 12;
- (b) by a unanimous resolution, not to make the repair or replacement; or
- (c) by a special resolution, to hold the money in trust pending a court order under section 182.

### **Insurance deductible**

178(1) Subject to the regulations, the payment of an insurance deductible by a condominium corporation in respect of a claim on the corporation's insurance is a common expense.

(2) Subsection (1) does not limit the right of the corporation to recover the deductible portion of an insurance claim from a unit owner or other person if that unit owner or person is responsible for the loss or damage that gave rise to the claim.

(3) Despite any other provision of this Act or the regulations, the approval of eligible voters is not required for a special levy or for an expenditure from the reserve fund to cover an insurance deductible required to be paid by the corporation to repair or replace damaged property, unless the corporation has decided under paragraph 177(b) not to repair or replace it.

### **Unit owner's insurance**

179(1) Despite the *Insurance Act* or any other law, a unit owner may obtain and maintain insurance for

- (a) loss or damage to the unit owner's unit
  - (i) against perils that are not insured by

l'association ne décide, à une assemblée générale tenue au plus tard 60 jours après la réception du produit de l'assurance :

- a) par résolution spéciale, de résilier le condominium en vertu de la partie 12;
- b) par résolution unanime, de ne pas faire la réparation ou le remplacement;
- c) par résolution spéciale, de détenir les sommes en fiducie dans l'attente d'une ordonnance du tribunal en vertu de l'article 182.

### **Franchise d'assurance**

178(1) Sous réserve des règlements, le paiement de la franchise d'assurance par l'association condominiale à l'égard d'une réclamation sur l'assurance de l'association constitue une dépense commune.

(2) Le paragraphe (1) ne limite pas le droit de l'association de recouvrer la portion déductible de la réclamation d'assurance auprès de tout propriétaire en titre ou de toute autre personne responsables de la perte ou du dommage qui a donné lieu à la réclamation.

(3) Malgré les autres dispositions de la présente loi ou des règlements, il n'est pas nécessaire d'obtenir l'approbation des personnes admises à voter à l'égard d'un prélèvement spécial ou d'une dépense sur le fonds de réserve pour couvrir la franchise d'assurance que doit payer l'association pour réparer ou remplacer des biens sinistrés, à moins que l'association n'ait décidé, en vertu de l'alinéa 177b), de ne pas réparer ou remplacer les biens.

### **Assurance du propriétaire en titre**

179(1) Malgré la *Loi sur les assurances* ou toute autre loi, le propriétaire en titre peut souscrire une assurance couvrant, à l'égard de sa partie privative :

- a) les pertes ou dommages :
  - (i) contre les risques qui ne sont pas

the corporation, or

(ii) for amounts that are in excess of the amounts insured by the corporation;

(b) any additions, improvements or upgrades to the unit made by the unit owner or by a prior unit owner of the unit;

(c) loss of rental value of the unit in excess of insurance obtained and maintained by the corporation, if any; or

(d) general public liability for property damage and bodily injury, whether occurring on the unit, the common property or a common asset that is real property.

(2) Despite this Act, the *Insurance Act* or any other law, an owner of a bare land unit may obtain and maintain insurance on buildings on the unit.

#### Excess insurance

**180** Despite the *Insurance Act* or any policy of insurance, if insurance is placed both by a condominium corporation and by a unit owner against a loss resulting from destruction of or damage to the units or the common property,

(a) the insurance placed by the corporation is deemed to be first loss insurance; and

(b) the insurance placed by the unit owner in respect of the same property that is insured by the corporation is deemed to be excess insurance.

#### Copies of insurance policies

**181(1)** A condominium corporation must, within 30 days after receiving a written request from a unit owner or the purchaser or mortgagee of a unit, provide a copy of the corporation's insurance policy to the person who made the request.

couverts par l'association,

(ii) pour des montants supérieurs au capital assuré par l'association;

b) les ajouts, améliorations ou modernisations qu'il a faits ou qui l'ont été par un propriétaire antérieur;

c) l'excédent de perte de valeur locative sur l'assurance souscrite par l'association, le cas échéant;

d) la responsabilité civile générale pour dommages matériels et corporels, que les dommages surviennent sur sa partie privative, les parties communes ou tout élément d'actif commun qui est un bien réel.

(2) Malgré la présente loi, la *Loi sur les assurances* ou toute autre loi, le propriétaire d'une fraction de terrain nu peut souscrire une assurance couvrant les bâtiments situés sur celle-ci.

#### Assurance de risques successifs

**180** Malgré la *Loi sur les assurances* ou toute police d'assurance, si l'association condominiale et le propriétaire en titre souscrivent tous deux une assurance distincte contre les pertes découlant de la destruction ou des dommages causés aux parties privatives ou aux parties communes :

a) l'assurance souscrite par l'association est réputée être l'assurance au premier risque;

b) l'assurance souscrite par le propriétaire en titre à l'égard des biens aussi assurés par l'association est réputée être l'assurance de risques successifs.

#### Copies des polices d'assurance

**181(1)** L'association condominiale doit, dans les 30 jours suivant la réception d'une demande écrite du propriétaire en titre, ou de l'acheteur ou du créancier hypothécaire d'une partie privative, remettre à l'auteur de la demande une copie de la police d'assurance de l'association.

(2) A corporation must, within 10 days after receiving a written request from a unit owner or the purchaser or mortgagee of a unit, provide a certificate confirming insurance in the prescribed form to the person who made the request.

(3) A corporation may charge a fee for a copy or certificate provided under this section, of not more than the amount set out in the regulations, and may refuse to supply the copy or certificate until the fee is paid.

### **Settlement scheme for damage to property**

182(1) If a condominium corporation decides not to repair or replace damaged property that includes one or more units, and the condominium is not terminated under Part 12, any of the following persons may apply to the Supreme Court for an order under this section

- (a) the corporation;
- (b) a unit owner;
- (c) a holder of an encumbrance against a unit registered at the land titles office;
- (d) an insurer of the property; and
- (e) any other person the court considers appropriate.

(2) On an application under this section, the court may by order settle a scheme

- (a) to replace or repair some or all of the damaged property or to make some other use of the land; or
- (b) to provide for the interests of the unit owners and registered encumbrance holders on a just and equitable basis.

(3) The court may make any order it considers necessary or expedient to give effect

(2) L'association doit, dans les 10 jours suivant la réception d'une demande écrite du propriétaire en titre, ou de l'acheteur ou du créancier hypothécaire d'une partie privative, remettre à l'auteur de la demande une attestation confirmant l'assurance en la forme réglementaire.

(3) L'association peut exiger un droit pour la copie ou l'attestation remises en vertu du présent article, d'un montant qui ne dépasse pas celui prévu par règlement, et peut retenir la copie ou l'attestation jusqu'à l'acquittement du droit.

### **Mécanisme de règlement pour les dommages matériels**

182(1) Si l'association condominiale décide de ne pas réparer ou remplacer les biens sinistrés qui incluent une ou plusieurs parties privatives, et si le condominium n'est pas résilié en vertu de la partie 12, peuvent présenter à la Cour suprême une demande d'ordonnance en vertu du présent article les personnes suivantes :

- a) l'association;
- b) le propriétaire en titre;
- c) le titulaire d'une charge grevant une partie privative enregistrée au bureau des titres de biens-fonds;
- d) l'assureur des biens;
- e) toute autre personne que le tribunal estime indiquée.

(2) À la suite de la demande en vertu du présent article, le tribunal peut, par ordonnance, décider d'un mécanisme :

- a) pour remplacer ou réparer tout ou partie des biens sinistrés ou pour prévoir une autre destination du bien-fonds;
- b) pour pourvoir aux intérêts des propriétaires en titre et des titulaires de charges enregistrées sur une base juste et équitable;

(3) Le tribunal peut, par ordonnance, prendre toute mesure qu'il estime utile pour mettre en

to the scheme, including orders

(a) directing the application of insurance money received by the corporation in respect of damage to property;

(b) directing payment of money by the corporation or by the unit owners or by some one or more of them;

(c) directing an amendment of the condominium plan as the court thinks fit;

(d) directing the transfer of the interest of unit owners whose units have been wholly or partially destroyed to the other unit owners in proportion to the unit entitlement of the units of the other owners, and the compensation of the owners whose interests have been transferred;

(e) directing the sale of land shown on the condominium plan, or the sale of the common assets;

(f) directing the distribution of any of the common assets of the corporation; and

(g) imposing any terms and conditions it thinks fit.

(4) On an application to the court under this section, an insurer who has insured the property against destruction of units or damage to the building has the right to appear in person or by agent or counsel.

œuvre le mécanisme, notamment :

a) prescrire l'affectation du produit de l'assurance reçu par l'association quant aux dommages matériels;

b) ordonner tout paiement par l'association, par les propriétaires de parties, ou par l'un ou par plusieurs d'entre eux;

c) prescrire toute modification du plan condominial qu'il estime indiquée;

d) prescrire le transfert de l'intérêt de tout propriétaire en titre dont la partie privative a été en tout ou en partie détruite aux autres propriétaires en titre, en proportion de la quote-part de propriété afférente aux parties privatives de ces derniers, et ordonner l'indemnisation des propriétaires dont les intérêts ont été transférés;

e) ordonner la vente de bien-fonds figurant sur le plan condominial, ou la vente des éléments d'actif communs;

f) prescrire la répartition de l'un ou l'autre des éléments d'actif communs de l'association;

g) imposer les conditions qu'il estime indiquées.

(4) Dans le cadre de la demande au tribunal en vertu du présent article, l'assureur qui a assuré les biens contre la destruction de parties privatives ou les dommages au bâtiment peut comparaître par mandataire ou par procureur.

## PART 9

### CONDOMINIUM MANAGEMENT

#### DIVISION 1

##### RECORDS AND INFORMATION CERTIFICATES

###### Records the corporation must prepare

183 A condominium corporation must prepare the following records

(a) minutes of annual and special general

## PARTIE 9

### GESTION DE CONDOMINIUM

#### SECTION 1

##### REGISTRES ET ATTESTATIONS DE LA COMMUNICATION DE L'INFORMATION

###### Registres de l'association

183 L'association condominiale doit établir les registres suivants :

a) les procès-verbaux des assemblées générales

meetings and board meetings, including the results of any votes;

(b) a list of directors, including their names and contact information;

(c) a list of

(i) unit owners, with their unit address, mailing address if different, condominium lot number as shown on the condominium plan, parking stall numbers, if any, unit entitlement and number of votes,

(ii) names and addresses of mortgagees who have filed a request for notification under section 191,

(iii) tenants, including names, contact information and the date each tenancy started, and

(iv) assignments of voting or other rights by unit owners to tenants under section 97;

(d) books of account showing money received and spent and the reason for the receipt or expenditure; and

(e) any other records required by the regulations.

#### **Records the corporation must retain**

**184** A condominium corporation must retain, for the periods of time set out in the regulations, copies of

(a) the records described in section 183;

(b) the registered condominium plan and any plan amendments as obtained from the land titles office;

annuelles et des assemblées générales extraordinaires, et des réunions du conseil d'administration, y compris le résultat des votes;

b) la liste des administrateurs, y compris leurs noms et coordonnées;

c) la liste des éléments suivants :

(i) les propriétaires en titre et, quant à leur partie privative, les renseignements suivants : l'adresse et l'adresse postale, le cas échéant, le numéro de lot figurant sur le plan condominial, les numéros des places de stationnement, s'il y a lieu, la quote-part de propriété et le nombre de voix qui y sont afférentes,

(ii) les noms et adresses des créanciers hypothécaires qui ont déposé une demande de notification en vertu de l'article 191,

(iii) les locataires, y compris leurs noms et coordonnées et la date de début de chaque location,

(iv) la délégation des droits de vote ou d'autres droits des propriétaires en titre aux locataires en vertu de l'article 97;

d) les documents comptables qui indiquent les rentrées et les débours et les motifs à l'appui;

e) les autres registres prévus par les règlements.

#### **Registres à conserver par l'association**

**184** L'association condominiale doit conserver, pour les périodes fixées dans les règlements, des copies des documents suivants :

a) les registres décrits à l'article 183;

b) le plan condominial et ses modifications, dûment enregistrés, obtenus du bureau des titres de biens-fonds;

- (c) this Act and the regulations;
  - (d) the bylaws and rules;
  - (e) resolutions that deal with changes to common property, including the designation of exclusive use common property;
  - (f) waivers and consents under sections 88 and 90 and subsection 92(2);
  - (g) written contracts to which the corporation is a party;
  - (h) any decision of an arbitrator or judge in a proceeding in which the corporation was a party, and any legal opinions obtained by the corporation;
  - (i) the budget and financial statements for the current year and for all previous years;
  - (j) income tax returns, if any;
  - (k) correspondence sent or received by the condominium corporation or its board of directors;
  - (l) bank statements, cancelled cheques and certificates of deposit;
  - (m) information certificates issued under section 186;
  - (n) the financial records described in section 134 if obtained by the corporation;
  - (o) any reserve fund studies obtained by the corporation under section 157;
  - (p) any reports obtained by the corporation respecting repair or maintenance of major items, including engineers' reports, risk management reports, sanitation reports and reports respecting any items for which information is, under the regulations, required to be contained in a reserve fund
- c) la présente loi et les règlements;
  - d) les règlements administratifs et les règles;
  - e) les résolutions qui portent sur les changements visant les parties communes, y compris la désignation de partie commune à usage exclusif;
  - f) les renoncations et acquiescements prévus aux articles 88 et 90 et au paragraphe 92(2);
  - g) les contrats écrits auxquels est partie l'association;
  - h) toute décision arbitrale ou judiciaire dans le cadre d'une instance à laquelle l'association était partie, et les opinions juridiques obtenues par l'association;
  - i) le budget et les états financiers pour l'exercice courant et tous les exercices précédents;
  - j) les déclarations fiscales, s'il y a lieu;
  - k) la correspondance de l'association condominiale ou de son conseil d'administration;
  - l) les relevés bancaires, chèques annulés et certificats de dépôt;
  - m) les attestations de la communication de l'information délivrées en vertu de l'article 186;
  - n) les documents financiers prévus à l'article 134 obtenus par l'association, le cas échéant;
  - o) les études du fonds de réserve obtenues par l'association en vertu de l'article 157;
  - p) les rapports obtenus par l'association concernant la réparation ou l'entretien d'éléments importants, y compris les rapports d'ingénieurs, rapports sur la gestion des risques et rapports sanitaires, et les rapports sur tout élément qui doivent, en vertu des règlements, faire l'objet de renseignements

study; and

(q) any other records required by the regulations.

#### Access to records

185(1) On receiving a written request, a condominium corporation must make the records and documents described in sections 183 and 184 available for inspection by, and provide copies of them to

(a) a unit owner, or former unit owner;

(b) a tenant, or former tenant, who, under subsection 97(2) has been assigned a landlord's right to vote; or

(c) a person authorized in writing by a unit owner or former unit owner, or by a tenant or former tenant referred to in paragraph (a) or (b).

(2) In the case of a former unit owner, former tenant or person authorized in writing by a former owner or former tenant, the corporation need not make available for inspection or provide copies of, any records or documents that relate to a period during which the person was not a unit owner or tenant, regardless of when those records or documents were created or obtained by the corporation.

(3) On receiving a request, the corporation must make the bylaws and rules available for inspection by, and provide copies of them to

(a) a tenant; or

(b) a person authorized in writing by a tenant.

(4) The corporation must comply with a request

(a) for bylaws and rules under this subsection

dans une étude du fonds de réserve;

q) les autres documents prévus par les règlements.

#### Accès aux registres

185(1) Dès la réception d'une demande écrite à cette fin, l'association condominiale doit mettre les registres et documents prévus aux articles 183 et 184 à la disposition des personnes suivantes, aux fins d'examen, et leur en remettre des copies :

a) le propriétaire en titre actuel ou l'ancien propriétaire en titre;

b) le locataire actuel ou l'ancien locataire qui, en vertu du paragraphe 97(2) a reçu le droit de vote du locateur;

c) la personne autorisée par écrit par le propriétaire en titre actuel ou l'ancien propriétaire en titre, ou le locataire ou l'ancien locataire visés à l'alinéa a) ou b).

(2) Dans le cas de l'ancien propriétaire en titre, de l'ancien locataire ou de la personne autorisée par écrit par ceux-ci, l'association n'est pas tenue de mettre à la disposition aux fins d'examen – ou d'en fournir des copies – les registres ou documents visant une période pendant laquelle la personne n'était pas propriétaire en titre ou locataire, compte non tenu du moment où ces registres ou documents ont été établis ou obtenus par l'association.

(3) Dès la réception d'une demande à cette fin, l'association doit mettre les règlements administratifs et les règles à la disposition des personnes suivantes, aux fins d'examen, et leur en remettre des copies :

a) le locataire;

b) la personne autorisée par écrit par le locataire.

(4) L'association doit se rendre à la demande dans les délais suivants :

a) une semaine, quant à la demande visant les



or subsection (1), within one week; or

(b) for any other records or documents under subsection (1), within two weeks.

(5) The corporation may charge a fee for a copy of a record or document provided under this section, of not more than the amount set out in the regulations, and may refuse to supply the copy until the fee is paid.

### **Information certificates**

**186(1)** A condominium corporation must, within one week after receiving a written request from a unit owner, purchaser or mortgagee of a unit, or a person authorized by any of them, provide to the person who made the request an information certificate in the prescribed form showing, as of the date of the certificate, as much of the following information in respect of the corporation and the unit as is requested

(a) the monthly condo fee payable by the unit owner in respect of the unit;

(b) any amount that the unit owner owes to the corporation, other than an amount paid into court or to the corporation in trust under section 166;

(c) any agreements under which the unit owner takes responsibility for expenses relating to alterations to their unit, the common property or the common assets;

(d) any amount that the unit owner is obligated to pay in the future for a special levy that has already been approved, and the date by which the payment is to be made;

(e) any amount by which the expenses of the corporation for the current fiscal year are expected to exceed the expenses budgeted for

règlements administratifs et les règles en vertu du présent paragraphe ou du paragraphe (1);

b) deux semaines, quant à la demande visant d'autres registres ou documents en vertu du paragraphe (1).

(5) L'association peut exiger un droit pour la copie d'un registre ou d'un document remise en vertu du présent article, d'un montant qui ne dépasse pas celui prévu par règlement, et peut retenir la copie jusqu'à l'acquittement du droit.

### **Attestations de la communication de l'information**

**186(1)** L'association condominiale doit, dans la semaine suivant la réception d'une demande écrite de tout propriétaire en titre, acheteur ou créancier hypothécaire d'une partie privative, ou de toute personne autorisée par l'un d'eux, remettre à l'auteur de la demande une attestation de la communication de l'information, en la forme réglementaire, qui précise, à la date de l'attestation, le plus de renseignements possible parmi les suivants au sujet de l'association et de la partie privative, selon la demande :

a) les charges de copropriété mensuelles payables par le propriétaire en titre à l'égard de la partie privative;

b) tout montant dû par le propriétaire en titre à l'association, à l'exception de la somme consignée au tribunal ou versée à l'association en fiducie en vertu de l'article 166;

c) les conventions en vertu desquelles le propriétaire en titre assume la responsabilité des dépenses relatives aux modifications visant sa partie privative, les parties communes ou les éléments d'actif communs;

d) tout paiement futur auquel est tenu le propriétaire en titre quant à un prélèvement spécial déjà approuvé, et la date d'échéance du paiement;

e) tout excédent prévu des dépenses de l'association pour l'exercice courant sur les

the fiscal year;	dépenses budgétées pour l'exercice;
(f) the amount in the reserve fund minus any expenditures which have already been approved but not yet taken from the fund;	f) le solde du fonds de réserve duquel sont soustraites les dépenses approuvées mais non encore faites;
(g) any amendments to the bylaws that have been passed by a special resolution but are not yet filed in the land titles office;	g) les modifications de règlements administratifs déjà adoptées par résolution spéciale mais non encore déposées au bureau des titres de biens-fonds;
(h) any resolution passed by a special resolution or unanimous resolution that is required to be filed in the land titles office but that has not yet been filed;	h) toute résolution adoptée par résolution spéciale ou résolution unanime qui doit être déposée au bureau des titres de biens-fonds et non encore déposée;
(i) any notice that has been given for a special resolution or unanimous resolution that has not been voted on;	i) tout avis donné d'une résolution spéciale ou d'une résolution unanime non encore mises aux voix;
(j) any court proceeding or arbitration in which the corporation is a party and any unsatisfied judgments or orders against the corporation;	j) tout instance ou tout arbitrage auxquels l'association est partie et tout jugement ou toute ordonnance non exécutés contre l'association;
(k) any notices or work orders received by the corporation that remain outstanding for the unit, the common property or the common assets;	k) les avis ou ordres de travaux reçus par l'association en suspens à l'égard de la partie privative, des parties communes ou des biens communs;
(l) the number of units in the condominium plan that are rented;	l) le nombre de parties privatives louées parmi celles figurant sur le plan condominial;
(m) the information described in subsection 239(7); and	m) les renseignements prévus au paragraphe 239(7);
(n) any other information required by the regulations.	n) les autres renseignements prévus par les règlements.
(2) If requested, an information certificate must attach copies of	(2) Si la demande le prévoit, une copie des documents suivants doit être annexée à l'attestation de la communication de l'information :
(a) the rules of the corporation;	a) les règles de l'association;
(b) the current annual budget of the corporation; and	b) le budget annuel courant de l'association;
(c) the most recent reserve fund study, if any, obtained by the corporation under	c) la dernière étude du fonds de réserve, s'il en est, obtenue par l'association en vertu de

section 157.

(3) The information in an information certificate is binding on the corporation in its dealings with a person who relied on the certificate and acted reasonably in doing so.

(4) On application by the corporation, a unit owner or a person who is affected by an information certificate, the Supreme Court may make any order it considers just in the circumstances to give effect to or relieve the corporation from some or all of the consequences of an inaccurate certificate.

(5) The corporation may charge a fee for a certificate provided under this section, of not more than the amount set out in the regulations, and may refuse to issue the certificate until the fee is paid.

## **DIVISION 2**

### **CONTRACTS**

#### **Capacity to contract and join organizations**

**187** For greater certainty, a condominium corporation has the capacity

(a) to enter into contracts in respect of its powers and duties under this Act, the regulations and its bylaws; and

(b) to join organizations to further its purposes under this Act, the regulations and its bylaws.

#### **Management contract entered into by developer**

**188(1)** If the developer or the first directors of a condominium corporation enter into a management contract on behalf of the corporation before its first annual general meeting, the management contract ends,

l'article 157.

(3) Les renseignements contenus dans une attestation de la communication de l'information lient l'association dans ses transactions avec une personne qui s'est fiée à l'attestation et, ce faisant, a agi raisonnablement.

(4) Sur demande de l'association, du propriétaire en titre ou de toute personne concernée par l'attestation de la communication de l'information, la Cour suprême peut, par ordonnance, prendre les mesures qu'elle estime justes dans les circonstances pour donner suite aux conséquences d'une attestation inexacte ou pour soustraire l'association à tout ou partie de celles-ci.

(5) L'association peut exiger un droit pour l'attestation prévue au présent article, d'un montant qui ne dépasse pas celui prévu par règlement, et peut refuser de délivrer l'attestation jusqu'à l'acquittement du droit.

## **SECTION 2**

### **CONTRATS**

#### **Capacité de contracter et de devenir membre d'organismes**

**187** Il est entendu que l'association condominiale a la capacité :

a) d'une part, de conclure des contrats pour exercer ses pouvoirs et fonctions en vertu de la présente loi, des règlements et de ses règlements administratifs;

b) d'autre part, de devenir membre d'organismes dans le cadre de sa mission en vertu de la présente loi, des règlements et de ses règlements administratifs.

#### **Contrat de gestion conclu par le promoteur**

**188(1)** Si le promoteur ou les premiers administrateurs de l'association condominiale concluent un contrat de gestion au nom de l'association avant la première assemblée générale annuelle de celle-ci, le contrat de

despite any provision of the management contract to the contrary, on the earliest of

(a) the day that is four weeks after the date of the corporation's second annual general meeting;

(b) the termination date contained in the management contract or agreed to by the parties; and

(c) the cancellation date established in accordance with section 189.

(2) A management contract which would otherwise end under paragraph (1)(a) may be continued if approved by an ordinary resolution passed at or after the corporation's first annual general meeting.

#### **Cancellation of management contracts**

**189(1)** A management contract entered into by or on behalf of a condominium corporation may be cancelled, on two months' notice, by the corporation or by the other party to the management contract, without liability or penalty and despite any provision of the management contract to the contrary.

(2) The corporation does not need any prior approval to cancel the management contract in accordance with its terms or to refuse to renew it when it expires.

#### **Manager must return records**

**190(1)** A person providing management services to a condominium corporation must, within four weeks after the end of the management contract, give the corporation any records referred to in section 183 or 184 that are in the person's possession or control.

(2) A person who fails to comply with subsection (1) must pay to the corporation an amount calculated according to the regulations.

gestion prend fin, malgré toute disposition contraire qu'il prévoit, à la première des dates suivantes :

a) la date qui tombe quatre semaines après la date de la deuxième assemblée générale annuelle de l'association;

b) la date de fin prévue dans le contrat de gestion ou convenue par les parties;

c) la date de résiliation déterminée conformément à l'article 189.

(2) Le contrat de gestion qui par ailleurs prendrait fin en vertu de l'alinéa (1)a) peut se poursuivre sur approbation par résolution ordinaire adoptée à la première assemblée générale annuelle de l'association ou par la suite.

#### **Résiliation des contrats de gestion**

**189(1)** Le contrat de gestion conclu par l'association condominiale ou en son nom peut être résilié, moyennant un avis de deux mois, par l'association ou le co-contractant, sans responsabilité ou pénalité, malgré toute disposition contraire qu'il prévoit.

(2) Aucune approbation préalable n'est requise pour résilier le contrat de gestion conformément à ses modalités, ou pour refuser de le renouveler à son expiration.

#### **Remise obligatoire des registres par le gestionnaire**

**190(1)** La personne qui fournit des services de gestion à l'association condominiale doit, dans les quatre semaines suivant la fin du contrat de gestion, remettre à l'association les registres et documents visés à l'article 183 ou 184 qu'elle a en sa possession ou sous son contrôle.

(2) Le défaut de se conformer au paragraphe (1) entraîne le versement à l'association d'un montant calculé conformément aux règlements.

### DIVISION 3

#### METHODS FOR GIVING NOTICE AND PROVIDING INFORMATION

##### Request for notification by mortgagee

191 A mortgagee of a unit is entitled to receive notices of general meetings under section 92 and notices of money owing under section 164 only if the mortgagee gives the condominium corporation a 'mortgagee's request for notification' in the prescribed form.

##### Notices given by condominium corporation

192(1) A notice or other document that a condominium corporation is required or permitted to give to a person under this Act, the regulations or a corporation's bylaws must be given to the person

(a) if the person has provided the corporation, for this purpose, with a fax number, an email address or an address that is not a unit

- (i) by leaving it with the person,
- (ii) by mailing it to the person at the address provided,
- (iii) by faxing it to the person at the fax number provided, or
- (iv) by emailing it to the email address provided; and

(b) where paragraph (a) does not apply and the person is an owner, tenant or occupant of a unit

- (i) by leaving it with the person,
- (ii) by leaving it with an adult occupant of the unit,
- (iii) by putting it under the door of the unit,

### SECTION 3

#### MODES DE REMISE DES AVIS ET DE FOURNITURE DES RENSEIGNEMENTS

##### Demande de notification du créancier hypothécaire

191 Le créancier hypothécaire d'une partie privative a droit d'être avisé des assemblées générales en vertu de l'article 92 et des demandes de paiement en vertu de l'article 164 à condition d'avoir donné à l'association une demande de notification du créancier hypothécaire en la forme réglementaire.

##### Remise d'avis par l'association condominiale

192(1) Tout avis ou autre document que l'association est tenue de donner, ou est autorisée à donner, en vertu de la présente loi, des règlements ou de ses règlements administratifs doit être remis au destinataire selon les modes suivants :

a) si le destinataire a fourni à l'association, à cette fin, un numéro de télécopieur, une adresse électronique ou une adresse qui n'est pas celle d'une partie privative :

- (i) par remise au destinataire,
- (ii) par la poste, à l'adresse fournie,
- (iii) par télécopieur au numéro de télécopieur fourni,
- (iv) par courrier électronique à l'adresse électronique fournie;

b) dans les autres cas et si le destinataire est propriétaire, locataire ou occupant d'une partie privative :

- (i) par remise au destinataire,
- (ii) par remise à un occupant adulte de la partie privative,
- (iii) par remise sous la porte de la partie privative,

(iv) by mailing it to the person at the address of the unit, or

(v) by putting it through a mail slot or in a mail box used by the person for receiving mail at the unit.

(2) The notice or other document may be addressed to a unit owner or tenant by name, or to the person as unit owner or tenant.

(3) A notice or document that is given to a person by a method other than leaving it with the person is to be treated as having been given four days after it is delivered in accordance with subsection (1).

#### **Notices given to condominium corporation**

**193(1)** A notice or other document that is required or permitted under this Act, the regulations or a condominium corporation's bylaws must be given to the corporation

(a) by personal service on a board member;

(b) by mailing it to the corporation at its most recent mailing address on file in the land titles office;

(c) if the corporation's fax number or email address is on file at the land titles office, by faxing it to that number or emailing it to that address; or

(d) by putting it through the mail slot, or in the mail box, used by the corporation for receiving notices and documents.

(2) A notice or other document that is given to a corporation is to be treated as having been given four days after it is delivered in accordance with subsection (1).

#### **Legal service on condominium corporation**

**194** Despite section 193 but subject to any

(iv) par la poste au destinataire, à l'adresse de la partie privative,

(v) par remise dans la fente à lettres ou la boîte à lettres dont se sert le destinataire pour recevoir le courrier à la partie privative.

(2) L'avis ou autre document peut être adressé au nom même du propriétaire en titre ou du locataire, ou au destinataire en tant que propriétaire ou locataire.

(3) L'avis ou le document remis au destinataire selon un mode autre que la remise directe est considéré avoir été remis quatre jours après sa livraison selon le paragraphe (1).

#### **Remise d'avis à l'association condominiale**

**193(1)** Tout avis ou autre document exigé ou autorisé en vertu de la présente loi, des règlements ou des règlements administratifs de l'association condominiale doit être remis à l'association selon les modes suivants :

a) par signification à personne à un membre du conseil d'administration;

b) par la poste, à la dernière adresse de l'association inscrite au dossier du bureau des titres de biens-fonds;

c) par télécopieur au numéro de télécopieur de l'association, ou par courrier électronique à l'adresse électronique de l'association, s'ils sont inscrits au dossier du bureau des titres de biens-fonds;

d) par remise dans la fente à lettres ou la boîte à lettres dont se sert l'association pour recevoir les avis et les documents.

(2) L'avis ou autre document remis à l'association est considéré avoir été remis quatre jours après sa livraison selon le paragraphe (1).

#### **Signification à l'association condominiale**

**194** Malgré l'article 193 et sous réserve de

other enactment or a court order, service on a condominium corporation or a notice in a proceeding in any court may be effected only by

- (a) personal service on a board member; or
- (b) registered mail to the corporation at its most recent mailing address on file in the land titles office.

#### **Informing resident owners and tenants**

195 For the purposes of subsections 107(5) and 108(3), section 149, paragraph 156(4)(c), section 216, and any regulation that requires a condominium corporation to inform unit owners or tenant of certain matters, the corporation may, instead of giving notice under section 192, inform a resident unit owner or tenant by

- (a) leaving a document containing the information at a location designated by the corporation for the distribution of such information;
- (b) posting a document containing the information in a part of the common property designated by the corporation for the posting of such information; or
- (c) any other method permitted under the regulations.

#### **DIVISION 4**

#### **CORPORATE NOTICES TO BE FILED WITH REGISTRAR**

##### **Notice of directors**

196(1) A condominium corporation must, within 30 days after the end of each annual general meeting, file at the land titles office a notice in a form approved by the registrar stating the names and addresses of the directors who will serve on the board for the coming

tout autre texte ou ordonnance judiciaire, la signification à l'association condominiale d'un avis dans une instance devant tout tribunal se fait par l'un ou l'autre des modes suivants :

- a) à personne, à un membre du conseil d'administration;
- b) par courrier recommandé à l'association, à sa dernière adresse inscrite au dossier du bureau des titres de biens-fonds.

#### **Information des propriétaires et locataires résidents**

195 Pour l'application des paragraphes 107(5) et 108(3), de l'article 149, de l'alinéa 156(4)c), de l'article 216 et de tout règlement qui oblige l'association condominiale à informer les propriétaires en titre ou les locataires de certaines questions, l'association peut, plutôt que de donner avis en vertu de l'article 192, informer un propriétaire en titre ou locataire résidant selon les modes suivants :

- a) par remise d'un document qui renferme les renseignements voulus au lieu qu'elle a désigné pour la remise de tels renseignements;
- b) par affichage d'un document qui renferme les renseignements voulus à un endroit des parties communes qu'elle a désigné pour l'affichage de tels renseignements;
- c) par tout autre mode prévu par règlement.

#### **SECTION 4**

#### **DÉPÔT DES AVIS DE L'ASSOCIATION AUPRÈS DU REGISTRATEUR**

##### **Liste des administrateurs**

196(1) L'association condominiale doit, dans les 30 jours suivant la fin de chaque assemblée générale annuelle, déposer au bureau des titres de biens-fonds une liste, en la forme approuvée par le registrateur, qui précise les noms et adresses des administrateurs qui siégeront au

year.

(2) A corporation may at any time file at the land titles office a notice in a form approved by the registrar stating a change in

- (a) the members of the board; or
- (b) the name or address of a member of the board.

### **Notice of change of address**

**197** A condominium corporation must file at the land titles office a notice of address

- (a) within 30 days after changing its mailing address from that set out in
  - (i) the notice of address for service submitted under section 3 with the application to create the condominium, or
  - (ii) the notice then on file with the land titles office; and
- (b) at any time if it wishes to change its address for service from that set out in either of the notices referred to in paragraph (a).

### **What constitutes filing**

**198** A notice in respect of a condominium corporation is filed in the land titles office when it is received by the registrar and entered in the corporate record folder established for the corporation in the condominium corporation index.

### **Registrar not liable for contents**

**199** Despite subsection 16(1), the registrar is under no duty to ensure that

- (a) the unit entitlements set out in a schedule of unit entitlement are calculated in accordance with this Act or the regulations;

conseil d'administration pour l'année à venir.

(2) L'association peut en n'importe quel temps déposer au bureau des titres de biens-fonds un avis de changement, en la forme approuvée par le registrateur, touchant :

- a) les membres du conseil d'administration;
- b) les nom et adresse de tout membre du conseil d'administration.

### **Avis de changement d'adresse**

**197** L'association condominiale doit déposer au bureau des titres de biens-fonds un avis d'adresse :

- a) dans les 30 jours qui suivent tout changement de l'adresse postale précisée :
  - (i) soit dans l'avis d'adresse aux fins de signification déposé en vertu de l'article 3 simultanément avec la demande de constitution d'un condominium;
  - (ii) soit dans l'avis alors au dossier du bureau des titres de biens-fonds;
- b) en n'importe quel temps si elle veut changer l'adresse aux fins de signification précisée dans l'un ou l'autre des avis mentionnés à l'alinéa a).

### **Ce qui constitue le dépôt**

**198** L'avis relatif à l'association condominiale est déposé au bureau des titres de biens-fonds lorsqu'il est reçu par le registrateur et versé au registre établi pour l'association dans le répertoire des associations condominiales.

### **Non-responsabilité du registrateur quant au contenu**

**199** Malgré le paragraphe 16(1), le registrateur n'a aucune obligation d'assurer ce qui suit :

- a) les quotes-parts de propriété figurant dans l'annexe des quotes-parts de propriété sont calculées conformément à la présente loi ou



(b) the voting rights set out in a schedule of voting rights are determined in accordance with this Act or the regulations;

(c) any amendment or replacement of the standard bylaws set out in a notice of bylaws or notice of change of bylaws is reasonable, validly made, or in compliance with this Act or the regulations;

(d) a notice of directors or change of directors is correct;

(e) a notice of address or change of address is correct; or

(f) an annual report is correct.

aux règlements;

b) les droits de vote figurant dans l'annexe des droits de vote sont déterminés conformément à la présente loi ou aux règlements;

c) toute modification ou remplacement des règlements administratifs réguliers figurant dans un avis des règlements administratifs ou un avis de changement des règlements administratifs est raisonnable, valablement fait ou conforme à la présente loi ou aux règlements;

d) la liste des administrateurs ou l'avis de changement des administrateurs est exact;

e) l'avis d'adresse ou de changement d'adresse est exact;

f) le rapport annuel est exact.

## **PART 10**

### **FUNDAMENTAL CHANGES**

#### **DIVISION 1**

##### **AMENDING A CONDOMINIUM PLAN TO CHANGE EXCLUSIVE USE DESIGNATIONS**

###### **Adding or cancelling designations of exclusive use common property**

200(1) A registered condominium plan may be amended under this section

(a) to designate exclusive use common property; or

(b) to remove a designation of exclusive use common property.

(2) An amendment under this section may be made by the condominium corporation submitting to the registrar for registration an application, in the prescribed form, to amend the condominium plan accompanied by

## **PARTIE 10**

### **CHANGEMENTS FONDAMENTAUX**

#### **SECTION 1**

##### **MODIFICATION DU PLAN CONDOMINIAL POUR CHANGER LES DÉSIGNATIONS D'USAGE EXCLUSIF**

###### **Ajout ou annulation des désignations de parties communes à usage exclusif**

200(1) Le plan condominial enregistré peut être modifié en vertu du présent article aux fins suivantes :

a) désigner des parties communes à usage exclusif;

b) annuler une désignation de parties communes à usage exclusif.

(2) La modification en vertu du présent article peut être faite par l'association condominiale qui présente au registrateur, aux fins d'enregistrement, une demande, en la forme réglementaire, de modification du plan condominial, accompagnée des éléments suivants :

(a) a reference plan or explanatory plan, whichever the registrar requires, that

- (i) shows the amendment, and
- (ii) is in a form acceptable under the *Land Titles Act*; and

(b) a certificate of the corporation in the prescribed form stating that

- (i) the eligible voters have passed a unanimous resolution to approve the amendment; and
- (ii) the reference plan or explanatory plan conforms to the resolution.

a) un plan de renvoi ou un plan explicatif, selon ce qu'exige le registrateur, qui :

- (i) d'une part, montre la modification,
- (ii) d'autre part, revêt une forme acceptable en vertu de la *Loi sur les titres de biens-fonds*;

b) l'attestation de l'association en la forme réglementaire, qui confirme que :

- (i) les personnes admises à voter ont adopté une résolution unanime pour approuver la modification;
- (ii) le plan de renvoi ou le plan explicatif est conforme à la résolution.

### **Designation of parking stalls before first annual general meeting**

201 Despite paragraph 200(2)(b), an application to designate parking stalls as exclusive use common property for the exclusive use of unit owners, if submitted by a condominium corporation before its first annual general meeting, does not require a unanimous or other resolution of eligible voters.

### **Désignation des places de stationnement avant la première assemblée générale annuelle**

201 Malgré l'alinéa 200(2)b), la demande de désignation de certaines places de stationnement en tant que parties communes à usage exclusif destinées à l'usage exclusif de certains propriétaires en titre, si elle est présentée par l'association condominiale avant la première assemblée générale annuelle, n'exige pas l'approbation par résolution unanime ou autre résolution des personnes admises à voter.

## **DIVISION 2**

### **AMENDMENTS TO SUBDIVIDE OR CONSOLIDATE COMMON PROPERTY OR UNITS**

#### **Types of possible amendments**

202(1) Subject to the regulations, a condominium declaration and plan may be amended

- (a) to add a unit or part of a unit to the common property;
- (b) to divide a unit into two or more units;
- (c) to consolidate two or more units into one unit;

## **SECTION 2**

### **MODIFICATIONS EN VUE DE LOTIR OU REGROUPER DES PARTIES COMMUNES OU DES PARTIES PRIVATIVES**

#### **Types de modifications possibles**

202(1) Sous réserve des règlements, la déclaration de condominium et le plan condominial peuvent être modifiés aux fins suivantes :

- a) ajouter une partie privative ou une portion d'une partie privative aux parties communes;
- b) diviser une partie privative en plusieurs parties privatives;
- c) regrouper plusieurs parties privatives en une même partie privative;

(d) to add part of a unit to another unit so that two units are consolidated into two differently configured units;

(e) to make a common asset that is real property into

(i) part of a unit,

(ii) a new unit, or

(iii) part of the common property; or

(f) to make common property into

(i) a common asset,

(ii) part of one or more existing units, or

(iii) one or more new units.

(2) Despite subsection (1), a condominium plan must not be amended if the amendment would result in the condominium plan consisting of both bare land units and conventional building units, unless permitted by the regulations.

(3) Despite subsection (1), a unit in another condominium plan must not be added to the common property or a unit, or used to create a new unit, except as part of the amalgamation of two condominiums under Division 3.

(4) If a bare land unit being divided includes a building that, before the proposed amendment, is not shown on the registered condominium plan, the building is a converted building for the purposes of this Act.

### ***Subdivision Act applies***

203 Unless otherwise provided in the regulations or in the *Subdivision Act*, an amendment referred to in subsection 202(1) is a subdivision of land to which the *Subdivision Act*

d) ajouter une portion d'une partie privative à une autre partie privative de manière à former deux parties privatives configurées différemment;

e) faire d'un élément d'actif commun qui est un bien réel :

(i) une portion d'une partie privative,

(ii) une nouvelle partie privative,

(iii) une portion des parties communes;

f) faire d'une partie commune :

(i) un élément d'actif commun,

(ii) une portion d'une ou de plusieurs parties privatives existantes,

(iii) une ou plusieurs nouvelles parties privatives.

(2) Malgré le paragraphe (1), il est interdit de modifier le plan condominial si, du fait de la modification, il prévoirait à la fois des fractions de terrain nu et des parties privatives traditionnelles, à moins que les règlements ne le permettent.

(3) Malgré le paragraphe (1), il est interdit d'ajouter une partie privative d'un autre plan condominial aux parties communes ou à une partie privative, ou de l'utiliser pour créer une nouvelle partie privative, sauf dans le cadre de la fusion de deux condominiums en vertu de la section 3.

(4) Le bâtiment situé sur la fraction de terrain nu faisant l'objet de la division qui, avant la modification proposée, ne figure pas sur le plan condominial enregistré constitue un bâtiment transformé aux fins de la présente loi.

### ***Application de la Loi sur le lotissement***

203 Sauf disposition contraire des règlements ou de la *Loi sur le lotissement*, la modification visée au paragraphe 202(1) constitue un lotissement assujéti à la *Loi sur le lotissement*.

applies.

**Approval by special resolution or greater majority specified in bylaws**

204 An amendment referred to in subsection 202(1) must be authorized by a special resolution, or any greater majority of eligible voters that the bylaws require.

**Application requirements for amendments that subdivide or consolidate**

205(1) An amendment to which subsection 202(1) applies may be made by submitting to the registrar for registration an application to amend a condominium consisting of

- (a) an amended condominium plan that
  - (i) shows the amendment,
  - (ii) complies, as far as the registrar considers necessary, with sections 5 to 8, and
  - (iii) is in a form acceptable under the *Land Titles Act*;
- (b) an amended declaration that
  - (i) replaces the reference to the registered condominium plan with a reference to the amended condominium plan,
  - (ii) if the proposed amendment changes the unit entitlement of any unit, replaces the registered schedule of unit entitlement with a new schedule of unit entitlement that meets the requirement of section 10, and
  - (iii) if the proposed amendment changes the voting rights of any unit, replaces the registered schedule of voting rights with a new schedule of voting rights that meets the requirements of section 11;

**Approbation par résolution spéciale ou la majorité plus élevée précisée dans les règlements administratifs**

204 La modification visée au paragraphe 202(1) doit être autorisée par résolution spéciale, ou par toute majorité plus élevée des personnes admises à voter prévue dans les règlements administratifs.

**Demande de modification obligatoire pour le lotissement ou le regroupement**

205(1) La modification assujettie au paragraphe 202(1) peut se faire par présentation au registrateur aux fins d'enregistrement d'une demande de modification d'un condominium composée des éléments suivants :

- a) le plan condominial modifié qui remplit les conditions suivantes :
  - (i) il montre la modification,
  - (ii) il est conforme, dans la mesure que prévoit le registrateur, aux articles 5 à 8,
  - (iii) il revêt une forme acceptable en vertu de la *Loi sur les titres de biens-fonds*;
- b) la déclaration modifiée qui remplit les conditions suivantes :
  - (i) elle remplace le renvoi au plan condominial enregistré par un renvoi au plan condominial modifié,
  - (ii) si la modification proposée change la quote-part de propriété de toute partie privative, elle remplace l'annexe de quotes-parts de propriété par une nouvelle annexe de quotes-parts de propriété conforme à l'article 10,
  - (iii) si la modification proposée change les droits de vote afférents à toute partie privative, elle remplace l'annexe des droits de vote par une nouvelle annexe des droits de vote conforme à l'article 11;

(c) a transfer of land in a form acceptable under the *Land Titles Act* for any real property added to the registered condominium plan by the amended condominium plan;

(d) any document required by the registrar to resolve the continuity or priority of interests of any holders of registered encumbrances against the common property or units affected by the proposed amendment; and

(e) any other document or information required by the regulations.

(2) The amended declaration must

(a) be executed by

(i) the condominium corporation,

(ii) if a unit is being divided or consolidated, the unit owner and any person holding an encumbrance registered against the unit, and

(iii) if common property is being divided or consolidated, any person holding an encumbrance registered against the common property; and

(b) be accompanied by a certificate of the condominium corporation in the prescribed form stating that

(i) the resolution required under section 204 was properly passed, and

(ii) the application conforms with the terms of the resolution.

### **Duties of registrar on amendment**

206 The registrar must, if satisfied that an application to amend a condominium complies with this Act, the *Land Titles Act* and the regulations made under both Acts

(a) register the amended condominium plan

c) un transfert d'un bien-fonds en la forme acceptable en vertu de la *Loi sur les titres de biens-fonds* pour tout bien réel ajouté au plan condominial enregistré par le plan condominial modifié;

d) tout document qu'exige le registrateur pour résoudre la continuité ou la priorité des intérêts communs de tout titulaire de charges enregistrées contre les parties communes ou les parties privatives touchées par la modification proposée;

e) tout autre document ou renseignement prévus par les règlements.

(2) La déclaration modifiée doit :

a) être signée par :

(i) l'association condominiale,

(ii) si la division ou le regroupement vise une partie privative, le propriétaire en titre et tout titulaire d'une charge grevant la partie privative,

(iii) si la division ou le regroupement vise une partie commune, tout titulaire d'une charge enregistrée contre les parties communes;

b) être accompagnée de l'attestation de l'association condominiale en la forme prescrite, qui confirme que :

(i) la résolution requise en vertu de l'article 204 a été dûment adoptée,

(ii) la demande est conforme aux dispositions de la résolution.

### **Obligations du registrateur lors d'une modification**

206 Le registrateur doit, s'il est convaincu que la demande de modification d'un condominium est conforme à la présente loi, à la *Loi sur les titres de biens-fonds* et aux règlements pris en vertu de ces deux lois, procéder comme suit :

a) il enregistre le plan condominial modifié de

in the same way as a plan of survey is registered under the *Land Titles Act*;

(b) register the amended declaration on the common property record and on the certificate of title of any unit affected by the amendment;

(c) register any transfer of land that the registrar has required;

(d) issue any new certificates of title that may be required;

(e) cancel the certificate of title to any land that is being consolidated with other land; and

(f) file the certificate of the condominium corporation in its corporate record folder.

la même manière qu'un plan d'arpentage en vertu de la *Loi sur les titres de biens-fonds*;

b) il inscrit la déclaration modifiée au registre des parties communes et sur le certificat de titre de toute partie privative touchée par la modification;

c) il enregistre tout transfert d'un bien-fonds qu'il a exigé;

d) il délivre les nouveaux certificats de titre qui s'imposent;

e) il annule le certificat de titre de tout bien-fonds qui est regroupé avec d'autres biens-fonds;

f) il verse l'attestation de l'association condominiale au registre de l'association correspondant.

### **Easements following amendment**

207(1) On the registration of an amendment, a new or changed unit and any new common property created by the amended condominium plan are subject to the obligation of, and have the benefit of, implied easements created under Part 3, Division 2.

(2) On the registration of an amendment that changes a part of the common property into a common asset, the new common asset is released from the obligation of, and ceases to have the benefit of, the implied easements that, immediately before the registration, affected it as part of the common property.

## **DIVISION 3**

### **AMALGAMATIONS**

#### **Amalgamation of adjacent condominiums**

208 Two or more adjacent condominiums may, in accordance with the regulations, be amalgamated so that

(a) the adjacent parcels of land in respect of

### **Servitudes à la suite de la modification**

207(1) Dès l'enregistrement d'une modification, la partie privative, nouvellement créée ou modifiée, et toute nouvelle partie commune que crée le plan condominial modifié sont assujetties à l'obligation – et a droit aux bénéfiques – relatifs aux servitudes implicites créées en vertu de la section 2 de la partie 3.

(2) Dès l'enregistrement d'une modification qui fait d'un élément des parties communes un élément d'actif commun, le nouvel élément d'actif commun est dégagé de l'obligation – et n'a plus droit aux bénéfiques – relatifs aux servitudes implicites qui, avant l'enregistrement, le touchaient en tant qu'élément des parties communes.

## **SECTION 3**

### **FUSIONS**

#### **Fusion de condominiums voisins**

208 Plusieurs condominiums voisins peuvent, conformément aux règlements, fusionner de sorte que :

a) les parcelles voisines à l'égard desquelles les

which the condominium plans are registered become one amalgamated parcel of land;

(b) the condominium plans for each adjacent condominium become one amalgamated condominium plan; and

(c) the condominium corporations for the adjacent condominiums become one amalgamated corporation.

plans condominaux sont enregistrés forment désormais une parcelle fusionnée;

b) les plans condominaux des condominiums voisins forment désormais un plan condominial fusionné;

c) les associations condominales des condominiums voisins forment désormais une association fusionnée.

## PART 11

### LEGAL PROCEEDINGS AND ARBITRATION

#### DIVISION 1

##### GENERAL

#### Definitions

209 In this Part

“be sued” means to be a party in a proceeding begun by someone else; « *être poursuivi* »

“proceeding” includes a court action, administrative proceedings before a quasi-judicial body, and an arbitration if the parties agree in advance that the result of the arbitration is binding; « *instance* »

“sue” means to begin a proceeding. « *poursuivre* »

#### Preventing or remedying improper conduct

210(1) In this section, “improper conduct” means

(a) non-compliance, by a developer, a condominium corporation, a director or board of directors, a unit owner or an occupant of a unit, with this Act, the regulations or the bylaws;

(b) an action or threatened action by, or decision of, a condominium corporation or its board of directors that is or would be oppressive or unfairly prejudicial to or

## PARTIE 11

### ACTIONS JUDICIAIRES ET ARBITRAGE

#### SECTION 1

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Définitions

209 Les définitions qui suivent s’appliquent à la présente partie :

« être poursuivi » Être partie à une poursuite engagée par un tiers. “*be sued*”

« instance » Notamment une poursuite en justice, une poursuite administrative devant un organisme quasi judiciaire et un arbitrage si les parties conviennent au préalable que le résultat de l’arbitrage est exécutoire. “*proceeding*”

« poursuivre » Engager une instance. “*sue*”

#### Prévenir une inconduite ou y mettre fin

210(1) Au présent article, « inconduite » s’entend de ce qui suit :

a) la non-conformité de tout promoteur, association condominiale, administrateur ou conseil d’administration, propriétaire en titre ou occupant d’une partie privative à la présente loi, aux règlements ou aux règlements administratifs;

b) tout acte ou menace d’acte, ou toute décision de l’association condominiale ou de son conseil d’administration qui sont ou seraient abusifs ou injustement préjudiciables

disregarding of the interests of a unit owner, an occupant of a unit or a person who holds a registered encumbrance against a unit;

(c) an action or threatened action by a developer, that is or would be oppressive or unfairly prejudicial to or disregarding of the interests of a condominium corporation, a unit owner, a purchaser of a unit, an occupant of a unit or a person who holds a registered encumbrance against a unit; or

(d) the exercise of voting rights by a person who holds 50 percent or more of the votes, including proxies, in a manner that is or would be oppressive or unfairly prejudicial to or disregarding of the interests of a unit owner, an occupant of a unit or a person who holds a registered encumbrance against a unit.

(2) If, on an application by an interested party, the Supreme Court is satisfied that improper conduct has taken place, the court may do one or more of the following

(a) direct that an investigator be appointed to review the improper conduct and report to the court;

(b) direct that the person carrying on the improper conduct cease carrying it on;

(c) give directions as to how matters are to be carried out so that the improper conduct will not reoccur or continue;

(d) if the applicant suffered loss due to the improper conduct, award compensation to the applicant in respect of that loss;

(e) award costs; or

(f) give any other directions or make any other order that the court considers

aux intérêts de tout propriétaire en titre, occupant d'une partie privative ou titulaire d'une charge grevant une partie privative, ou qui ne tiennent ou ne tiendraient pas compte de ces intérêts;

c) tout acte ou menace d'acte d'un promoteur qui sont ou seraient abusifs ou injustement préjudiciables aux intérêts de toute association condominiale ou de tout propriétaire en titre, acheteur d'une partie privative, occupant d'une partie privative ou titulaire d'une charge grevant une partie privative, ou qui ne tiennent ou ne tiendraient pas compte de ces intérêts;

d) l'exercice des droits de vote par la personne qui détient 50 pour cent ou plus des voix, y compris les fondés de pouvoir, d'une façon qui est ou serait abusive ou injustement préjudiciable aux intérêts de tout propriétaire en titre, occupant d'une partie privative ou titulaire d'une charge grevant une partie privative, ou qui ne tient ou ne tiendrait pas compte de ces intérêts.

(2) À la demande de toute partie intéressée, la Cour suprême, si elle est convaincue qu'il y a eu inconduite, peut prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :

a) ordonner la nomination d'un enquêteur pour examiner l'inconduite et faire rapport au tribunal;

b) ordonner que l'auteur de l'inconduite y mette fin;

c) donner des instructions quant à la poursuite des affaires afin de mettre fin à toute inconduite ou d'éviter qu'elle se reproduise;

d) accorder une indemnité au demandeur qui a subi une perte en raison de l'inconduite;

e) adjuger les dépens;

f) donner toute autre instruction ou rendre toute autre ordonnance qu'elle estime



appropriate in the circumstances.

(3) The court may grant interim relief under subsection (2) pending final determination of the matter.

### **Alternative dispute resolution**

211(1) Any dispute respecting any matter arising under this Act or in respect of the bylaws of a condominium corporation may, with the agreement of the parties to the dispute

(a) be dealt with by means of mediation, conciliation or similar techniques to encourage settlement of the dispute; or

(b) be referred to arbitration under the *Arbitration Act*.

(2) Nothing in subsection (1) prohibits a dispute from being referred to arbitration subsequent to an unsuccessful attempt to deal with the dispute by means of mediation, conciliation or a similar technique.

### **Enforcing performance of duties**

212(1) If a duty imposed by this Act, the regulations, the bylaws or a rule is not performed, the corporation, a unit owner or any person holding a registered encumbrance against a unit may apply to the Supreme Court for an order directing the performance of the duty.

(2) The court may by order direct performance of the duty and may include in the order any provisions that the court considers appropriate in the circumstances including

(a) the appointment of an administrator under section 213; and

(b) the payment of costs.

(3) The appointment of an administrator under section 213 does not restrict the remedies otherwise available for failure to perform any duty imposed by this Act.

indiquées dans les circonstances.

(3) Le tribunal peut accorder toute mesure provisoire en vertu du paragraphe (2) dans l'attente de la décision finale.

### **Règlement extrajudiciaire des différends**

211(1) Tout différend au sujet d'une question prévue dans la présente loi ou concernant les règlements administratifs de l'association condominiale peut, avec l'accord des parties au différend :

a) soit être traité par voie de médiation ou de conciliation ou par toute technique similaire afin d'encourager le règlement du différend;

b) soit être renvoyé à l'arbitrage en vertu de la *Loi sur l'arbitrage*.

(2) Le paragraphe (1) n'a pas pour effet d'interdire le renvoi subséquent à l'arbitrage d'un différend qui n'a pas été réglé par voie de médiation ou de conciliation ou par une technique similaire.

### **Exécution des obligations**

212(1) L'association ou tout propriétaire en titre ou titulaire d'une charge grevant une partie privative peuvent demander à la Cour suprême d'ordonner l'exécution d'une obligation prévue par la présente loi, les règlements, les règlements administratifs ou une règle.

(2) Le tribunal peut ordonner l'exécution de l'obligation et prévoir dans son ordonnance les dispositions qu'il juge convenables dans les circonstances; il peut notamment :

a) nommer un administrateur en vertu de l'article 213;

b) statuer sur les dépens.

(3) La nomination d'un administrateur en vertu de l'article 213 n'a pas pour effet de limiter les autres recours qui peuvent être exercés en cas d'inexécution d'une obligation imposée par la

présente loi.

### **Appointment of administrator**

213(1) A condominium corporation, a unit owner or any person holding a registered encumbrance against a unit may apply to the Supreme Court for the appointment of an administrator.

(2) The court may appoint an administrator for an indefinite or a fixed period on any terms and conditions as to remuneration or otherwise that it considers necessary.

(3) The remuneration and expenses of an administrator appointed under this section are common expenses payable out of the operating fund unless otherwise ordered by the court.

(4) An administrator appointed under this section

(a) has, to the exclusion of the corporation and the board, the powers and duties of the corporation that the court orders; and

(b) may delegate any of the powers vested under paragraph (a).

(5) The court may, on the application of an administrator or a person referred to in subsection (1), remove or replace the administrator.

(6) If under this Act a corporation is required to obtain the approval of eligible voters by way of a special resolution or unanimous resolution before exercising a power or performing a duty, an administrator appointed under this section must not exercise the power or perform the duty unless that approval has been obtained.

### **Variation of orders**

214 The Supreme Court may from time to time vary any order made by it under this Part.

### **Nomination d'un administrateur**

213(1) L'association condominiale ou tout propriétaire en titre ou titulaire d'une charge grevant une partie privative peut présenter à la Cour suprême une demande de nomination d'un administrateur.

(2) Le tribunal peut nommer un administrateur pour une durée, déterminée ou non, aux conditions qu'il estime nécessaires notamment quant à la rémunération.

(3) Les honoraires et les dépenses de l'administrateur nommé en vertu du présent article constituent des dépenses communes payables sur le fonds d'exploitation sauf ordonnance contraire du tribunal.

(4) L'administrateur nommé en vertu du présent article :

a) exerce, à l'exclusion de l'association et du conseil d'administration, les pouvoirs et fonctions de l'association que le tribunal lui confie;

b) peut déléguer toute attribution qui lui est confiée en vertu de l'alinéa a).

(5) Le tribunal peut, à la suite d'une demande de l'administrateur ou d'une personne visée au paragraphe (1), retirer l'administrateur de ses fonctions ou le remplacer.

(6) Si, en vertu de la présente loi, l'association est tenue d'obtenir l'approbation de personnes admises à voter par résolution spéciale ou résolution unanime avant d'exercer une attribution, l'administrateur nommé en vertu du présent article ne doit pas exercer l'attribution, à moins que l'approbation n'ait été obtenue.

### **Modification d'ordonnances**

214 La Cour suprême peut le cas échéant modifier toute ordonnance rendue en vertu de la présente partie.

## DIVISION 2

### PROCEEDINGS AGAINST A CONDOMINIUM CORPORATION

#### **Condominium corporation may be sued as representative of all unit owners**

215(1) A condominium corporation may be sued as representative of all of its unit owners in respect of any matter relating to the common property, common assets, the bylaws or rules, or involving an act or omission of the corporation.

(2) A unit owner may sue the corporation.

#### **Condominium corporation must inform unit owners**

216 A condominium corporation against which a proceeding is brought must inform all of its unit owners of the action promptly after learning of it.

#### **Unit owners liable for costs of defending proceedings**

217(1) Subject to subsection (2) and Division 4, the expense of defending a proceeding brought against a condominium corporation is a common expense shared by its unit owners in the same proportion as their unit entitlements.

(2) If the proceeding is brought by a unit owner against the condominium corporation, that unit owner is not required to contribute to the costs of defending the proceeding and the share of the other unit owners must be adjusted accordingly.

#### **Condominium corporation may join unit owner**

218 If a proceeding against a condominium corporation is brought based on an act or omission of a unit owner, the condominium

## SECTION 2

### INSTANCES ENGAGÉES CONTRE L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

#### **Instance contre l'association condominiale en tant que représentant de tous les propriétaires en titre**

215(1) L'association condominiale peut être poursuivie en tant que représentant de tous ses propriétaires en titre quant à toute question relative aux parties communes, éléments d'actif communs, règlements administratifs ou règles, ou impliquant tout acte ou omission de l'association.

(2) Tout propriétaire en titre peut poursuivre l'association.

#### **Information obligatoire des propriétaires en titre**

216 L'association condominiale qui fait l'objet d'une instance, dans les meilleurs délais après en avoir été informée, doit informer tous ses propriétaires en titre au sujet de l'instance.

#### **Responsabilité des propriétaires en titre quant aux frais de défense**

217(1) Sous réserve du paragraphe (2) et de la section 4, les frais de la défense dans une instance engagée contre l'association condominiale constituent des dépenses communes que se partagent les propriétaires en titre dans la proportion de leurs quotes-parts de propriété.

(2) Le propriétaire en titre qui engage une instance contre l'association n'est pas tenu de contribuer aux frais de la défense; la part des autres propriétaires en titre doit être rajustée en conséquence.

#### **Mise en cause du propriétaire en titre par l'association**

218 L'association condominiale qui est poursuivie sur le fondement d'un acte ou d'une omission d'un propriétaire en titre peut joindre

corporation may join the unit owner as a party in the proceeding.

**Unit owners liable for judgement against condominium corporation**

219(1) Subject to Division 4, a judgement against a condominium corporation is a judgement against all the unit owners.

(2) A unit's share of a judgement against the condominium corporation is in the same proportion as its unit entitlement.

(3) Except as provided in subsection (2), a unit owner has no personal liability, as a result of being a unit owner, for loss or damage arising from

(a) the management and maintenance of the common property and common assets of the condominium corporation;

(b) the actions or omissions of the condominium corporation including its board of directors; or

(c) any contracts made or debts or liabilities incurred by or on behalf of the condominium corporation.

(4) If the cause of action that results in a judgement arose before a unit owner became the owner of the unit, that owner has a right to indemnity from the prior unit owners back to the owner at the time the cause of action arose, unless the vendor disclosed the cause of action and the purchaser released the vendor from liability.

le propriétaire en titre comme partie à l'instance.

**Opposabilité aux propriétaires en titre du jugement obtenu contre l'association condominiale**

219(1) Sous réserve de la section 4, le jugement obtenu contre l'association condominiale est un jugement contre tous les propriétaires en titre.

(2) La part d'un jugement contre l'association condominiale afférente à la partie privative est dans la proportion de la quote-part de propriété afférente à la partie privative.

(3) Sauf dans la mesure prévue au paragraphe (2), le propriétaire en titre n'a aucune responsabilité personnelle, du fait de sa qualité de propriétaire, à l'égard des pertes ou dommages découlant de ce qui suit :

a) la gestion et l'entretien des parties communes et des éléments d'actif communs de l'association condominiale;

b) les actes ou omissions de l'association condominiale, y compris de son conseil d'administration;

c) les contrats conclus ou les dettes ou obligations contractées par l'association condominiale ou en son nom.

(4) Le propriétaire en titre qui n'était pas encore le propriétaire de la partie privative au moment où la cause d'action qui a donné lieu au jugement a pris naissance a droit à une indemnité des anciens propriétaires en titre, en remontant jusqu'à celui en place lors de la naissance de la cause d'action, à moins que le vendeur n'ait divulgué la cause d'action et l'acheteur n'ait dégagé le vendeur de toute responsabilité.

### DIVISION 3

#### PROCEEDINGS BY A CONDOMINIUM CORPORATION

##### **Corporation may sue as representative of all unit owners**

220(1) A condominium corporation may sue as representative of all of its unit owners, except any who are being sued in the proceeding, about any matter affecting the condominium corporation, including

- (a) the interpretation or application of this Act, the regulations, the bylaws or the rules;
- (b) the common property or common assets;
- (c) the use or enjoyment of a unit; and
- (d) money owing to the corporation, including fines, under this Act, the bylaws or the rules.

(2) The corporation may sue a unit owner.

##### **Condominium corporation must inform unit owners**

221(1) A condominium corporation must inform all of its unit owners of a proceeding before or promptly after starting it.

(2) If a unit owner disapproves of starting the proceeding, the unit owner may require a special general meeting to be called to consider the matter.

(3) Subsection (2) does not apply to a proceeding which is or could be brought in the Small Claims Court against a unit owner or other person for money owing to the corporation, including money owing for a fine.

### SECTION 3

#### INSTANCES ENGAGÉES PAR L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

##### **Instance par l'association condominiale en tant que représentant de tous les propriétaires en titre**

220(1) L'association condominiale peut poursuivre en tant que représentant de tous les propriétaires en titre, à l'exception de ceux qui sont poursuivis, quant à toute question la concernant, notamment :

- a) l'interprétation ou l'application de la présente loi, des règlements, des règlements administratifs ou des règles;
- b) les parties communes ou les éléments d'actif communs;
- c) l'usage et la jouissance d'une partie privative;
- d) les créances à recouvrer, y compris les amendes, en vertu de la présente loi, des règlements administratifs ou des règles.

(2) L'association peut poursuivre un propriétaire en titre.

##### **Information obligatoire des propriétaires en titre**

221(1) L'association condominiale doit informer tous ses propriétaires en titre avant d'engager une poursuite ou dans les meilleurs délais par la suite.

(2) Le propriétaire en titre qui n'est pas d'accord avec le fait d'engager la poursuite peut demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour examiner l'affaire.

(3) Le paragraphe (2) ne vise pas la poursuite engagée ou qui pourrait l'être devant la Cour des petites créances contre tout propriétaire en titre ou un tiers en recouvrement d'une créance de l'association, y compris à titre d'amende.

## **Unit owners liable for costs of bringing proceedings**

222(1) Subject to subsection (2) and Division 4, the cost of a proceeding brought by a condominium corporation is a common expense shared by its unit owners in proportion to their unit entitlements.

(2) If the proceeding is against a unit owner, the unit owner is not required to contribute to the costs of bringing the proceeding and the share of the other unit owners must be adjusted accordingly.

(3) If the proceeding is not authorized by a special resolution passed either before the proceeding is started or at a meeting called under subsection 221(2)

(a) a unit owner or the corporation may apply in the proceeding for an order varying the proportions in which the unit owners bear the expense of the proceeding; and

(b) the court, administrative tribunal or arbitrator, as the case may be, that hears the proceeding may make whatever order it thinks fair.

(4) A person being sued is not an eligible voter for the purposes of a special resolution referred to in subsection (3).

### **DIVISION 4**

#### **PROCEEDINGS BETWEEN A CONDOMINIUM CORPORATION AND A UNIT OWNER**

##### **Special cases**

223 This Division applies where

(a) a condominium corporation sues a unit owner of the condominium in their capacity as a unit owner; or

(b) a unit owner sues the condominium

## **Responsabilité des propriétaires en titre quant aux frais de défense**

222(1) Sous réserve du paragraphe (2) et de la section 4, les frais d'une instance engagée par l'association condominiale constituent des dépenses communes que se partagent les propriétaires en titre dans la proportion de leurs quotes-parts de propriété.

(2) Le propriétaire en titre qui est poursuivi, le cas échéant, n'est pas tenu de contribuer aux frais d'introduction de l'instance; la part des autres propriétaires en titre doit être rajustée en conséquence.

(3) Si l'instance n'est pas autorisée par résolution spéciale adoptée soit avant son introduction soit à une assemblée convoquée en vertu du paragraphe 221(2) :

a) tout propriétaire en titre ou l'association peut en cours d'instance faire une demande d'ordonnance modifiant les proportions dans lesquelles les propriétaires en titre assument les frais de l'instance;

b) le tribunal, le tribunal administratif ou l'arbitre, selon le cas, qui est saisi de l'affaire peut rendre toute ordonnance ou ordre qu'il estime juste.

(4) La personne poursuivie n'est pas une personne admise à voter aux fins de la résolution spéciale visée au paragraphe (3).

### **SECTION 4**

#### **INSTANCES ENTRE L'ASSOCIATION CONDOMINIALE ET UN PROPRIÉTAIRE EN TITRE**

##### **Cas spéciaux**

223 La présente section s'applique aux cas suivants :

a) l'association condominiale poursuit un propriétaire en titre du condominium en sa qualité de propriétaire en titre;

b) le propriétaire en titre poursuit

corporation of which the unit owner is a member.

l'association condominiale dont il est membre.

**Legal costs awarded to or against condominium corporation**

**Octroi des dépens à l'association condominiale ou contre elle**

224 In a case to which this Division applies, the unit owner

224 Dans les cas visés par la présente section, le propriétaire en titre :

(a) is not liable to contribute to any legal costs a court or arbitrator orders the condominium corporation to pay to the unit owner; and

a) n'est pas sujet à contribuer aux dépens que tout tribunal ou arbitre ordonne à l'association condominiale de lui verser;

(b) is not entitled to receive a share of any legal costs a court or arbitrator orders the unit owner to pay to the condominium corporation.

b) n'a pas droit de recevoir une part des dépens que tout tribunal ou arbitre lui ordonne de verser à l'association condominiale.

**Right to attend meetings and obtain documents restricted**

**Limite au droit de participer aux assemblées et d'obtenir des documents**

225 In a case to which this Division applies, the unit owner does not, despite any other provision of this Act, have a right

225 Dans les cas visés par la présente section, le propriétaire en titre n'a pas droit, malgré les autres dispositions de la présente loi :

(a) to information or documents relating to the proceeding, including legal opinions kept under paragraph 184(h); nor

a) ni aux renseignements ou documents relatifs à l'instance, y compris les opinions juridiques conservées en vertu de l'alinéa 184h);

(b) to receive notice of nor to attend those portions of any general meeting or board meeting at which the proceeding is or will be discussed.

b) ni d'être avisé de toute assemblée générale ou réunion du conseil d'administration où l'on discutera de l'instance ni d'assister aux discussions sur l'instance lors d'une telle assemblée ou réunion.

**Amounts paid to settle claim or pay judgement adjusted**

**Rajustement des sommes versées pour régler une revendication ou satisfaire un jugement**

226(1) If, in a case to which this Division applies, a condominium corporation pays an amount to a unit owner in full or partial satisfaction of the unit owner's claim against the corporation, whether or not under an order of a court, administrative tribunal or arbitrator, the unit owner is not liable to share in the cost of the payment with other unit owners.

226(1) Si, dans les cas visés par la présente section, l'association condominiale paie au propriétaire en titre une somme en satisfaction de tout ou partie de la réclamation de celui-ci contre l'association, que ce soit ou non en vertu d'une ordonnance d'un tribunal, d'un tribunal administratif ou d'un arbitre, le propriétaire en titre n'est pas sujet à partager les frais du paiement avec les autres propriétaires en titre.

(2) If a unit owner pays an amount to a condominium corporation in full or partial

(2) Si le propriétaire en titre paie à l'association condominiale une somme en

satisfaction of the corporation's claim against the unit owner, whether or not under an order of a court or arbitrator, the unit owner is not entitled to share in the payment with other unit owners.

satisfaction de tout ou partie de la réclamation de celle-ci contre lui, que ce soit ou non en vertu d'une ordonnance d'un tribunal, d'un tribunal administratif ou d'un arbitre, le propriétaire en titre n'a pas droit au partage du paiement avec les autres propriétaires en titre.

## PART 12

## PARTIE 12

### TERMINATING A CONDOMINIUM

### RÉSILIATION D'UN CONDOMINIUM

#### DIVISION 1

#### SECTION 1

#### GENERAL

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### How to terminate a condominium

#### Résiliation d'un condominium

227(1) A condominium may be terminated by registration in the land titles office of an application to terminate the condominium.

227(1) Tout condominium peut être résilié par enregistrement au bureau des titres de biens-fonds d'une demande de résiliation d'un condominium.

(2) An application to terminate a condominium may be submitted for registration by, on behalf of the condominium corporation

(2) La demande de résiliation d'un condominium peut être présentée aux fins d'enregistrement par les personnes suivantes, au nom de l'association condominiale :

(a) the board, under Division 2; or

a) le conseil d'administration, en vertu de la section 2;

(b) a liquidator appointed by the Supreme Court, under Division 3.

b) tout liquidateur nommé par la Cour suprême en vertu de la section 3.

#### Effect of termination

#### Effet de la résiliation

228 Registration of an application to terminate a condominium

228 L'enregistrement d'une demande de résiliation de condominium emporte les effets suivants :

(a) consolidates all the units and common property into one or more new parcels that are not governed by this Act, to be owned by the former unit owners as tenants in common; and

a) le regroupement de toutes les parties privatives et parties communes en une seule ou plusieurs parcelles qui ne sont pas régies par la présente loi, que posséderont les anciens propriétaires en titre à titre de tenants communs;

(b) dissolves the condominium corporation.

b) la dissolution de l'association condominiale.



## DIVISION 2

### VOLUNTARY TERMINATION WITHOUT COURT ORDER

#### Unanimous vote to terminate

229 A decision to voluntarily terminate a condominium must be made by a unanimous resolution that authorizes the directors

(a) to have all the units and common property resurveyed as one or more parcels of land in accordance with the *Subdivision Act*, to be held by the former unit owners as tenants in common in the same proportions as their former unit entitlements;

(b) to liquidate and wind up the condominium corporation by disposing of all its common assets and all its liabilities, which may include

(i) selling common assets,

(ii) transferring common assets to all unit owners or other eligible voters to be held by them as tenants in common in the same proportions as their unit entitlements,

(iii) paying liabilities in full,

(iv) with the consent of a creditor, having unit owners or other eligible voters assume responsibility for a liability to that creditor in the same proportions as their unit entitlements, or

(v) any other reasonable arrangements set out in the resolution; and

(c) to submit to the registrar for registration an application to terminate the condominium.

## SECTION 2

### RÉSILIATION VOLONTAIRE SANS ORDONNANCE JUDICIAIRE

#### Vote unanime à l'appui de la résiliation

229 La décision de résilier volontairement un condominium doit se prendre par résolution unanime qui autorise les administrateurs à prendre les mesures suivantes :

a) faire réarpenter toutes les parties privatives et parties communes en une ou plusieurs parcelles conformément à la *Loi sur le lotissement*, qui seront détenues par les anciens propriétaires en titre à titre de tenants communs dans la proportion de leurs anciennes quotes-parts de propriété;

b) liquider l'association condominiale en disposant de tous ses éléments d'actif communs et de toutes ses obligations, ce qui peut inclure les mesures suivantes :

(i) vendre les éléments d'actif communs,

(ii) transférer les éléments d'actif communs à tous les propriétaires en titre ou autres personnes admises à voter qui les posséderont à titre de tenants communs dans la proportion de leur quote-part de propriété respective,

(iii) procéder au remboursement intégral des obligations,

(iv) avec le consentement du créancier en cause, faire assumer par les propriétaires en titre ou autres personnes admises à voter la responsabilité à l'égard de la dette due au créancier dans la proportion de leurs quotes-parts de propriété,

(v) prendre les autres mesures raisonnables prévues dans la résolution;

c) présenter au registrateur une demande de résiliation d'un condominium aux fins d'enregistrement.

## Application to terminate condominium

230 An application to terminate a condominium under this Division consists of`

- (a) a new plan of survey, as referred to in paragraph 229(a) that meets the requirements of the *Land Titles Act* for registration;
- (b) a cancellation of declaration signed by the condominium corporation, in the prescribed form;
- (c) a certificate of the corporation stating that
  - (i) the unanimous resolution approving the termination was properly passed,
  - (ii) the application conforms to the unanimous resolution, and
  - (iii) the corporation has no assets and no liabilities other than debts held by creditors who have consented in writing under subparagraph 229(b)(iv);
- (d) a written consent to the termination signed by all holders of encumbrances registered against a unit or the common property;
- (e) any document required by the registrar
  - (i) to resolve the priority of interests of any encumbrances referred to in paragraph (d), and
  - (ii) to transfer title to the new parcel or parcels created by the plan of survey to the unit owners as tenants in common; and
- (f) any other information or documents required by the regulations to be included in an application to terminate.

## Demande de résiliation d'un condominium

230 La demande de résiliation d'un condominium prévue dans la présente section comporte les éléments suivants :

- a) un nouveau plan d'arpentage, visé à l'alinéa 229a), qui est conforme aux exigences de la *Loi sur les titres de biens-fonds* aux fins d'enregistrement;
- b) l'annulation de la déclaration signée par l'association condominiale, en la forme prescrite;
- c) l'attestation de l'association, qui confirme que :
  - (i) la résolution unanime approuvant la résolution a été dûment adoptée,
  - (ii) la demande est conforme à la résolution unanime,
  - (iii) l'association ne possède aucun actif ni passif à part les dettes dues aux créanciers qui ont consenti par écrit en vertu du sous-alinéa 229b)(iv);
- d) le consentement écrit à la résiliation signé par tous les titulaires de charges grevant une partie privative ou les parties communes;
- e) tout document qu'exige le registrateur aux fins suivantes :
  - (i) résoudre la priorité d'intérêts des charges visées à l'alinéa d),
  - (ii) transférer le titre des nouvelles parcelles créées par le plan d'arpentage aux propriétaires en titre à titre de tenants communs;
- f) les autres renseignements ou documents à inclure dans la demande de résiliation prévus par les règlements.

### DIVISION 3

#### COURT-ORDERED TERMINATION

##### Application to court for termination order

231(1) A condominium corporation, a unit owner, a holder of an encumbrance registered against a unit, or any other person the Supreme Court considers appropriate may apply to the Supreme Court for an order to terminate a condominium.

(2) On an application under subsection (1), the court may order that the condominium be terminated if the court considers that termination is in the best interests of the unit owners and registered encumbrance holders and other creditors.

(3) In determining whether termination would be in the best interests of the persons mentioned in subsection (2), the court must consider

- (a) the scheme and intent of this Act;
- (b) the rights and interests of the owners and registered encumbrance holders, individually and as a whole;
- (c) what course of action would be most just and equitable; and
- (d) the probability of confusion and uncertainty in the affairs of the condominium corporation or the unit owners if termination is not ordered.

(4) An insurer who insures the common property and units has the right to appear in an application under this section.

##### Order to terminate a condominium

232(1) If the Supreme Court orders the termination of a condominium, the order must

### SECTION 3

#### RÉSILIATION SUR ORDONNANCE JUDICIAIRE

##### Demande d'ordonnance de résiliation judiciaire

231(1) L'association condominiale ou tout propriétaire en titre, titulaire d'une charge grevant une partie privative ou autre personne que la Cour suprême estime indiquée peut demander à la Cour suprême une ordonnance de résiliation d'un condominium.

(2) À la suite d'une demande en vertu du paragraphe (1), le tribunal peut ordonner la résiliation du condominium s'il estime que la résiliation est conforme aux intérêts des propriétaires en titre, et des titulaires de charges ou autres créanciers.

(3) Lorsqu'il détermine si la résiliation est conforme aux intérêts des personnes visées au paragraphe (2), le tribunal doit prendre en compte les éléments suivants :

- a) l'esprit et le sens de la présente loi;
- b) les droits et intérêts des propriétaires et des titulaires de charges enregistrées, individuellement et collectivement;
- c) les pistes qui seraient le plus justes et équitables;
- d) le risque probable de confusion et d'incertitude dans les affaires de l'association condominiale ou des propriétaires en titre si la résiliation n'est pas ordonnée.

(4) L'assureur des parties communes et des parties privatives a le droit de comparaître dans le cadre d'une demande en vertu du présent article.

##### Ordonnance de dissolution d'un condominium

232(1) L'ordonnance de résiliation d'un condominium que rend la Cour suprême doit :

(a) appoint a liquidator for an indefinite or a fixed period on any terms and conditions as to remuneration or otherwise that the court considers necessary; and

(b) authorize and direct the liquidator to carry out the actions described in paragraphs 229(a) to (c).

(2) The remuneration and expenses of a liquidator appointed under this section are common expenses payable out of the operating fund unless otherwise ordered by the court.

(3) A liquidator appointed under this section

(a) has, to the exclusion of the condominium corporation and the board, the powers and duties of the corporation that the court orders; and

(b) has the right to delegate any of the powers vested under paragraph (a).

(4) Subject to subsection (1), the court may impose any conditions and give any directions that it considers appropriate in the circumstances, including

(a) directions for the payment of money by the corporation, or by any unit owner;

(b) directions to adjust the effect of the order as between the corporation and the unit owners and as among the unit owners themselves;

(c) the application of insurance money or proceeds of the expropriation of common property; or

(d) the transfer of the interests of owners of units which have been wholly or partially damaged or expropriated to the other unit owners.

(5) Subject to subsection (1), the court may

a) nommer un liquidateur pour une durée, déterminée ou non, aux conditions qu'il estime nécessaires notamment quant à la rémunération;

b) donner l'autorisation et l'ordre au liquidateur de prendre les mesures visées aux alinéas 229a) à c).

(2) Les honoraires et les dépenses du liquidateur nommé en vertu du présent article constituent des dépenses communes payables sur le fonds d'exploitation sauf ordonnance contraire du tribunal.

(3) Le liquidateur nommé en vertu du présent article :

a) exerce, à l'exclusion de l'association condominiale et du conseil d'administration, les pouvoirs et fonctions de l'association que le tribunal lui confie;

b) peut déléguer toute attribution qui lui est confiée en vertu de l'alinéa a).

(4) Sous réserve du paragraphe (1), le tribunal peut imposer les conditions et donner les instructions qu'il estime indiquées dans les circonstances, notamment :

a) des instructions pour le paiement des sommes par l'association ou par tout propriétaire en titre;

b) des instructions visant à aménager l'effet de l'ordonnance tant entre l'association et les propriétaires en titre qu'entre les propriétaires en titre eux-mêmes;

c) des dispositions relatives à l'affectation du produit de l'assurance ou de l'expropriation des parties communes;

d) des dispositions relatives au transfert aux autres propriétaires en titre des intérêts des propriétaires dont les parties privatives ont été en tout ou en partie endommagées ou expropriées.

(5) Sous réserve du paragraphe (1), le tribunal peut modifier les ordonnances rendues en vertu

vary any order made by it under this section.

### **Application to registrar to terminate condominium**

233 An application to terminate a condominium under this Division consists of

(a) a new plan of survey, as referred to in paragraph 229(a), that meets the requirements of the *Land Titles Act* for registration;

(b) a cancellation of declaration signed by liquidator on behalf of the condominium corporation, in the prescribed form;

(c) a court-certified copy of the order to terminate the condominium made by the Supreme Court;

(d) a certificate of the condominium corporation, signed by the liquidator, stating that

(i) the application conforms to the court order, and

(ii) the corporation has no assets and no liabilities other than debts held by creditors who have consented in writing under subparagraph 229(b)(iv);

(e) any document required by the registrar to transfer title to the new parcel or parcels created by the plan of survey to the unit owners as tenants in common; and

(f) any other information or documents required by this Act or the regulations to be included in an application to terminate.

## **PART 13**

### **GENERAL**

#### **Offence**

234 An individual who knowingly and with intent to deceive makes a material false statement in a certificate of a condominium

du présent article.

### **Demande de résiliation d'un condominium au registrateur**

233 La demande de résiliation d'un condominium en vertu de la présente section comporte les éléments suivants :

a) le nouveau plan d'arpentage, visé à l'alinéa 229a), conforme aux exigences de la *Loi sur les titres de biens-fonds* aux fins d'enregistrement;

b) l'annulation de la déclaration signée par le liquidateur au nom de l'association condominiale, en la forme prescrite;

c) la copie certifiée conforme par le tribunal de l'ordonnance de résiliation du condominium rendue par la Cour suprême;

d) l'attestation de l'association condominiale, signée par le liquidateur, qui confirme que :

(i) la demande est conforme à l'ordonnance judiciaire,

(ii) l'association ne possède aucun actif ni passif à part les dettes dues aux créanciers qui ont consenti par écrit en vertu du sous-alinéa 229b)(iv);

e) tout document qu'exige le registrateur pour transférer le titre des nouvelles parcelles créées par le plan d'arpentage aux propriétaires en titre à titre de tenants communs;

f) les autres renseignements ou documents à inclure dans la demande de résiliation, prévus par la présente loi ou les règlements.

## **PARTIE 13**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **Infraction**

234 Le particulier qui, sciemment et dans l'intention de tromper, fait une fausse déclaration importante dans une attestation de

corporation under subsection 34(3), 38(3), 41(2), 108(2), 181(2), 200(2) or 205(2) or section 230 or 233, an information certificate under section 186 or any similar document required by the regulations commits an offence and is liable on conviction to a fine of not more than \$2,000 or to imprisonment for not more than six months or to both.

## Regulations

235(1) The Commissioner in Executive Council may make regulations

- (a) that prescribe
  - (i) condominiums to be mixed use developments, or
  - (ii) governments or bodies to be public authorities;
- (b) that provide for or are otherwise in respect of
  - (i) the development of condominiums in successive phases,
  - (ii) the manner in which condominium corporations must manage common property and common assets,
  - (iii) the granting by corporations of easements and restrictive covenants,
  - (iv) the trusts in which developers hold money under section 57,
  - (v) any remedies available under subsection 58(2) to purchasers of units where occupancy is delayed,
  - (vi) the pre-registration possession of units,
  - (vii) the sale or rental of units that are not, or that are in a condominium where the common property is not, substantially

l'association condominiale prévue au paragraphe 34(3), 38(3), 41(2), 108(2), 181(2), 200(2) ou 205(2) ou à l'article 230 ou 233, dans une attestation de la communication de l'information prévue à l'article 186 ou dans tout autre document similaire prévu dans les règlements commet une infraction et est passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende maximale de 2 000 \$ et d'un emprisonnement maximal de six mois, ou de l'une de ces peines.

## Règlements

235(1) Le commissaire en conseil exécutif peut, par règlement :

- a) désigner :
  - (i) des condominiums à titre d'aménagements à usage mixte,
  - (ii) des gouvernements ou organismes à titre d'autorités publiques;
- b) prévoir ou régir :
  - (i) l'aménagement de condominiums en étapes successives,
  - (ii) les modalités de gestion des parties communes et des éléments d'actif communs par les associations condominiales,
  - (iii) la concession par les associations de servitudes et de clauses restrictives,
  - (iv) les fiducies dans lesquelles les promoteurs détiennent les sommes en vertu de l'article 57,
  - (v) les recours offerts en vertu du paragraphe 58(2) aux acheteurs de parties privatives en cas de retard d'occupation,
  - (vi) la possession de parties privatives préalable à l'enregistrement,
  - (vii) la vente ou la location de parties privatives qui ne sont pas suffisamment achevées, ou qui sont dans un

completed,

(viii) the exercise of the powers and responsibilities of a corporation,

(ix) the provision of information, documents or things by a corporation's first directors at its first annual general meeting or in transferring control of the corporation to the elected board,

(x) the means of attendance at corporations' general meetings,

(xi) proxies, including regulations that

(A) prescribe persons or classes of persons who may or must not be proxies, and restrict in any manner their exercise of proxies, or

(B) allow any person or class of persons to vote more than two proxies at a meeting,

(xii) the voting thresholds that apply at general meetings,

(xiii) the establishment and maintenance of funds by corporations,

(xiv) interim budgets and proposed budgets under section 142, including minimum reserve fund contributions,

(xv) reserve funds, including regulations that

(A) specify when and how corporations must obtain the depreciation reports and recommendations described in subsection 157(2),

(B) exempt corporations from the requirements of that subsection,

(C) prescribe the period during which a

condominium dont les parties communes ne sont pas suffisamment achevées,

(viii) l'exercice des pouvoirs et responsabilités d'une association,

(ix) la fourniture de renseignements, de documents ou de choses par les premiers administrateurs à la première assemblée générale annuelle ou lors du transfert de contrôle de l'association au conseil d'administration élu,

(x) les modes de participation aux assemblées générales des associations,

(xi) les procurations, y compris, par règlement :

(A) désigner les personnes ou catégories de personnes qui peuvent ou ne doivent pas être des fondés de pouvoir, et restreindre de quelque façon que ce soit leur exercice des procurations,

(B) permettre à toute personne ou catégorie de personnes d'exercer plus de deux droits de vote par procuration,

(xii) les seuils de vote applicables aux assemblées générales,

(xiii) la constitution et le maintien des fonds par les associations,

(xiv) les budgets provisoires et les projets de budget en vertu de l'article 142, y compris les contributions minimales au fonds de réserve,

(xv) les fonds de réserve, y compris, par règlement :

(A) préciser les modalités de temps et de forme applicables à l'obtention par les associations des rapports de dépréciation et des recommandations prévus au paragraphe 157(2),

(B) soustraire les associations aux exigences du même paragraphe,

(C) prévoir le délai pendant lequel il est

special resolution can waive the requirement in that subsection, or	possible par résolution spéciale de suspendre l'exigence prévue au même paragraphe,
(D) add to, replace or limit the application of the requirement set out in section 158,	(D) augmenter ou remplacer l'exigence prévue à l'article 158, ou en restreindre l'application,
(xvi) the scheduling of condo fee payments,	(xvi) le calendrier de paiement des charges de copropriété,
(xvii) the priority of registered claims of condominium lien,	(xvii) la priorité des revendications de privilège condominial enregistrées,
(xviii) corporations' obtaining and maintenance of property insurance in respect of particular perils,	(xviii) la souscription par les associations d'une assurance des biens contre des risques particuliers,
(xix) the payment of corporations' insurance deductibles,	(xix) le paiement des déductibles des associations,
(xx) corporations' retention of records, documents and information,	(xx) la conservation des dossiers, des documents et des renseignements par les associations,
(xxi) the amendment of condominium declarations and plans, or	(xxi) la modification des déclarations de condominium et des plans condominiaux,
(xxii) amalgamations of adjacent condominiums;	(xxii) les fusions de condominiums voisins;
(c) that establish, or provide for the calculation of	c) établir ou fixer le mode de calcul des éléments suivants :
(i) the percentage of votes required for a special resolution,	(i) le pourcentage des voix applicable à une résolution spéciale,
(ii) unit entitlements,	(ii) les quotes-parts de propriété,
(iii) monthly condo fees,	(iii) les charges de copropriété mensuelles,
(iv) the allocation of votes to units,	(iv) l'attribution de voix aux parties privatives,
(v) the amount of any holdback, fee or amount payable under this Act,	(v) le montant des retenues, frais, ou sommes payables en vertu de la présente loi,
(vi) the maximum fines that a corporation may impose, and the maximum frequencies with which it may do, or	(vi) les amendes maximales que peut imposer une association, et les fréquences d'imposition maximales,
(vii) the maximum rate of interest on	(vii) le taux d'intérêt maximal sur les



unpaid condo fees and other amounts owing;

(d) that provide for or are otherwise in respect of any agreement, application, budget, certificate, declaration, plan, record, statement or other communication whatever;

(e) that permit

(i) the creation of condominiums that do not comply with subsection 5(1), subject to any restrictions or conditions in the regulations,

(ii) the subdivision of bare land units in phased developments,

(iii) the inclusion of bare land units and conventional building units in the same condominium plan,

(iv) the disposition or encumbrance of unit owners' common interests separately from their units,

(v) the making of significant changes in the use or appearance of common property or common assets otherwise than as provided in section 44,

(vi) the investment of funds by corporations otherwise than as described in paragraph 130(3)(a),

(vii) the imposition of user fees by corporations,

(viii) the recovery of a corporation's excessive common expenses otherwise than by a special levy,

(ix) corporations' provision of information to resident unit owners or tenants otherwise than as provided in section 195, or

(x) the amendment of condominium plans so as to result in condominium plans that

charges de copropriété et autres montants impayés;

d) prévoir ou régir les accords, demandes, budgets, attestations, déclarations, plans, dossiers, énoncés ou autres types de communication;

e) permettre :

(i) la création de condominiums non conformes au paragraphe 5(1), sous réserve de toute restriction ou condition réglementaire,

(ii) le lotissement de fractions de terrain nu dans les aménagements par étapes,

(iii) l'inclusion de fractions de terrain nu et de parties privatives traditionnelles dans le même plan condominial,

(iv) la disposition ou le grèvement des intérêts communs de propriétaires en titre séparément des parties privatives de ceux-ci,

(v) la réalisation de changements importants dans la destination ou l'apparence des parties communes ou des éléments d'actif communs autrement que selon ce qui est prévu à l'article 44,

(vi) le placement de sommes par les associations autrement que selon ce qui est prévu à l'alinéa 130(3)a),

(vii) l'imposition de frais d'utilisation par les associations,

(viii) le recouvrement des dépenses communes excessives de l'association autrement qu'au moyen d'un prélèvement spécial,

(ix) la fourniture par les associations de renseignements aux propriétaires en titre ou locataires résidants autrement que selon ce qui est prévu à l'article 195,

(x) la modification des plans condominiaux de sorte qu'ils prévoient à la

- consist of both bare land units and conventional building units;
- (f) that impose additional requirements on, or that modify any provision of this Act in its application to
- (i) a condominium comprised of bare land units,
  - (ii) a phased development,
  - (iii) a condominium that includes one or more converted buildings,
  - (iv) a mixed use development, or
  - (v) condominiums that have fewer than 10 units;
- (g) that allow public authorities to create condominiums on leasehold land;
- (h) that define any word or phrase used but not defined in this Act;
- (i) that prescribe forms for the purposes of this Act and the regulations;
- (j) that prescribe rules for matters or cases for which this Act makes no, or only partial, express provision; or
- (k) that the Commissioner in Executive Council considers necessary or advisable to carry out the purposes of this Act.
- (2) A regulation under subsection (1) may
- (a) incorporate by reference, in whole or in part or with modifications, any written standard, protocol, rule, guideline, code or other document, either as it reads on a date specified in the regulation or as it is amended from time to time; or
  - (b) delegate any matter to, or confer a discretion in respect of any matter on, a
- fois des fractions de terrain nu et des parties privatives traditionnelles;
- f) imposer des exigences supplémentaires aux éléments suivants, ou modifier toute disposition de la présente loi qui leur est applicable :
- (i) les condominiums composés de fractions de terrain nu,
  - (ii) les aménagements par étapes,
  - (iii) le condominium qui compte un ou plusieurs bâtiments transformés,
  - (iv) les aménagements à usage mixte,
  - (v) les condominiums qui comptent moins de 10 parties privatives;
- g) permettre aux autorités publiques de créer des condominiums sur des fonds à bail;
- h) définir les termes ou les expressions utilisés mais non définis dans la présente loi;
- i) prévoir les formules nécessaires à l'application de la présente loi et des règlements;
- j) prévoir les règles à l'égard des questions ou des cas non expressément prévus ou prévus en partie seulement dans la présente loi;
- k) prendre les mesures que le commissaire en conseil exécutif estime nécessaires ou souhaitables à l'application de la présente loi.
- (2) Tout règlement pris en vertu du paragraphe (1) peut :
- a) incorporer par renvoi, en totalité, en partie ou en y apportant des modifications, la version écrite d'une norme, d'un protocole, d'une règle, d'une ligne directrice, d'un code ou d'un autre document, que ce soit dans sa version à une date fixée dans le règlement ou avec ses modifications successives;
  - b) déléguer toute question à une personne ou lui accorder un pouvoir discrétionnaire

person.

**Consequential amendment: *Residential Landlord and Tenant Act***

236(1) In subsection 48(1) of the *Residential Landlord and Tenant Act*, the definition of “condominium plan” is replaced with the following

“‘condominium plan’ has the same meaning as in the *Condominium Act, 2015*; « *plan condominial* »”.

(2) The French version of subsection 48(2) of the *Residential Landlord and Tenant Act* is replaced with the following

« (2) Malgré l’article 47, lorsqu’un locateur a proposé ou propose d’enregistrer au bureau des titres de biens-fonds une déclaration de condominium ou un plan condominial qui comprend une unité locative, autre qu’un site de maison mobile, qui fait l’objet d’une location périodique et qu’il donne un avis de fin de location afin de pouvoir vendre l’unité locative à titre de partie privative ou d’une portion de partie privative, l’avis doit respecter le paragraphe (3). »

**Consequential amendment: Regulation under *Area Development Act***

237 In the English version of subsection 34.5(3) of the *Carcross General Development Regulations* (C.O. 1976/231), the expressions “Condominium Act” and “common element” are replaced with the expressions “*Condominium Act, 2015*” and “common property”, respectively.

**Existing Act renamed**

238(1) This section amends the *Condominium Act*, R.S.Y. 2002, c.36.

(2) The title “*Condominium Act*” is replaced with the title “*Condominiums Transitional Act*”.

relativement à toute question.

**Modification corrélative : *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle***

236(1) Au paragraphe 48(1) de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, la définition de « plan de condominium » est remplacée par ce qui suit :

« “plan condominial” S’entend au sens de la *Loi de 2015 sur les condominiums. “condominium plan”* ».

(2) La version française du paragraphe 48(2) de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle* est remplacée par ce qui suit :

« (2) Malgré l’article 47, lorsqu’un locateur a proposé ou propose d’enregistrer au bureau des titres de biens-fonds une déclaration de condominium ou un plan condominial qui comprend une unité locative, autre qu’un site de maison mobile, qui fait l’objet d’une location périodique et qu’il donne un avis de fin de location afin de pouvoir vendre l’unité locative à titre de partie privative ou d’une portion de partie privative, l’avis doit respecter le paragraphe (3). »

**Modification corrélative : Règlement en vertu de la *Loi sur l’aménagement régional***

237 Dans la version française du paragraphe 34.5(3) du *Règlement sur la région d’aménagement de Carcross* (O.C. 1976/231), l’expression « *Loi sur les condominiums* » est remplacée par l’expression « *Loi de 2015 sur les condominiums* ».

**Nouveau titre de la loi existante**

238(1) Le présent article modifie la *Loi sur les condominiums*, L.R.Y. 2002, ch. 36.

(2) Le titre « *Loi sur les condominiums* » est remplacé par le titre « *Loi transitoire sur les condominiums* ».

## Application and transition

239(1) In this section

“condominium corporation” means a corporation incorporated under this Act or the former Act; « *association condominiale* »

“declaration” includes a declaration as defined in the former Act; « *déclaration* »

“formative document” of a condominium corporation means a plan, a declaration, a schedule of unit entitlement, a schedule of voting rights, a notice of bylaws or a notice of address for service, in respect of the condominium corporation; « *document constitutif* »

“former Act” means the *Condominiums Transitional Act*; « *loi antérieure* »

“in-force day” means the day on which this section comes into force; « *entrée en vigueur* »

“plan” means a condominium plan or a plan as defined in the former Act;

“pre-existing condominium” means a condominium corporation that

(a) was incorporated under the former Act before the in-force day, or

(b) is designated in accordance with subsection (3); « *condominium préexistant* ».

(2) On and after the in-force day this Act applies, and the former Act does not apply, in respect of all condominium corporations, except that

(a) subject to subsection (5)

(i) a formative document of a pre-existing condominium is deemed to comply with the requirements of this Act if the formative document

(A) was registered in accordance with

## Application et disposition transitoire

239(1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.

« association condominiale » Association constituée sous le régime de la présente loi ou de la loi antérieure. “*condominium corporation*”

« condominium préexistant » Société condominiale qui :

a) a été constituée sous le régime de la loi antérieure avant l'entrée en vigueur;

b) est désignée conformément au paragraphe (3). “*pre-existing condominium*”

« déclaration » Notamment une déclaration au sens de la loi antérieure. “*declaration*”

« document constitutif » À l'égard d'une association condominiale, un plan, une déclaration, une annexe des quotes-parts de propriété, une annexe des droits de vote, un avis des règlements administratifs ou un avis d'adresse aux fins de signification s'y rapportant. “*formative document*”

« entrée en vigueur » La date à laquelle le présent article entre en vigueur. “*in-force day*”

« loi antérieure » La *Loi transitoire sur les condominiums*. “*former Act*”

« plan » Plan condominial ou plan au sens de la loi antérieure. “*plan*”.

(2) À compter de l'entrée en vigueur, la présente loi s'applique, et la loi antérieure ne s'applique pas, à l'égard de toutes les associations condominiales, sauf les exceptions suivantes :

a) sous réserve du paragraphe (5) :

(i) tout document constitutif d'un condominium préexistant est réputé conforme aux exigences de la présente loi s'il respecte les deux conditions suivantes :

(A) il a été enregistré conformément à

<p>the former Act before the in-force day, and</p>	<p>la loi antérieure avant l'entrée en vigueur,</p>
<p>(B) complies with the requirements of the former Act, and</p>	<p>(B) il est conforme aux exigences de la loi antérieure,</p>
<p>(ii) in respect of a pre-existing condominium there need not be filed any formative document other than a plan and a declaration;</p>	<p>(ii) en ce qui concerne un condominium préexistant, les seuls documents constitutifs à déposer sont un plan et une déclaration;</p>
<p>(b) in their application to a pre-existing condominium, sections 17 to 25 of this Act are to be read</p>	<p>b) dans leur application à un condominium préexistant, les articles 17 à 25 de la présente loi doivent se lire :</p>
<p>(i) as though the references in those sections to common property were references to common elements as defined in the former Act, and</p>	<p>(i) comme si les renvois aux parties communes étaient des renvois aux parties communes au sens de la loi antérieure,</p>
<p>(ii) with any other modifications that the circumstances require;</p>	<p>(ii) en faisant toute autre adaptation qui s'impose;</p>
<p>(c) section 9 of the former Act applies, and sections 26 to 32 of this Act do not apply, in respect of a pre-existing condominium;</p>	<p>c) l'article 9 de la loi antérieure s'applique, et les articles 26 à 32 de la présente loi ne s'appliquent pas, à l'égard d'un condominium préexistant;</p>
<p>(d) paragraph 129(1)(b) and sections 157 and 158 of this Act do not apply to a pre-existing condominium until the third anniversary of the in-force day;</p>	<p>d) l'alinéa 129(1)b) et les articles 157 et 158 de la présente loi ne s'appliquent à un condominium préexistant qu'à compter du troisième anniversaire de l'entrée en vigueur;</p>
<p>(e) sections 142 to 144 and 146 to 152 of this Act do not apply to a pre-existing condominium until the day that is 18 months after the in-force day;</p>	<p>e) les articles 142 à 144 et 146 à 152 de la présente loi ne s'appliquent à un condominium préexistant qu'à compter de la date qui tombe 18 mois après l'entrée en vigueur;</p>
<p>(f) section 17 of the former Act applies, and sections 171 to 181 of this Act do not apply, to a pre-existing condominium until, subject to subsection (6), the day that is 18 months after the in-force day.</p>	<p>f) l'article 17 de la loi antérieure s'applique, et les articles 171 à 181 de la présente loi ne s'appliquent pas, à un condominium préexistant, sous réserve du paragraphe (6), jusqu'à la date qui tombe 18 mois après l'entrée en vigueur.</p>
<p>(3) Where arrangements, evidenced in writing, for the incorporation of a condominium corporation under the former Act were substantially advanced before the day on which this Act receives First Reading in the Legislative Assembly, and the relevant plan is</p>	<p>(3) Lorsque des arrangements, constatés par écrit, en vue de la constitution d'une association condominiale en vertu de la loi antérieure étaient fort avancés avant l'approbation en première lecture de la présente loi à l'Assemblée législative et que le plan applicable est déposé</p>

filed for registration on or before the 30<sup>th</sup> day after the in-force day, the owner or lessee of the property in question may, by giving the registrar written notice under this subsection, designate the corporation as a pre-existing condominium.

(4) Notice under subsection (3) must be given to the registrar

(a) at or before the time when the plan is filed for registration; and

(b) in the form and manner, if any, that the registrar requires.

(5) Despite paragraph (2)(a)

(a) if a declaration or plan to which subparagraph (2)(a)(i) otherwise applies is amended on or after the in-force day, that subparagraph does not apply to the declaration or plan after the time of the amendment; and

(b) no formative document that is described in subparagraph 2(a)(ii) or is substantially similar to such a formative document may be filed under this Act, or having been filed under the former Act may be amended, unless as filed or amended, as the case may be, it complies with all applicable requirements under this Act.

(6) The owners of a pre-existing condominium may choose, by unanimous vote held before the day that is 18 months after the in-force day, to have section 17 of the former Act apply, and not to have sections 171 to 181 of this Act apply, to the pre-existing condominium permanently.

(7) An information certificate that a condominium corporation provides under section 186 of this Act at any time must, if the request for the information certificate includes a request, however expressed, for information as to the condominium corporation's statutory status

(a) include, according to the circumstances

pour enregistrement au plus tard le 30<sup>e</sup> jour après l'entrée en vigueur, le propriétaire ou le locataire de la propriété en cause peut, moyennant un avis écrit au registrateur en vertu du présent paragraphe, désigner l'association en tant que condominium préexistant.

(4) L'avis prévu au paragraphe (3) doit être donné au registrateur :

a) au plus tard au moment du dépôt du plan pour enregistrement;

b) selon les modalités qu'exige le registrateur, le cas échéant.

(5) Malgré l'alinéa (2)a) :

a) si une déclaration ou un plan auquel s'applique par ailleurs le sous-alinéa (2)a)(i) est modifié lors de l'entrée en vigueur ou ultérieurement, ce sous-alinéa ne s'applique pas à la déclaration ou au plan après le moment de la modification;

b) aucun document constitutif, soit décrit au sous-alinéa 2a)(ii) soit substantiellement similaire à ce dernier, ne peut être déposé en vertu de la présente loi ou, s'il l'a été sous le régime de la loi antérieure, ne peut être modifié, à moins d'être conforme, dans sa version déposée ou modifiée, aux exigences applicables prévues dans la présente loi .

(6) Les propriétaires d'un condominium préexistant peuvent choisir, par vote unanime tenu avant la date qui tombe 18 mois après l'entrée en vigueur, de faire appliquer l'article 17 de la loi antérieure, et d'écarter définitivement l'application des articles 171 à 181 de la présente loi, au condominium préexistant.

(7) L'attestation de la communication de l'information que fournit l'association condominiale en vertu de l'article 186 de la présente loi doit, si la demande d'une telle attestation comporte, quelle que soit la formulation, une demande d'information sur la situation légale de la société condominiale :

a) prévoir, selon le cas :

(i) a statement that the condominium corporation is a pre-existing condominium within the meaning of section 238 of the *Condominium Act, 2015*, or

(ii) a statement that the condominium corporation is governed in all respects by the *Condominium Act, 2015*;

(b) if the condominium corporation is a pre-existing condominium, state

(i) for each of its existing formative documents, whether the formative document complies with the requirements of this Act or the requirements of the former Act,

(ii) for each provision of this Act mentioned in paragraphs (2)(c) to (f), whether the provision applies to or in respect of the condominium corporation at that time and, if it does not apply, when (or, in the case of sections 171 to 181 of this Act, whether and if so when) it will begin to apply, and

(iii) if, as a result of a vote under subsection (6), sections 171 to 181 of this Act will never apply to the condominium corporation, a clear statement that it is subject to the insurance requirements of the former Act and not those of this Act.

### **Coming into force**

**240** This Act or any provision of it comes into force on a day or days to be fixed by the Commissioner in Executive Council.

---

(i) un énoncé portant que l'association condominiale est un condominium préexistant au sens de l'article 238 de la *Loi de 2015 sur les condominiums*,

(ii) un énoncé portant que l'association condominiale est à tous égards régie par la *Loi de 2015 sur les condominiums*;

b) dans le cas d'une association condominiale qui est un condominium préexistant, préciser :

(i) quant aux documents constitutifs existants, si chacun d'eux est conforme aux exigences de la présente loi ou à ceux de la loi antérieure,

(ii) quant aux dispositions de la présente loi visées aux alinéas (2)c) à f), si chacune d'elles s'applique à l'association condominiale ou à l'égard de celle-ci à la date en cause et, dans la négative, la date à laquelle chacune s'appliquera (ou, quant aux articles 171 à 181 de la présente loi, s'ils s'appliqueront et, dans l'affirmative, à quelle date),

(iii) si, à la suite d'un vote en vertu du paragraphe (6), l'application des articles 171 à 181 de la présente loi à l'association condominiale est définitivement écartée, un énoncé clair portant que l'association est assujettie aux exigences de la loi antérieure relatives à l'assurance et non à celles de la présente loi.

### **Entrée en vigueur**

**240** La présente loi ou telle de ses disposition entre en vigueur à la date ou aux dates que fixe le commissaire en conseil exécutif.

---