

CHAPTER 32

THE CONDOMINIUM AMENDMENT ACT (PHASED CONDOMINIUM DEVELOPMENT)

(Assented to June 17, 2010)

HER MAJESTY, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of Manitoba, enacts as follows:

C.C.S.M. c. C170 amended

1 The Condominium Act is amended by this Act.

2 Section 1 is amended by adding the following definitions:

"due date", in relation to the completion of a phase, means

(a) the date specified in the declaration as the date by which the phase is to be completed,

(b) if the declaration does not specify a date by which the phase is to be completed, the sixth anniversary date of the registration date of the declaration, or

(c) the date to which the due date for completing the phase has been extended by an amendment registered under section 5.13; (« date d'achèvement »)

CHAPITRE 32

LOI MODIFIANT LA LOI SUR LES CONDOMINIUMS (AMÉNAGEMENT PAR PHASES)

(Date de sanction : 17 juin 2010)

SA MAJESTÉ, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative du Manitoba, édicte :

Modification du c. C170 de la C.P.L.M.

1 La présente loi modifie la Loi sur les condominiums.

2 L'article 1 est modifié par adjonction des définitions suivantes :

« aménagement par phases » Aménagement — actuel ou projeté — d'un bien consistant à créer et à aménager des parties privatives et des parties communes en plusieurs phases. ("phased development")

« date d'achèvement » S'entend, à l'égard d'une phase :

a) de la date prévue par la déclaration de condominium comme étant celle de l'achèvement d'une phase;

b) en cas de silence de la déclaration de condominium, du sixième anniversaire de l'enregistrement de la déclaration;

"existing unit" of a phased development means a unit, other than a phasing unit, that has been created by the registration of a declaration or a phasing amendment; (« partie privative existante »)

"owner-developer" means the owner of a phasing unit; (« propriétaire-promoteur »)

"phase" means the development and creation of units or common elements, or both, that are created by the registration of

(a) a declaration and plan for a phased development, or

(b) an amendment to a declaration to convert a unit into additional units or common elements, or both; (« phase »)

"phased development" means a property being developed, or to be developed, in a manner that involves the development and creation of units and common elements in two or more phases; (« aménagement par phases »)

"phasing amendment" means an amendment to a declaration that, upon registration of the amendment,

(a) implements a proposed phase by converting a phasing unit into additional units or common elements, or both,

(b) creates a proposed phase,

(c) amends the description of a proposed phase described in the declaration, or

(d) removes a proposed phase from the declaration; (« modification d'aménagement par phases »)

"phasing unit" means a unit described in a declaration, or in an amendment or proposed amendment to a declaration, as a unit to be converted into additional units or common elements, or both; (« partie divisible »)

c) de la date à laquelle la date d'achèvement des travaux a été reportée par l'enregistrement d'une modification sous le régime de l'article 5.13. ("due date")

« modification d'aménagement par phases » Modification de la déclaration de condominium qui, à compter de son enregistrement, selon le cas :

a) met en œuvre une phase projetée par conversion d'une partie divisible en parties privatives ou en parties communes supplémentaires ou, à la fois, en parties privatives et en parties communes supplémentaires;

b) crée une phase projetée;

c) modifie la description d'une phase projetée décrite dans la déclaration;

d) retranche une phase projetée de la déclaration. ("phasing amendment")

« partie divisible » Partie privative décrite dans la déclaration de condominium — ou dans une modification ou un projet de modification de la déclaration — comme devant être convertie en parties privatives ou en parties communes supplémentaires, ou à la fois en parties privatives et en parties communes supplémentaires. ("phasing unit")

« partie privative existante » Dans le cas d'un aménagement par phases, partie privative qui n'est pas une partie divisible et a été créée par l'enregistrement soit de la déclaration de condominium, soit d'une modification d'aménagement par phases. ("existing unit")

« phase » La création et l'aménagement de parties privatives ou communes, ou à la fois de parties privatives et de parties communes, par l'enregistrement :

a) soit d'une déclaration de condominium et d'un plan d'aménagement par phases;

b) soit d'une modification d'une déclaration de condominium en vue de la conversion d'une partie privative en parties privatives ou en parties communes supplémentaires, ou à la fois en parties privatives et en parties communes supplémentaires. ("phase")

"proposed phase" means a phase, other than the initial phase to be implemented by the registration of a declaration, that

- (a) is proposed in a declaration, or in an amendment or proposed amendment to a declaration, and
- (b) has not yet been implemented by the registration of an amendment to the declaration; (« phase projetée »)

« **phase projetée** » Phase — à l'exception de la phase initiale à mettre en œuvre par l'enregistrement d'une déclaration de condominium — qui, à la fois :

- a) est prévue par une déclaration de condominium ou par une modification ou un projet de modification d'une déclaration;
- b) n'a pas encore été mise en œuvre par l'enregistrement d'une modification de la déclaration. ("proposed phase")

« **propriétaire-promoteur** » Le propriétaire d'une partie divisible. ("owner-developer")

3 *The following is added after subsection 4(3):*

Notice on title about phased development

4(4) If the declaration is for a phased development, the district registrar must make an entry on

- (a) the title in the name of the corporation; and
- (b) the title for each unit created by the registration of the declaration or an amendment to the declaration, other than the amendment implementing the last phase;

giving notice that the property is a phased development.

Notice to be removed

4(5) If, upon the registration of an amendment to a declaration for a phased development, there are no more proposed phases,

- (a) the property ceases to be a phased development; and
- (b) the district registrar must remove the entries made under subsection (4) in relation to that development.

3 *Il est ajouté, après le paragraphe 4(3), ce qui suit :*

Avis à inscrire sur les titres

4(4) Dans le cas d'une déclaration de condominium visant un aménagement par phases, le registraire de district note que le bien fait l'objet d'un aménagement par phases sur :

- a) le titre de propriété au nom de la corporation;
- b) le titre de propriété de chaque partie privative créée par l'enregistrement de la déclaration ou d'une modification de la déclaration, à l'exception d'une modification mettant en œuvre la dernière phase.

Suppression des inscriptions

4(5) Dans le cas où, au moment de l'enregistrement d'une modification d'une déclaration de condominium visant un aménagement par phases, il n'existe aucune phase projetée :

- a) le bien cesse d'être l'objet d'un aménagement par phases;
- b) le registraire supprime les inscriptions faites en conformité avec le paragraphe (4).

4(1) *The following is added after subsection 5(3):*

Additional contents in declaration for phased development

5(3.1) A declaration for a phased development must comply with subsection (1) in relation to the initial phase, and must include the following:

- (a) a statement that the declaration is for a phased development;
- (b) a description of each proposed phase of the development;
- (c) a statement that each proposed phase may be implemented as described in the declaration without the consent of the owner or mortgagee of any unit;
- (d) the approximate number of units that the property will comprise when each of the proposed phases has been implemented by the registration of an amendment to the declaration;
- (e) the following information for each proposed phase:
 - (i) the number of buildings to be included in that phase and, for each building, its approximate dimensions, number of storeys and approximate number of proposed units,
 - (ii) the approximate location of the buildings and structures,
 - (iii) the approximate total number of units to be created in that phase,
 - (iv) the types and approximate sizes of the proposed units, the approximate number of units of each size and type, their proposed uses, and any restrictions or qualifications that will apply to them,
 - (v) a description of any common elements to be created in that phase, their proposed uses, and any restrictions or qualifications that will apply to them,

4(1) *Il est ajouté, après le paragraphe 5(3), ce qui suit :*

Indications complémentaires — aménagement par phases

5(3.1) La déclaration de condominium qui prévoit un aménagement par phases doit être conforme au paragraphe (1) quant à la phase initiale et doit, de plus, contenir les renseignements suivants :

- a) la mention qu'il s'agit d'un aménagement par phases;
- b) la description de chaque phase projetée de l'aménagement;
- c) la mention du fait que chaque phase projetée peut être mise en œuvre conformément à la déclaration de condominium sans le consentement du propriétaire ou du créancier hypothécaire de quelque partie privative que ce soit;
- d) le nombre approximatif de parties privatives qui feront partie du bien une fois mises en œuvre toutes les phases par l'enregistrement d'une modification de la déclaration;
- e) pour chaque phase :
 - (i) le nombre de bâtiments qui seront construits et, pour chacun, les dimensions approximatives, le nombre d'étages et le nombre approximatif de parties privatives projetées,
 - (ii) l'emplacement approximatif des bâtiments et des structures,
 - (iii) le nombre approximatif de parties privatives qui seront créées,
 - (iv) les dimensions approximatives et les modèles des parties privatives projetées, le nombre approximatif de parties privatives selon les dimensions et les modèles, leur utilisation prévue et les restrictions éventuellement applicables dans chaque cas,
 - (v) la description des parties communes qui seront créées, leur utilisation prévue et les restrictions éventuellement applicables à chacune,

(vi) a description of how the shares in the common interests, the contributions to common expenses and the voting rights in the corporation are to be allocated to the units to be created in that phase, expressed in percentages allocated to each unit,

(vii) if the declaration for the initial phase provides for contributions to the reserve fund, a description of how the contributions to the reserve fund are to be allocated to the units to be created in that phase, expressed in percentages allocated to each unit,

(viii) a specification of any parts of the proposed common elements that are to be used by the owners of one or more designated units or proposed units and not by all the owners,

(ix) a description of the conceptual design of the entire development identifying the approximate location, size and number of the units and common elements when the phase is completed and their general style;

(f) any additional information required by the regulations.

The declaration may also specify a percentage greater than 80% for the purpose of subsection 5.1(2).

Transitional — phasing amendment for existing phased development

5(3.2) If a declaration for a phased development that was registered before the day that subsection (3.1) came into force does not meet the requirements of that subsection, the following rules apply:

1. The declaration must be amended as necessary to meet the requirements of subsection (3.1) before any proposed phase described or referred to in the declaration is implemented.

2. Subsections 5.1(2) and 5.6(3) do not apply to the registration of the phasing amendment required by this subsection if

(a) the phasing amendment is registered within one year after this subsection comes into force; and

(vi) la description du mode selon lequel les quotes-parts, les contributions aux dépenses communes et les droits de vote dans la corporation seront attribués à chaque partie privative créée, exprimés en pourcentage pour chaque partie privative,

(vii) si la déclaration qui prévoit la phase initiale prévoit également des contributions au fonds de réserve, la description du mode selon lequel ces contributions seront attribuées à chaque partie privative créée par la phase, exprimées en pourcentage pour chaque partie privative,

(viii) la désignation des parties communes ou de leurs portions dont l'usage sera réservé aux propriétaires de certaines parties privatives désignées ou projetées,

(ix) la description du schéma général de l'aménagement complet montrant l'emplacement approximatif, les dimensions, le nombre et le style général des parties privatives et des parties communes, une fois la phase terminée;

(f) les renseignements supplémentaires prévus par règlement.

La déclaration peut également prévoir un pourcentage supérieur à 80 %, pour l'application du paragraphe 5.1(2).

Disposition transitoire — modification d'aménagement par phases concernant un aménagement par phases existant

5(3.2) Si une déclaration de condominium prévoyant un aménagement par phases qui a été enregistrée avant l'entrée en vigueur du paragraphe (3.1) ne répond pas aux exigences énoncées à ce paragraphe, les règles indiquées ci-dessous s'appliquent :

1. La déclaration de condominium est modifiée dans la mesure nécessaire afin qu'elle réponde à ces exigences avant que toute phase projetée qu'elle décrit ou vise ne soit mise en œuvre.

2. Les paragraphes 5.1(2) et 5.6(3) ne s'appliquent pas à l'enregistrement de la modification d'aménagement par phases qu'exige le présent paragraphe si :

a) la modification est enregistrée dans un délai de un an suivant l'entrée en vigueur du présent paragraphe;

(b) the notice under subsection 5.4(1) of the proposed phasing amendment

(i) describes the material differences, if any, between the phase described in the amendment and the phase as described in the declaration and the marketing materials used to sell the existing units, and

(ii) describes the recipient's right to apply to the court for an order under section 5.7 within 30 days after receiving the notice.

3. The phasing amendment required by this subsection must not be accepted for registration unless it is accompanied by

(a) a statutory declaration of the owner-developer or the corporation stating each person to be given information under subsection 5.4(1) and this subsection was given that information;

and either

(b) a statutory declaration of the owner-developer or the corporation stating no person entitled to the information applied to the court, within 30 days after receiving the information, for an order under section 5.7; or

(c) a certified copy of an order of the court

(i) confirming that there is no material difference between the phase described in the amendment and the phase as described in the declaration and in the marketing materials, or

(ii) confirming that there is a material difference and permitting the amendment to be registered as proposed, or with changes as specified in the order or subject to conditions as specified in the order,

b) l'avis préparé en application du paragraphe 5.4(1) à l'égard de la modification d'aménagement par phases proposée mentionne :

(i) les différences importantes éventuelles entre la phase décrite dans la modification et la phase décrite dans la déclaration de condominium et les documents de promotion utilisés pour la vente des parties privatives existantes,

(ii) le droit du destinataire de demander au tribunal de rendre une ordonnance en vertu de l'article 5.7 dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis.

3. La modification d'aménagement par phases qu'exige le présent paragraphe ne peut être acceptée pour enregistrement que si elle est accompagnée du document mentionné à l'alinéa a) et du document mentionné à l'alinéa b) ou c) :

a) la déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou de la corporation indiquant que les personnes qui devaient recevoir les renseignements visés au paragraphe 5.4(1) et au présent paragraphe les ont effectivement reçus;

b) la déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou de la corporation indiquant qu'aucune de ces personnes n'a, dans les 30 jours suivant la réception de renseignements, demandé au tribunal de rendre une ordonnance en vertu de l'article 5.7;

c) une copie certifiée conforme de l'ordonnance du tribunal :

(i) soit confirmant l'absence de différence importante entre la description de la phase qui figure dans la modification et la phase décrite dans la déclaration de condominium et les documents de promotion,

(ii) soit confirmant la présence d'une différence importante et autorisant l'enregistrement de la modification, telle qu'elle est proposée ou modifiée conformément à ses dispositions ou sous réserve des conditions qu'elle prévoit;

and, if the order permitting the amendment to be registered is made subject to conditions, evidence sufficient to satisfy the district registrar that the conditions have been satisfied.

4. If an application is made to the court under section 5.7 in respect of the proposed phasing amendment, any references in that section to the description of the phase in the declaration shall be read as references to the phase as described in the declaration and in the marketing materials used to sell the existing units.

5. Until the phasing amendment required by this subsection is registered,

(a) subsection 4(4) does not apply to the declaration; and

(b) for the purposes of this Act, other than this subsection and the registration of the phasing amendment,

(i) the property that is the subject of the declaration is deemed not to be a phased development, and

(ii) each proposed phase described or referred to in the declaration is deemed not to be a proposed phase.

4(2) *Subsection 5(4) is amended by adding "or subclause (3.1)(e)(iv) or (v)" after "or (d)".*

5 *The following is added after section 5:*

Other consent requirements do not apply to phasing amendments

5.1(1) Subsections 5(6) and (7) do not apply to the registration of a phasing amendment and subsections 6(3) and (4) do not apply to the registration of a plan amendment that is required for the registration of a phasing amendment.

de plus, si l'ordonnance autorisant l'enregistrement de la modification est assortie de conditions, les éléments de preuve permettant de convaincre le registraire de district de l'observation des conditions sont joints à la modification d'aménagement par phases.

4. Si une requête est présentée au tribunal en vertu de l'article 5.7 à l'égard de la modification d'aménagement par phases proposée, toute mention dans cet article de la description de la phase qui figure dans la déclaration de condominium vaut mention de la phase telle qu'elle est décrite dans la déclaration et dans les documents de promotion utilisés pour la vente des parties privatives existantes.

5. Tant que la modification d'aménagement par phases qu'exige le présent paragraphe n'est pas enregistrée :

a) le paragraphe 4(4) ne s'applique pas à la déclaration de condominium;

b) pour l'application de la présente loi, à l'exclusion du présent paragraphe et sauf en ce qui concerne l'enregistrement de la modification :

(i) le bien qui fait l'objet de la déclaration de condominium est réputé ne pas être aménagé par phases,

(ii) chaque phase projetée que décrit ou vise la déclaration de condominium est réputée ne pas en être une.

4(2) *Le paragraphe 5(4) est modifié par adjonction, après « ou d », de « ou des sous-alinéas (3.1)e)(iv) ou (v) ».*

5 *Il est ajouté, après l'article 5, ce qui suit :*

Non-application de certaines dispositions — aménagement par phases

5.1(1) Les paragraphes 5(6) et (7) ne s'appliquent pas à l'enregistrement d'une modification d'aménagement par phases et les paragraphes 6(3) et (4) ne s'appliquent pas à l'enregistrement d'une modification du plan qui est nécessaire à l'enregistrement d'une modification d'aménagement par phases.

Consent of existing owners to phasing amendment

5.1(2) Subject to subsections (3) and (4), a phasing amendment — and any plan amendment required for a phasing amendment — may be registered only with the written consent of

(a) in the case of a corporation for which a new board of directors has been elected under subsection 11(4), owners of the existing units who hold at least 80% — or the percentage specified in the declaration, if a percentage greater than 80% is specified — of the voting rights in the corporation; or

(b) in the case of a corporation for which a new board of directors has not yet been elected under subsection 11(4), owners of the existing units who hold 80% — or the percentage specified in the declaration, if a percentage greater than 80% is specified — of the voting rights in the corporation, other than the voting rights held by the owner-developer.

Consent not required — phase implemented as described in declaration

5.1(3) If the phase to be implemented by a phasing amendment is not materially different from the description of it in the declaration, the amendment — and any plan amendment required for the phasing amendment — may be registered without the consent of the owners of the existing units.

Consent not required — registration with court approval

5.1(4) A phasing amendment — and any plan amendment required for the phasing amendment — may be registered without the required consent of the owners of the existing units if the court has made an order permitting or requiring it to be registered.

Owner's consent may be provided or negated by mortgagee

5.1(5) For the purpose of this section, if the consent of the owner of an existing unit is required for the registration of a phasing amendment, the consent may be provided by the owner or by the mortgagee of that unit if the mortgagee has given notice to the corporation that it holds an assignment of the owner's voting rights in the corporation and has complied with subsection 15(2). But if either of them gives written notice to the person seeking the consent that the consent is being refused, the consent of the owner is deemed to have been refused.

Consentement des propriétaires à une modification d'aménagement par phases

5.1(2) Sous réserve des paragraphes (3) et (4), une modification d'aménagement par phases — de même que la modification corrélative du plan — ne peut être enregistrée qu'avec le consentement écrit :

a) dans le cas d'une corporation pour laquelle un nouveau conseil a été élu en vertu du paragraphe 11(4), des propriétaires des parties privatives existantes qui détiennent au moins 80 % des droits de vote de la corporation, ou le pourcentage supérieur que précise la déclaration de condominium;

b) dans le cas contraire, des propriétaires des parties privatives existantes qui détiennent au moins 80 % des droits de vote de la corporation, ou le pourcentage supérieur que précise la déclaration, compte non tenu des droits de vote que détient le propriétaire-promoteur.

Mise en œuvre d'une phase en conformité avec la déclaration

5.1(3) Si la phase à mettre en œuvre par la modification ne diffère pas de façon importante de la description qu'en donne la déclaration de condominium, la modification — de même que la modification corrélative du plan — peut être enregistrée sans le consentement des propriétaires des parties privatives existantes.

Enregistrement autorisé par le tribunal

5.1(4) Une modification d'aménagement par phases — de même que la modification corrélative du plan — peut être enregistrée sans le consentement du nombre prévu des propriétaires des parties privatives existantes si le tribunal a rendu une ordonnance permettant ou exigeant son enregistrement.

Règle d'interprétation — consentement du propriétaire à l'enregistrement

5.1(5) Pour l'application du présent article, si le consentement du propriétaire d'une partie privative existante est nécessaire à l'enregistrement d'une modification d'aménagement par phases, le consentement peut être donné par le propriétaire lui-même ou par le créancier hypothécaire de la partie privative s'il a avisé la corporation qu'il est titulaire d'une cession des droits de vote du propriétaire dans la corporation et s'il s'est conformé au paragraphe 15(2). Toutefois, le propriétaire ou le créancier hypothécaire peut aviser par écrit la personne qui a besoin du consentement qu'il le refuse, auquel cas le consentement du propriétaire est réputé avoir été refusé.

Consent on owner's behalf void if given by owner-developer

5.1(6) For the purpose of this section, the consent of an owner of an existing unit cannot be given on the owner's behalf by the owner-developer, an employee or agent of the owner-developer or a person who is not dealing with the owner-developer at arm's length. Any consent so given is void.

Additional consent required for amendment to create new phase

5.1(7) If the phasing amendment creates a proposed phase by identifying an existing unit as a phasing unit to be converted into additional units or common elements, or both, upon the registration of a future amendment, the amendment must not be registered without the consent of each holder of a lease, memorandum of lease, mortgage or prescribed instrument that is registered against the title to that existing unit.

Interpretation — implementation or completion of phase

5.1(8) For the purposes of this section and sections 1 and 5.2 to 5.13,

- (a) a proposed phase is implemented when the amendment to create the units or common elements to be created in that phase is registered; and
- (b) a phase is completed when it has been implemented and the units and common elements created in that phase are completed and available for use by the owners entitled to use them.

Deemed not to be material difference

5.1(9) For the purposes of this section and sections 5.2 to 5.13, a difference between a phase as described in a proposed amendment to a declaration and the description of that phase in the declaration is deemed not to be material if

- (a) the difference results from making the minimum changes necessary for the phase to be implemented in accordance with changes to the zoning and any other legal requirements that occurred after the registration of the declaration and that will apply at the time of registration of the amendment; and

Nullité du consentement donné au nom du propriétaire par le propriétaire-promoteur

5.1(6) Pour l'application du présent article, le consentement du propriétaire d'une partie privative existante ne peut être donné en son nom par le propriétaire-promoteur, par l'un de ses employés ou mandataires, ou par une personne qui a un lien de dépendance avec lui. Un tel consentement est nul.

Consentement supplémentaire en cas de création d'une phase

5.1(7) Le consentement du titulaire d'un bail, d'une note de bail, d'une hypothèque ou de tout autre instrument désigné par règlement qui est enregistré à l'égard d'une partie privative existante est nécessaire à l'enregistrement d'une modification d'aménagement par phases qui crée une nouvelle phase par désignation de la partie privative existante comme étant une partie divisible à convertir en parties privatives ou en parties communes supplémentaires, ou à la fois en parties privatives et en parties communes supplémentaires, à l'enregistrement d'une modification future.

Règle d'interprétation — mise en œuvre et achèvement

5.1(8) Pour l'application du présent article, de l'article 1 et des articles 5.2 à 5.13 :

- a) une phase projetée est mise en œuvre lorsque la modification qui crée les parties privatives ou les parties communes de la phase est enregistrée;
- b) une phase est achevée lorsqu'elle a été mise en œuvre et que les parties privatives et les parties communes qu'elle crée sont achevées et prêtes à être utilisées par les propriétaires autorisés.

Règle d'interprétation — différence importante

5.1(9) Pour l'application du présent article et des articles 5.2 à 5.13, la différence entre une phase telle qu'elle est décrite dans un projet de modification de la déclaration de condominium et sa description dans la déclaration n'est pas importante si, à la fois :

- a) elle ne découle que de l'apport des changements minimaux nécessaires à la mise en œuvre de la phase en conformité avec les modifications, apportées après l'enregistrement de la déclaration, aux règlements de zonage et aux autres exigences légales qui s'appliqueront au moment de l'enregistrement de la modification;

(b) the changes in the zoning or other legal requirements that necessitated the minimum changes necessary for the phase to be so implemented were not initiated by, or made in response to anything done by, the owner-developer.

b) les modifications apportées aux règlements de zonage et aux autres exigences légales n'ont pas été faites à la demande du propriétaire-promoteur ou à la suite de son intervention.

Content of amendment — implementing a phase

5.2(1) A phasing amendment that implements a phase must contain all the information about the units or common elements to be created by the registration of the amendment that would be required in a declaration if those units or common elements were created by the registration of a declaration.

Contenu de la modification — mise en œuvre d'une phase

5.2(1) La modification d'aménagement par phases qui met en œuvre une phase contient tous les renseignements sur les parties privatives ou les parties communes à créer par l'enregistrement de la modification qui seraient nécessaires à une déclaration de condominium portant création de ces parties privatives ou communes.

Content of amendment — creating a proposed phase

5.2(2) A phasing amendment that creates a proposed phase must contain all the information about that phase that would be required in a declaration if the proposed phase were described in that declaration.

Contenu de la modification — création d'une phase projetée

5.2(2) La modification d'aménagement par phases qui crée une phase projetée contient tous les renseignements sur la phase qui seraient nécessaires à une déclaration de condominium, si la phase y était décrite.

Restriction — no change to shares in common interests without consent

5.3 A phasing amendment must not be registered if it purports to change the percentage share in the common interests that was previously allocated to an existing unit, unless the owner of that unit consents in writing to the change.

Restriction

5.3 Il est interdit d'enregistrer une modification d'aménagement par phases qui vise à changer le pourcentage des quotes-parts attribué à une partie privative existante, sauf si le propriétaire de cette partie privative y consent par écrit.

Notice of proposed phasing amendment

5.4(1) Before a phasing amendment is submitted to the district registrar for registration, the owner-developer must

Avis

5.4(1) Avant de présenter la modification d'aménagement par phases au registraire de district pour enregistrement, le propriétaire-promoteur :

(a) prepare a notice, in a form acceptable to the district registrar for registration, that

a) prépare un avis, d'un modèle que le registraire de district accepte pour enregistrement, qui, à la fois :

(i) identifies the purpose of the phasing amendment, and

(i) précise l'objectif de la modification d'aménagement par phases,

(ii) in the case of an amendment to implement a phase identified in the declaration, describes the differences, if any, between the phase described in the amendment and the description of that phase in the declaration;

(ii) dans le cas d'une modification de mise en œuvre d'une phase désignée dans la déclaration de condominium, décrit les différences éventuelles entre la phase décrite dans la modification et la description qu'en donne la déclaration;

(b) submit the notice to the district registrar for registration, accompanied by a copy of

- (i) the proposed amendment, and
- (ii) any amendments to the plan that will be necessitated by the amendment to the declaration; and

(c) give the corporation, each owner of an existing unit, and each mortgagee who has a mortgage registered against the title to an existing unit and has complied with subsection 15(2),

- (i) a copy of the notice,
- (ii) a copy of the proposed amendments to the declaration and a description of the proposed amendments to the plan, and
- (iii) if the notice describes any differences referred to in subclause (a)(ii), a description of the recipient's right to apply to the court for an order under section 5.7 within 30 days after receiving the notice.

Corporation may give notice

5.4(2) If the owner-developer fails or refuses to prepare, submit or give a notice as required by subsection (1) after being requested in writing by the corporation to do so, the corporation may prepare, submit, or give the notice on the owner-developer's behalf.

District registrar to register notice on title

5.4(3) If the notice submitted to the district registrar is acceptable for registration, the district registrar must make an entry on

- (a) the title for the affected property in the name of the corporation; and
- (b) the title for each unit forming part of the affected property;

giving notice of the proposed amendment.

b) présente l'avis au registraire de district pour enregistrement, accompagné :

- (i) du projet de modification,
- (ii) des modifications au plan qui seront nécessaires en raison de la modification de la déclaration;

c) donne à la corporation, au propriétaire de chaque partie privative existante et à tous les créanciers hypothécaires dont l'hypothèque est enregistrée à l'égard d'une partie privative existante et qui se sont conformés au paragraphe 15(2) :

- (i) une copie de l'avis,
- (ii) une copie du projet de modification de la déclaration de condominium et une description du projet de modification du plan,
- (iii) si l'avis fait état des différences mentionnées au sous-alinéa a)(ii), la mention du droit du destinataire de demander au tribunal de rendre une ordonnance en vertu de l'article 5.7 dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis.

Avis donné par la corporation

5.4(2) Si le propriétaire-promoteur refuse de se conformer au paragraphe (1) ou fait défaut de le faire après que la corporation le lui a demandé par écrit, celle-ci peut préparer, présenter ou donner l'avis à sa place.

Enregistrement

5.4(3) Si l'avis est acceptable pour enregistrement, le registraire de district note l'existence du projet de modification sur le titre de propriété du bien visé établi au nom de la corporation et sur celui de chaque partie privative qui fait partie du bien visé.

Corporation's response to proposed amendment

5.5(1) When the owner-developer requests the corporation to submit for registration an amendment to implement a proposed phase, the corporation must do one of the following:

- (a) if the corporation is satisfied that
 - (i) there are no material differences between the phase as described in the amendment and the phase as described in the declaration, and
 - (ii) no owner has applied to the court for an order under section 5.7 in relation to the amendment,

the corporation must promptly submit the amendment to the district registrar for registration, together with the other documents that are required for registration;

- (b) if the corporation considers the phase described in the amendment to be materially different from the phase as described in the declaration, the corporation may
 - (i) request the owner-developer to revise the proposed amendment to eliminate or minimize the difference, or
 - (ii) require the owner-developer to seek the approval of the court or the consent of the owners of the existing units as required under clause 5.1(2)(a) or (b), as the case may be, to the registration of the amendment.

Corporation must act reasonably

5.5(2) For greater certainty, a corporation must act reasonably in determining whether it is satisfied as described in clause (1)(a) and whether it considers the phase described in the amendment to be materially different from the phase as described in the declaration.

Overview

5.6(1) There are different registration requirements depending on whether the phasing amendment

- (a) implements a proposed phase and whether or not the phase is materially different (subsection (2));
- (b) amends a proposed phase (subsection (3)); or
- (c) creates a new phase (subsection (2) or (3) and subsection (4)).

Réponse de la corporation

5.5(1) Lorsque le propriétaire-promoteur demande à la corporation de présenter pour enregistrement un projet de modification pour mettre en œuvre une phase projetée, la corporation le présente sans délai avec les autres documents qui sont nécessaires à l'enregistrement si elle est convaincue qu'il n'existe aucune différence importante entre la phase décrite dans la modification et la description qu'en donne la déclaration de condominium et qu'aucun propriétaire n'a demandé au tribunal de rendre une ordonnance en vertu de l'article 5.7 à l'égard de la modification. Elle peut toutefois, si elle estime qu'il existe des différences importantes, demander au propriétaire-promoteur de réviser le projet de modification pour les éliminer ou les réduire au minimum, ou l'obliger à demander soit l'autorisation du tribunal, soit le consentement du nombre de propriétaires des parties privatives existantes déterminé en conformité avec l'alinéa 5.1(2)a) ou b) pour enregistrer la modification.

Motifs raisonnables

5.5(2) Il demeure entendu que la corporation doit se fonder sur des motifs raisonnables pour conclure à l'absence ou à la présence d'une différence importante entre la phase décrite dans la modification et la description qu'en donne la déclaration de condominium.

Aperçu

5.6(1) Les règles d'enregistrement sont différentes selon que la modification d'aménagement par phases :

- a) met en œuvre une phase projetée, que des différences importantes existent ou non;
- b) modifie une phase projetée;
- c) crée une nouvelle phase.

Registration requirements — implementation of proposed phase

5.6(2) The district registrar must not accept for registration a phasing amendment to implement a proposed phase unless it is accompanied by any amendment to the plan necessitated by the amendment to the declaration and the following:

Phase not materially different — no court application

(a) a statutory declaration by the owner-developer or the corporation stating that

- (i) the phase to be implemented by the amendment is not materially different from the description of it in the declaration,
- (ii) each person to be given information under clause 5.4(1)(c) was given that information, and
- (iii) no person entitled to information under clause 5.4(1)(c) applied to the court, within 30 days after receiving the information, for an order under section 5.7;

Phase not materially different — confirmed by court

(b) a statutory declaration by the owner-developer or the corporation stating that

- (i) the phase to be implemented by the amendment is not materially different from the description of it in the declaration, and
- (ii) each person to be given information under clause 5.4(1)(c) was given that information,

together with a certified copy of an order of the court confirming that the phase to be implemented is not materially different from the description of it in the declaration;

Enregistrement — mise en œuvre d'une phase projetée

5.6(2) Le registraire de district n'est autorisé à enregistrer une modification d'aménagement par phases visant la mise en œuvre d'une phase projetée que si elle est accompagnée des modifications au plan qui découlent de la modification de la déclaration de condominium et, selon le cas :

Absence de différence importante — aucune requête au tribunal

a) de la déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou de la corporation indiquant que :

- (i) la phase à mettre en œuvre par la modification ne diffère pas de façon importante de la description qu'en donne la déclaration,
- (ii) les personnes qui devaient recevoir les renseignements visés à l'alinéa 5.4(1)c) les ont effectivement reçus,
- (iii) aucune de ces personnes n'a, dans les 30 jours suivant la réception des renseignements, demandé au tribunal de rendre une ordonnance en vertu de l'article 5.7;

Absence de différence importante — confirmation judiciaire

b) de la déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou de la corporation indiquant que :

- (i) la phase à mettre en œuvre par la modification ne diffère pas de façon importante de la description qu'en donne la déclaration,
- (ii) les personnes qui devaient recevoir les renseignements visés à l'alinéa 5.4(1)c) les ont effectivement reçus,

la déclaration étant accompagnée d'une copie certifiée conforme de l'ordonnance du tribunal confirmant que la phase à mettre en œuvre ne diffère pas de façon importante de la description qu'en donne la déclaration;

Phase new or materially different — registration with consent or court order

(c) a statutory declaration by the owner-developer or the corporation stating that

(i) the phase to be implemented is a new phase or is materially different from the description of it in the declaration, and

(ii) each person to be given information under clause 5.4(1)(c) was given that information,

together with either

(iii) a statutory declaration by the owner-developer or the corporation stating that, after receiving the information given under clause 5.4(1)(c), the required number of owners of the existing units referred to in clause 5.1(2)(a) or (b), as the case may be, gave their written consent to the registration of the amendment, or

(iv) a certified copy of an order of the court permitting or requiring the amendment to be registered as permitted by section 5.7.

Registration requirements — amendment to create or amend proposed phase

5.6(3) The district registrar must not accept for registration a phasing amendment to create a proposed phase or amend the description of a proposed phase unless it is accompanied by

(a) a statutory declaration of the owner-developer or the corporation stating that, after being given a copy of the proposed amendment, the required number of owners of the existing units referred to in clause 5.1(2)(a) or (b), as the case may be, have consented in writing to the registration of it; or

(b) a certified copy of an order of the court permitting or requiring the amendment to be registered.

Différence importante ou nouvelle phase — consentement ou ordonnance judiciaire

c) de la déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou de la corporation indiquant que :

(i) la phase à mettre en œuvre par la modification est une nouvelle phase ou diffère de façon importante de la description qu'en donne la déclaration,

(ii) les personnes qui devaient recevoir les renseignements visés à l'alinéa 5.4(1)(c) les ont effectivement reçus,

la déclaration étant accompagnée :

(iii) soit d'une autre déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou de la corporation indiquant que le nombre de propriétaires des parties privatives existantes déterminé en conformité avec l'alinéa 5.1(2)a) ou b) ont, après avoir reçu les renseignements visés à l'alinéa 5.4(1)c), consenti par écrit à l'enregistrement de la modification,

(iv) soit d'une copie certifiée conforme de l'ordonnance du tribunal autorisant ou enjoignant l'enregistrement de la modification, comme le prévoit l'article 5.7.

Enregistrement — modification de création ou de modification d'une phase projetée

5.6(3) Le registraire de district n'est autorisé à enregistrer une modification d'aménagement par phases visant la création d'une phase projetée ou la modification de la description d'une phase projetée que si elle est accompagnée, selon le cas :

a) soit de la déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou de la corporation indiquant que le nombre de propriétaires des parties privatives existantes déterminé en conformité avec l'alinéa 5.1(2)a) ou b) ont, après avoir reçu une copie de la modification proposée, consenti par écrit à l'enregistrement de la modification;

b) soit d'une copie certifiée conforme de l'ordonnance du tribunal autorisant ou enjoignant l'enregistrement de la modification.

Additional requirement — amendment to create new phase

5.6(4) In the case of an amendment described in subsection 5.1(7) (amendment to create new phase), the district registrar must not accept it for registration unless the amendment is accompanied by

- (a) the documents required by
 - (i) subsection (2), if the amendment also implements the new phase, or
 - (ii) subsection (3), if the amendment creates the phase as a proposed phase; and
- (b) a statutory declaration of the owner-developer or the corporation stating that the consents required by subsection 5.1(7) have been given.

Application to court

5.7(1) After information about a proposed amendment has been given as required by clause 5.4(1)(c), the owner-developer or any person entitled to receive that information may apply to the court for an order under this section.

Time for making application

5.7(2) If the applicant is a person referred to in clause 5.4(1)(c), the application must be made within 30 days after receiving the information to be given under that clause.

Notice of application

5.7(3) The applicant must give written notice of the application to each other person who is entitled to make an application under this section.

Court order

5.7(4) The court hearing the application may make one or more of the following orders:

- (a) an order confirming that there is no material difference between the phase described in the proposed amendment and the phase as described in the declaration;

Exigence supplémentaire — modification de création d'une nouvelle phase

5.6(4) Le registraire de district n'est autorisé à enregistrer une modification visée au paragraphe 5.1(7) que si elle est accompagnée :

- a) des documents qu'exige le paragraphe (2), si la modification met également en œuvre la nouvelle phase, ou de ceux qu'exige le paragraphe (3), si elle crée la phase à titre de phase projetée;
- b) de la déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou de la corporation indiquant que les consentements qu'exige le paragraphe 5.1(7) ont été obtenus.

Requête au tribunal

5.7(1) Le propriétaire-promoteur ou toute personne qui a le droit de recevoir les renseignements dont l'alinéa 5.4(1)c) exige la remise peut demander au tribunal de rendre une ordonnance sous le régime du présent article, une fois que tous les renseignements portant sur la modification proposée ont été remis en conformité avec cet alinéa.

Délai de présentation

5.7(2) Dans le cas de la personne visée à l'alinéa 5.4(1)c), le délai de présentation de la requête est de 30 jours à compter de celui de la réception des renseignements.

Avis

5.7(3) Le requérant fait parvenir un avis de sa requête à toutes les autres personnes qui ont le droit d'en présenter une en vertu du présent article.

Ordonnance du tribunal

5.7(4) Le tribunal saisi de la requête peut rendre une ou plusieurs des ordonnances suivantes :

- a) ordonnance de confirmation de l'absence de différence importante entre la description de la phase qui figure dans la proposition de modification et celle qui se trouve dans la déclaration de condominium;

(b) an order confirming that there is a material difference between the phase described in the proposed amendment and the phase as described in the declaration, and either

(i) permitting or requiring the amendment to be registered as proposed, or with changes as specified in the order, or

(ii) prohibiting the registration of the amendment without the consent of the required number of owners of the existing units referred to in clause 5.1(2)(a) or (b), as the case may be;

(c) if the phasing amendment creates a proposed phase, an order permitting or requiring the amendment to be registered as proposed, or with changes as specified in the order;

(d) an order requiring the phase to be implemented as described in the declaration;

(e) an order requiring the owner-developer to complete any work necessary for the use and enjoyment of the units or common elements to be created on the registration of the amendment;

(f) an order requiring the owner-developer to pay damages to the corporation or to one or more owners of existing units, or both, for any detrimental effect to the corporation or to the use or enjoyment of the property by unit owners resulting from a material difference between the phase to be implemented and the description of that phase in the declaration;

(g) an order vesting title for any unit owned by the owner-developer in the phased development in the name of the corporation;

(h) any other order the court considers appropriate.

Effect of registration — implementation of phase

5.8 Upon the registration of an amendment to implement a phase,

(a) the declaration and plan for the phased-development property are amended in accordance with the amendment;

b) ordonnance de confirmation de la présence d'une différence importante entre la description de la phase qui figure dans la proposition de modification et celle qui se trouve dans la déclaration, laquelle ordonnance :

(i) autorise ou exige l'enregistrement de la modification, telle qu'elle est proposée ou modifiée conformément à ses dispositions,

(ii) interdit l'enregistrement de la modification sans le consentement du nombre de propriétaires des parties privatives existantes déterminé en conformité avec l'alinéa 5.1(2)a) ou b);

c) si la modification d'aménagement par phases crée une phase projetée, ordonnance autorisant ou exigeant l'enregistrement de la modification, telle qu'elle est proposée ou modifiée conformément à ses dispositions;

d) ordonnance de mise en œuvre de la phase telle qu'elle est décrite dans la déclaration;

e) ordonnance enjoignant au propriétaire-promoteur d'effectuer des travaux nécessaires à l'usage et à la jouissance des parties privatives ou des parties communes qui seront créées à l'enregistrement de la modification;

f) ordonnance enjoignant au propriétaire-promoteur de payer des dommages-intérêts à la corporation ou à l'un ou plusieurs des propriétaires des parties privatives existantes en raison du préjudice subi par la corporation ou de la perte d'usage et de jouissance de la propriété qu'ont subie les propriétaires à cause de la différence importante existant entre la phase à mettre en œuvre et sa description dans la déclaration;

g) ordonnance conférant à la corporation le titre de propriété d'une partie privative de l'aménagement par phases que détient le propriétaire-promoteur;

h) toute autre ordonnance qu'il juge indiquée.

Conséquence de l'enregistrement — mise en œuvre de la phase

5.8 À l'enregistrement de la modification de mise en œuvre d'une phase :

a) la déclaration de condominium et le plan d'aménagement par phases sont modifiés de la façon prévue par la modification;

(b) the phasing unit that is the subject of the amendment is converted into additional units or common elements, or both, in accordance with the amendment;

(c) any common elements created by the registration and the common elements previously created are consolidated and become the common elements;

(d) interests in the consolidated common elements are vested in

(i) the owners of the existing units and the owners of any other phasing units, such that

(A) the percentage shares held by them in the common interests after the registration are the same as the percentage shares held by them in the common interests that were created before the registration, or

(B) if an owner of an existing unit has consented as permitted by section 5.3 to a change in his or her percentage share in the common interests, the percentage share held by him or her after the registration is as set out in the amendment,

(ii) the owners of the new units created by the registration according to the percentage shares in the common interests set out in the amendment;

(e) the undivided interest of each owner in the consolidated common elements is subject to any subsisting registered instrument to which his or her interest in the common elements was subject before the registration, despite subsections 8(6) and (7);

(f) any registered instrument that, before the registration, affected the phasing unit

(i) continues to affect each new unit created by the registration and any appurtenant common elements, and

(ii) in the case of a lease, memorandum of lease, mortgage or other prescribed instrument, is discharged from — and ceases to apply to — any interest in the common elements that, under clause (d), vests in the owner of an existing unit or the owner of any other phasing unit, unless the instrument affected that owner's interest before the registration; and

b) la partie divisible visée par la modification est convertie en parties privatives ou en parties communes supplémentaires, ou à la fois en parties privatives et en parties communes supplémentaires, de la façon prévue par la modification;

c) les parties communes créées par l'enregistrement et celles qui existaient auparavant sont réunies et forment l'ensemble des parties communes;

d) le droit sur les parties communes réunies est conféré :

(i) aux propriétaires des parties privatives existantes et de toute autre partie divisible de manière que :

(A) leur pourcentage des quotes-parts après l'enregistrement soit le même que celui qui leur était conféré à l'égard des quotes-parts qui avaient été créées avant l'enregistrement,

(B) si le propriétaire d'une partie privative existante a consenti en conformité avec l'article 5.3 à un changement de son pourcentage des quotes-parts, ce pourcentage soit, après l'enregistrement, conforme à celui prévu par la modification,

(ii) aux propriétaires des nouvelles parties privatives créées par l'enregistrement, selon leur pourcentage des quotes-parts prévu par la modification;

e) l'intérêt indivis de chaque propriétaire sur les parties communes réunies est subordonné aux instruments enregistrés auxquels il l'était déjà avant l'enregistrement, malgré les paragraphes 8(6) et (7);

f) les instruments enregistrés qui grevaient la partie divisible avant l'enregistrement :

(i) continuent de grever chaque nouvelle partie privative créée par l'enregistrement et les parties communes qui s'y rattachent,

(ii) dans le cas d'un bail, d'une note de bail, d'une hypothèque ou d'un autre instrument désigné par règlement, cessent de s'appliquer à l'intérêt sur les parties communes qui, en vertu de l'alinéa d), est conféré au propriétaire d'une partie privative existante ou au propriétaire de toute autre partie divisible — et il en est donné mainlevée — sauf si l'instrument grevait l'intérêt du propriétaire avant l'enregistrement;

(g) if an owner has consented as permitted by section 5.3 to a change in his or her percentage share in the common interests, any registered instrument that, before registration, affected the unit

(i) continues to affect the unit and the appurtenant common elements, including any additional appurtenant common elements, if the percentage share increases, and

(ii) is discharged from — and ceases to apply to — any interest in the common elements that, under paragraph (d)(i)(B), is no longer vested in the owner, if the percentage share decreases.

Removal of notice on title after registration

5.9 After registering a phasing amendment, the district registrar must remove the entries made under subsection 5.4(3) in respect of that amendment.

Notice of amendment to cancel proposed phase or extend time for completion

5.10(1) If a proposed phase will not be completed by the relevant due date, the owner-developer responsible for completing the phase must, at least 30 days before that due date,

(a) prepare a notice, in a form acceptable to the district registrar for registration, that

(i) identifies the proposed phase and the due date for its completion,

(ii) states that the proposed phase will not be completed by the due date, and

(iii) states that the owner-developer will be seeking the consent of the owners of the existing units as required by clause 5.1(2)(a) or (b), as the case may be, or of the court, to register

(A) an amendment to the declaration and plan to cancel the proposed phase, or

(B) an amendment to the declaration that extends the due date for the completion of the proposed phase;

(b) submit the notice to the district registrar for registration, accompanied by a copy of the proposed amendment; and

g) si un propriétaire a consenti en conformité avec l'article 5.3 à un changement de son pourcentage des quotes-parts, les instruments enregistrés qui grevaient la partie privative avant l'enregistrement :

(i) continuent de grever cette partie ainsi que les parties communes qui s'y rattachent, y compris les parties communes supplémentaires, si le pourcentage augmente,

(ii) cessent de s'appliquer à l'intérêt sur les parties communes qui, en vertu de la division d)(i)(B), n'est plus conféré au propriétaire — et il en est donné mainlevée — si le pourcentage diminue.

Suppression des inscriptions

5.9 Après l'enregistrement de la modification d'aménagement par phases, le registraire de district enlève les inscriptions qu'il avait faites à l'égard de la modification en conformité avec le paragraphe 5.4(3).

Avis de modification d'annulation d'une phase projetée ou de demande de prolongation du délai

5.10(1) Si une phase projetée ne sera pas terminée avant la date d'achèvement prévue, le propriétaire-promoteur responsable de la phase est tenu, au moins 30 jours avant la date d'achèvement :

a) d'établir, selon un modèle que le registraire de district juge acceptable à l'enregistrement, un avis :

(i) désignant la phase projetée et faisant état de la date d'achèvement qui était prévue,

(ii) mentionnant que la phase ne sera pas terminée à la date d'achèvement,

(iii) mentionnant que le propriétaire-promoteur demandera le consentement du nombre de propriétaires des parties privatives existantes déterminé en conformité avec l'alinéa 5.1(2)a) ou b), ou celui du tribunal, pour enregistrer :

(A) soit une modification de la déclaration de condominium et du plan pour annuler la phase,

(B) soit une modification de la déclaration pour reporter la date d'achèvement de la phase;

b) de présenter l'avis au registraire de district pour enregistrement, accompagné d'une copie du projet de modification;

(c) give to the corporation, each owner of an existing unit, and each mortgagee who has a mortgage registered against the title to an existing unit and has complied with subsection 15(2),

- (i) a copy of the notice, and
- (ii) a copy of the proposed amendment.

District registrar to register notice on title

5.10(2) If the notice submitted to the district registrar is acceptable for registration, the district registrar must make an entry on

- (a) the title for the affected property in the name of the corporation; and
- (b) the title for each unit forming part of the affected property;

giving notice of the proposed amendment.

Application to court

5.11(1) If

- (a) notice of a proposed amendment about a proposed phase is given under section 5.10;
- (b) at least 30 days have elapsed since the due date for completion of the phase; and
- (c) the consents required by clause 5.1(2)(a) or (b), as the case may be, have not been obtained;

the owner-developer must apply to the court for an order permitting it to be registered.

Notice of application

5.11(2) The owner-developer must give written notice of the application under subsection (1) to each person entitled to notice under clause 5.10(1)(c).

Application by others

5.11(3) Any person entitled to notice under clause 5.10(1)(c) may, within 30 days after receiving the notice, apply to the court for an order under this section. The applicant must give written notice of the application to the owner-developer and each other person entitled to notice under that clause.

c) de donner une copie de l'avis et du projet de modification à la corporation, à tous les propriétaires des parties privatives existantes et aux créanciers hypothécaires dont l'hypothèque grève une partie privative existante et qui se sont conformés au paragraphe 15(2).

Enregistrement

5.10(2) Si l'avis est acceptable pour enregistrement, le registraire de district note l'existence du projet de modification sur le titre du bien visé établi au nom de la corporation et sur celui de chaque partie privative qui fait partie du bien.

Requête au tribunal

5.11(1) Le propriétaire-promoteur demande au tribunal de rendre une ordonnance autorisant l'enregistrement si les conditions suivantes sont réunies :

- a) l'avis de modification a été donné en conformité avec l'article 5.10;
- b) au moins 30 jours se sont écoulés depuis la date d'achèvement initialement prévue;
- c) les consentements prévus par l'alinéa 5.1(2)a) ou b), selon le cas, n'ont pas été obtenus.

Avis de la demande

5.11(2) Le propriétaire-promoteur donne avis de sa demande d'ordonnance à toutes les personnes qui ont le droit de recevoir un avis en conformité avec l'alinéa 5.10(1)c).

Demande présentée par un tiers

5.11(3) Toute personne qui a le droit de recevoir un avis en conformité avec l'alinéa 5.10(1)c) peut, dans les 30 jours qui suivent sa réception, demander au tribunal de rendre une ordonnance en vertu du présent article. Le requérant donne avis de sa requête au propriétaire-promoteur et à toutes les autres personnes qui ont le droit de recevoir un avis en conformité avec cet alinéa.

Court order

5.11(4) The court hearing the application may make one or more of the following orders:

- (a) an order requiring the phase to be completed as described in the declaration;
- (b) an order permitting or requiring the proposed amendment to be registered, with any changes specified in the order;
- (c) an order requiring the registration of an amendment to the declaration and plan to
 - (i) remove all or part of a phasing unit from the property, and
 - (ii) if necessary, re-allocate the percentage shares in the common interests and the proportions in which existing owners are required to contribute to common expenses and the reserve fund;
- (d) an order giving a direction or making a determination in relation to any matter arising out of the cancellation of a proposed phase;
- (e) an order requiring the owner-developer to pay damages to the corporation or to one or more owners of existing units, or both, for any detrimental effect to the corporation or to the use or enjoyment of the property by unit owners resulting from the owner-developer's failure to complete the phase as described in the declaration;
- (f) an order vesting title for any unit owned by the owner-developer in the phased development in the name of the corporation;
- (g) any other order the court considers appropriate.

Content of order to remove unit

5.11(5) An order under clause (4)(c) requiring the removal of all or part of a phasing unit from the property may include one or more of the following:

- (a) a statement that the unit or part to be removed no longer includes an interest in the common elements;

Ordonnance du tribunal

5.11(4) Le tribunal saisi de la requête peut rendre une ou plusieurs des ordonnances suivantes :

- a) ordonnance enjoignant de terminer la phase en conformité avec la déclaration de condominium;
- b) ordonnance autorisant ou enjoignant l'enregistrement du projet de modification, accompagné des modifications qu'elle mentionne;
- c) ordonnance enjoignant l'enregistrement d'une modification de la déclaration et du plan pour :
 - (i) retirer du bien la totalité ou une portion d'une partie divisible,
 - (ii) au besoin, attribuer de nouveau le pourcentage des quotes-parts et la proportion de la participation de chaque propriétaire des parties privatives existantes aux dépenses communes et au fonds de réserve;
- d) ordonnance statuant sur toute question liée à l'annulation de la phase projetée;
- e) ordonnance enjoignant au propriétaire-promoteur de payer des dommages-intérêts à la corporation ou à l'un ou plusieurs des propriétaires des parties privatives existantes en raison du préjudice subi par la corporation ou de la perte d'usage et de jouissance de la propriété qu'ont subie les propriétaires à cause du défaut du propriétaire-promoteur de terminer la phase en conformité avec la déclaration;
- f) ordonnance conférant à la corporation le titre de propriété d'une partie privative de l'aménagement par phases que détient le propriétaire-promoteur;
- g) toute autre ordonnance qu'il juge indiquée.

Contenu de l'ordonnance de retrait

5.11(5) L'ordonnance visée à l'alinéa (4)c) qui prévoit le retrait de la totalité ou d'une portion d'une partie divisible peut comporter l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- a) déclaration de l'absence de droit sur les parties communes dans la partie divisible ou la portion de partie divisible qui est retirée;

(b) a statement specifying that the unit or part to be removed is no longer governed by this Act;

(c) a requirement that a plan of survey be registered for land that is no longer governed by this Act.

b) déclaration de non-applicabilité de la présente loi à la partie divisible ou à la portion de partie divisible retirée;

c) obligation d'enregistrer un plan d'arpentage pour les biens-fonds qui ne sont plus régis par la présente loi.

Corporation may act on owner-developer's behalf

5.12 If an owner-developer fails or refuses to do anything as required by section 5.10 or 5.11, the corporation may do it on behalf of the owner-developer, and may recover its cost of doing so from the owner-developer.

Intervention de la corporation

5.12 Si le propriétaire-promoteur refuse de se conformer à l'article 5.10 ou 5.11 ou omet de le faire, la corporation peut le faire à sa place et recouvrer de lui les frais qu'elle engage alors.

Registration of amendment

5.13(1) The corporation must submit the proposed amendment referred to in section 5.10 to the district registrar for registration, along with the documents required by subsection (2), within 30 days after

Enregistrement de la modification

5.13(1) La corporation présente le projet de modification visé à l'article 5.10 au registraire de district pour enregistrement, accompagné des documents visés au paragraphe (2), dans les 30 jours qui suivent :

(a) the required number of owners of the existing units referred to in clause 5.1(2)(a) or (b), as the case may be, have consented in writing to the registration; or

a) soit celui où le nombre de propriétaires des parties privatives existantes, déterminé en conformité avec l'alinéa 5.1(2)a) ou b), ont consenti par écrit à l'enregistrement;

(b) the date of the court order permitting or requiring the amendment to be registered.

b) soit la date de l'ordonnance du tribunal autorisant ou enjoignant l'enregistrement de la modification.

Registration requirements

5.13(2) When submitting the amendment for registration, the corporation must also provide to the district registrar

Enregistrement

5.13(2) Lorsqu'elle présente la modification pour enregistrement, la corporation présente également au registraire de district :

(a) a statutory declaration by the owner-developer or the corporation stating that each person to be given information under clause 5.10(1)(c) was given that information; and

a) une déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou d'elle-même affirmant que les personnes qui devaient recevoir des renseignements en conformité avec l'alinéa 5.10(1)c) les ont effectivement reçus;

(b) either

b) l'un ou l'autre des documents suivants :

(i) a statutory declaration by the owner-developer or the corporation stating that, after receiving the information about the amendment, the required number of owners of the existing units referred to in clause 5.1(2)(a) or (b), as the case may be, consented in writing to the registration of the amendment, or

(i) la déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou d'elle-même indiquant que le nombre de propriétaires des parties privatives existantes, déterminé en conformité avec l'alinéa 5.1(2)a) ou b) ont, après avoir reçu une copie de la modification proposée, consenti par écrit à l'enregistrement de la modification,

(ii) a certified copy of the court order permitting or requiring the amendment to be registered.

(ii) une copie certifiée conforme de l'ordonnance du tribunal autorisant ou enjoignant l'enregistrement de la modification.

Removal of notice after registration

5.13(3) After registering an amendment under this section, the district registrar must remove the entries made under subsection 5.10(2) in respect of that amendment.

Giving notice to owners and mortgagees

5.14(1) A notice or other document that is required to be given under sections 5.1 to 5.13 to an owner or mortgagee — other than a notice of an application to court — must be given in one of the following manners:

- (a) in the case of a notice or other document to be given to an owner,
 - (i) by leaving it with the owner,
 - (ii) by mailing it by ordinary mail to the address where the owner resides,
 - (iii) by faxing it to a fax number provided by the owner, but only if the owner agrees in writing that notices may be given in this manner and an acknowledgment of receipt is provided,
 - (iv) by sending it by e-mail or other method of electronic communication, but only if the owner agrees in writing that notices may be given in this manner and an acknowledgment of receipt is provided, or
 - (v) by a prescribed manner;
- (b) in the case of a notice or other document to be given to a mortgagee,
 - (i) by delivering or mailing it to the address given to the corporation in accordance with subsection 15(2),
 - (ii) by faxing it to a fax number provided by the mortgagee, but only if the mortgagee agrees in writing that notices may be given in this manner and an acknowledgement of receipt is provided,
 - (iii) by sending it by e-mail or other method of electronic communication, but only if the mortgagee agrees in writing that notices may be given in this manner and an acknowledgement of receipt is provided, or
 - (iv) by a prescribed manner.

Suppression des inscriptions

5.13(3) Après l'enregistrement de la modification sous le régime du présent article, le registraire de district enlève les inscriptions qu'il avait faites à l'égard de la modification en conformité avec le paragraphe 5.10(2).

Avis aux propriétaires et aux créanciers hypothécaires

5.14(1) Les avis ou les documents dont les articles 5.1 à 5.13 exigent la remise à une personne — exception faite de l'avis d'une requête au tribunal — sont remis de l'une des façons suivantes :

- a) si le destinataire est un propriétaire :
 - (i) par remise personnelle,
 - (ii) par envoi par courrier ordinaire à son adresse résidentielle,
 - (iii) par télécopie au numéro de télécopieur que le propriétaire a donné, mais à la condition qu'il ait accepté par écrit qu'ils lui soient envoyés de cette façon et qu'une preuve de la réception soit fournie,
 - (iv) par courriel ou par un autre moyen de communication électronique, mais à la condition qu'il ait accepté par écrit qu'ils lui soient envoyés de cette façon et qu'une preuve de la réception soit fournie,
 - (v) de toute autre façon réglementaire;
- b) si le destinataire est un créancier hypothécaire :
 - (i) par envoi par courrier ordinaire ou par livraison à l'adresse donnée à la corporation en conformité avec le paragraphe 15(2),
 - (ii) par télécopie au numéro de télécopieur que le créancier a donné, mais à la condition qu'il ait accepté par écrit qu'ils lui soient envoyés de cette façon et qu'une preuve de la réception soit fournie,
 - (iii) par courriel ou par un autre moyen de communication électronique, mais à la condition qu'il ait accepté par écrit qu'ils lui soient envoyés de cette façon et qu'une preuve de la réception soit fournie,
 - (iv) de toute autre façon réglementaire.

Giving notice to the corporation

5.14(2) A notice or other document that is required to be given under sections 5.1 to 5.13 to a corporation — other than a notice of an application to court — must be given in one of the following manners:

- (a) by leaving it with a director of the board;
- (b) by mailing it by ordinary mail to the corporation at its most recent mailing address on file at the land titles office in which the declaration is registered;
- (c) by faxing it to the corporation at the fax number provided by the corporation for receiving such notices;
- (d) by putting it through the mail slot, or in the mailbox, used by the corporation for receiving such notices;
- (e) by a prescribed manner.

Notice deemed to be given

5.14(3) A notice that is given by ordinary mail under this section is deemed to be given on the fifth day after it is mailed unless there are reasonable grounds to believe that the person did not receive the notice.

District registrar may permit other manner of notice

5.14(4) If notice cannot be given as set out in subsection (1) or (2), the district registrar may direct that notice be given in a manner or to a person not described in subsection (1) or (2).

Actual notice sufficient

5.14(5) If a notice is not given in accordance with this section, it is sufficiently given if it actually came to the attention of the person to whom it was intended to be given within the time for giving it under sections 5.1 to 5.13.

Owner-developer may request names and addresses of owners and mortgagees

5.14(6) For the purpose of giving notice under sections 5.1 to 5.13, an owner-developer may request that the corporation provide to it the names and addresses and, if applicable, fax numbers and e-mail addresses of the owners of existing units and mortgagees who are entitled to notice. The owner-developer must not use that information for any other purpose.

Remise d'avis à la corporation

5.14(2) Les avis et les documents dont les articles 5.1 à 5.13 exigent la remise à une corporation — exception faite de l'avis d'une requête au tribunal — sont remis de l'une des façons suivantes :

- a) par remise à un membre du conseil;
- b) par courrier ordinaire à sa dernière adresse inscrite au bureau des titres fonciers où la déclaration est enregistrée;
- c) par télécopie au numéro de télécopieur que la corporation a donné à cette fin;
- d) par dépôt dans la boîte à lettres que la corporation a placée à cette fin;
- e) de toute autre façon réglementaire.

Présomption de remise

5.14(3) Les avis postés par courrier ordinaire sont présumés remis le cinquième jour qui suit celui de leur envoi, sauf s'il existe des motifs raisonnables de croire que le destinataire ne les a pas reçus.

Autres modes de remise autorisés par le registraire de district

5.14(4) Si un avis ne peut être remis d'une des façons prévues au paragraphe (1) ou (2), le registraire de district peut ordonner que l'avis soit remis d'une façon ou à une personne qui n'est pas mentionnée à ce paragraphe.

Caractère suffisant d'un avis

5.14(5) L'avis qui n'est pas remis en conformité avec le présent article est néanmoins valide s'il est véritablement porté à l'attention de son destinataire avant l'expiration du délai que prévoient les articles 5.1 à 5.13.

Droit du propriétaire-promoteur d'obtenir les noms et adresses

5.14(6) Pour pouvoir donner des avis en conformité avec les articles 5.1 à 5.13, le propriétaire-promoteur peut demander à la corporation de lui remettre les noms et adresses et, s'il y a lieu, les numéros de télécopieur ainsi que les adresses électroniques des propriétaires des parties privatives existantes et des créanciers hypothécaires qui ont le droit de recevoir les avis. Il lui est interdit d'utiliser ces renseignements à toute autre fin.

Corporation must comply with request

5.14(7) A corporation must provide the information referred to in subsection (6) in a timely manner and without charge.

Phasing provisions prevail

5.15 If there is a conflict between sections 5.1 to 5.14 and any other provisions in this Act, those sections prevail.

Notice and consent not required if only one owner

5.16 Despite subsections 5(6) and (7) and 6(3) and (4) and sections 5.1 to 5.15, an amendment to a declaration may be registered without notice and without consent if, at the time of the registration, the entire property that is the subject of the declaration is owned by the same person.

6 *The following is added after subsection 16(5):*

Non-application re phase

16(6) This section does not apply to an addition, alteration or improvement to the common elements, or a change to the corporation's assets, that is made when a proposed phase is implemented.

7 *Section 34 is amended by adding the following after clause (b):*

- (b.1) prescribing the additional information, if any, to be included under subsection 5(3.1) in a declaration for a phased development;
- (b.2) prescribing instruments for the purposes of subsection 5.1(7) and subclause 5.8(f)(ii);
- (b.3) prescribing other manners in which notice may be given for the purpose of section 5.14;

Coming into force

8 *This Act comes into force on the day it receives royal assent.*

Obligation de la corporation

5.14(7) La corporation fournit les renseignements demandés en temps utile et sans frais.

Incompatibilité

5.15 Les articles 5.1 à 5.14 l'emportent sur les autres dispositions de la présente loi qui sont incompatibles avec eux.

Avis et consentement non nécessaires s'il n'y a qu'un propriétaire

5.16 Par dérogation aux paragraphes 5(6) et (7), 6(3) et (4) ainsi qu'aux articles 5.1 à 5.14, une modification apportée à une déclaration de condominium peut être enregistrée sans avis et sans consentement si, au moment de l'enregistrement, la totalité du bien qui fait l'objet de la déclaration appartient à la même personne.

6 *Il est ajouté, après le paragraphe 16(5), ce qui suit :*

Non-application aux aménagements par phases

16(6) Le présent article ne s'applique pas aux additions, aux modifications ou aux améliorations aux parties communes, ni à un changement touchant les éléments d'actif de la corporation qui sont apportés dans le cadre de la mise en œuvre d'une phase projetée.

7 *L'article 34 est modifié par adjonction, après l'alinéa b), de ce qui suit :*

- b.1) prévoir les renseignements supplémentaires, s'il y a lieu, à ajouter à une déclaration d'aménagement par phases en conformité avec le paragraphe 5(3.1);
- b.2) désigner des instruments pour l'application du paragraphe 5.1(7) et du sous-alinéa 5.8f)(ii);
- b.3) prévoir d'autres façons de remettre un avis pour l'application de l'article 5.14;

Entrée en vigueur

8 *La présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction.*