# MANITOBA

## THE CONDOMINIUM ACT

C.C.S.M. c. C170

## LOI SUR LES CONDOMINIUMS

c. C170 de la *C.P.L.M.*

As of 29 Mar. 2024, this is the most current version available. It is current for the period set out in the footer below.

Le texte figurant ci-dessous constitue la codification la plus récente en date du 29 mars 2024. Son contenu était à jour pendant la période indiquée en bas de page.

## LEGISLATIVE HISTORY

***The Condominium Act***, C.C.S.M. c. C170

**Enacted by**

SM 2011, c. 30, Sch. A

**Amended by**

SM 2015, c. 43, s. 5

SM 2022, c. 4, Part 3

SM 2023, c. 19, s. 85

**Proclamation status (for provisions in force by proclamation)**

whole Act (as amended by SM 2012, c. 40, s. 11, SM 2013, c. 11, s. 68, SM 2013, c. 43, s. 84, SM 2013, c. 54, s. 17 and SM 2014, c. 32, s. 3): in force on 1 Feb 2015 (proc: 17 Jun 2014)

## HISTORIQUE

***Loi sur les condominiums***, c. C170 de la C.P.L.M.

**Édictée par**

L.M. 2011, c. 30, Sch. A

**Modifiée par**

L.M. 2015, c. 43, art. 5

L.M. 2022, c. 4, partie 3

L.M. 2023, c. 19, art. 85

**État des dispositions qui entrent en vigueur par proclamation**

l'ensemble de la Loi (modifiée par L.M. 2012, c. 40, art. 11, L.M. 2013, c. 11, art. 68, L.M. 2013, c. 43, art. 84, L.M. 2013, c. 54, art. 17 et L.M. 2014, c. 32, art. 3) : en vigueur le 1er févr. 2015 (proclamation : 17 juin 2014)

**CHAPTER C170**

**THE CONDOMINIUM ACT**

TABLE OF CONTENTS

Section

PART 1 INTERPRETATION AND APPLICATION

1 Definitions
2 Effect of reader's aid
3 Act prevails, application

PART 2 CONDOMINIUM REGISTRATIONS

4 Overview
5 Definitions

REGISTRATION

6 Condominium Register
7 Limitations
8 Who may register
9 Place of registration
10 Declaration, plan and initial by-law to be registered together
11 Effect of registration
12 Declaration
13 Content of declaration
14 Act prevails over declaration
15 Content of plan
16 Bare land unit plan requirements
17 Certain plans must comply with section 117 of Real Property Act
18 Plan requirements, approval
19 Initial by-law
20 Titles to be issued
21 Notice on title about phased development

AMENDING A DECLARATION OR PLAN

22 No application to phasing amendment
23 Amending a declaration or plan

**CHAPITRE C170**

**LOI SUR LES CONDOMINIUMS**

TABLE DES MATIÈRES

Article

PARTIE 1 DÉFINITIONS ET CHAMP D'APPLICATION

1 Définitions
2 Aides à la lecture
3 Priorité de la présente loi et application

PARTIE 2 ENREGISTREMENT DES CONDOMINIUMS

4 Aperçu
5 Définitions

ENREGISTREMENT

6 Registre des condominiums
7 Restriction
8 Fief simple
9 Lieu de l'enregistrement
10 Déclaration, plan et règlements administratifs initiaux
11 Effet de l'enregistrement
12 Déclaration
13 Contenu de la déclaration
14 Incompatibilité
15 Contenu du plan
16 Fraction de terrain nu
17 Application de l'article 117 de la *Loi sur les biens réels*
18 Approbation du vérificateur des levées
19 Contenu des règlements administratifs initiaux
20 Délivrance des titres
21 Avis à inscrire sur les titres

MODIFICATION D'UNE DÉCLARATION OU D'UN PLAN

22 Non-application aux aménagements par phases
23 Modification d'une déclaration ou d'un plan

24 Meeting, consent and registration requirements
25 Minor amendments

PROTECTIONS FOR TENANTS OF EXISTING TENURED RENTAL UNITS

26 Application
27 Rights and duties not affected by registration
28 Condominium conversions
29 Notice of registration
30 Occupancy rights
31 Restrictions on sale

PART 3 GENERAL PROPERTY MATTERS

32 Ownership of land includes space
33 Type of real property
34 Ownership and use of owner's unit
35 Ownership of common elements
36 No separation
37 No division of common elements
38 Reference to unit includes interest in common elements
39 Bare land unit boundaries
40 Right to reasonable use of common elements
41 Easements
42 Discharge of encumbrance
43 Assessed value
44 Unit owners share in common assets

PART 4 SALES OF UNITS

45 Overview
46 Application of Part
47 Definitions and interpretation

SALE OF UNIT

48 Multiple buyers
49 Financial projections statement
50 Reserve fund study
51 Disclosure to buyer
52 Seller to disclose material change
53 Condominium corporation to provide documents and information



24 Assemblée, consentement ou ordonnance judiciaire
25 Modifications mineures

PROTECTION DES LOCATAIRES DES UNITÉS LOCATIVES EXISTANTES OCCUPÉES

26 Application
27 Protection des droits et obligations
28 Conversion en condominium
29 Avis de l'enregistrement
30 Droit d'occupation
31 Restrictions à la vente d'une partie privative

PARTIE 3 DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE DROIT DE PROPRIÉTÉ

32 Portée du droit de propriété
33 Genre de propriété
34 Droit de propriété sur la partie privative
35 Droit de propriété sur les parties communes
36 Indissociabilité
37 Interdiction de diviser
38 Inclusion automatique
39 Limites des fractions de terrain nu
40 Caractère raisonnable de l'utilisation
41 Servitudes
42 Mainlevée
43 Évaluation
44 Propriété commune

PARTIE 4 VENTE DES PARTIES PRIVATIVES

45 Aperçu
46 Application de la présente partie
47 Définitions et règles d'interprétation

VENTE D'UNE PARTIE PRIVATIVE

48 Pluralité d'acheteurs
49 Obligation du déclarant — projections financières
50 Évaluation du fonds de réserve
51 Communication à l'acheteur
52 Communication des modifications importantes
53 Obligations de la corporation condominiale

54 Buyer's cancellation rights
55 Seller may apply for court order
56 Refund after cancellation
57 Registration of transfer
58 Seller's deemed covenants
59 Termination of agreements
60 Interim occupancy of proposed unit

STATUS CERTIFICATE

61 Status certificate

PART 5 THE DECLARANT AND THE DECLARANT'S BOARD

62 Overview

THE DECLARANT

63 Application of Act to declarant's successor
64 Proposed rules
65 Declarant accountable for budget deficit

THE DECLARANT'S BOARD

66 Appointment of directors by declarant
67 Membership — declarant's board
68 Removing and replacing appointed directors
69 Electing two directors to declarant's board
70 Term of office — elected directors
71 Conduct of business by declarant's board before directors elected
72 First general meeting of unit owners
73 Appointing an auditor
74 Special general meeting
75 Turn-over meeting
76 Election of directors at turn-over meeting
77 Documents and items to be turned over
78 Construction and other documents to be turned over
79 Financial statements to be turned over
80 Declarant does not comply
81 Terminating property management agreements
82 Terminating other agreements
83 Terminating mutual use agreements



54 Droits d'annulation de l'acheteur
55 Demande d'ordonnance judiciaire
56 Remboursement du dépôt après l'annulation
57 Enregistrement du transfert
58 Engagements présumés du vendeur
59 Résiliation des conventions
60 Occupation provisoire des parties privatives projetées

CERTIFICAT D'INFORMATION

61 Certificat d'information

PARTIE 5 LE DÉCLARANT ET LE CONSEIL DU DÉCLARANT

62 Aperçu

LE DÉCLARANT

63 Ayant droit du déclarant
64 Projet de règles
65 Responsabilité du déclarant à l'égard du déficit budgétaire

CONSEIL DU DÉCLARANT

66 Nomination par le déclarant
67 Membres du conseil du déclarant
68 Destitution et remplacement
69 Élections d'administrateurs au conseil du déclarant
70 Durée du mandat des administrateurs élus
71 Décisions par résolution écrite
72 Première assemblée générale des propriétaires
73 Nomination du vérificateur
74 Assemblée générale extraordinaire
75 Assemblée de transfert
76 Élection du nouveau conseil
77 Documents à remettre à l'assemblée
78 Documents de la construction
79 Remise des états financiers
80 Requête au tribunal
81 Convention de gestion immobilière
82 Autres conventions
83 Convention d'utilisation en commun

## PART 6 THE CONDOMINIUM CORPORATION

84 Overview

### MANDATE, DUTIES AND POWERS

85 Mandate, duties, capacities and powers
86 Governing a condominium corporation
87 Authority to enter into agreements
88 Dealing with real and personal property
89 Dealing with common elements, easements
90 Right to enter limited
91 Condominium corporation may sue
92 Condominium corporation may be sued
93 Occupier's liability

### DIRECTORS AND OFFICERS

94 Duty of board, directors and officers
95 Board elected by unit owners
96 Eligibility of directors
97 Unit owned by more than one person
98 Officers
99 Validity of acts
100 Conducting business, quorum
101 Removal and replacement
102 Vacancy
103 Electronic meetings of the board
104 Meaning of "agreement or transaction"
105 Disclosure of interest by director
106 Consequences of failing to disclose
107 Disclosure of interest by officer
108 Reliance on statements, reports
109 Indemnification

### MEETINGS

110 Annual general meetings
111 Election of directors at annual general meeting
112 Right to raise matters for discussion
113 Special general meetings
114 Special general meetings requested by unit owners
115 Board receives request for special general meeting
116 Required content for meeting notice
117 Quorum
118 Adjournment
119 Electronic attendance at meeting

## PARTIE 6 CORPORATIONS CONDOMINIALES

84 Aperçu

### MISSION, OBLIGATIONS ET POUVOIRS

85 Mission, obligations et pouvoirs
86 Régime applicable
87 Capacité de conclure des conventions
88 Acquisition et aliénation de biens réels et personnels
89 Servitudes et baux — parties communes
90 Droit d'accès
91 Capacité d'ester en justice
92 Actions intentées contre la corporation
93 Responsabilité de l'occupant

### ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

94 Conseil d'administration
95 Élection des administrateurs
96 Éligibilité
97 Propriétaires multiples
98 Dirigeants de la corporation condominiale
99 Validité des actes
100 Exercice des attributions du conseil
101 Destitution et remplacement
102 Vacance
103 Réunions du conseil par voie électronique
104 Définition
105 Communication des intérêts — administrateurs
106 Conséquences du défaut de communication
107 Communication des intérêts — dirigeants
108 États financiers et rapports
109 Indemnisation

### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

110 Assemblées générales annuelles
111 Élection des administrateurs
112 Droit de soulever une question
113 Assemblées générales extraordinaires
114 Convocation par les propriétaires
115 Obligations du conseil
116 Contenu de l'avis de convocation
117 Quorum
118 Ajournement
119 Assemblées générales des propriétaires tenues par voie électronique



Accessed: 29 Mar. 2024 at 6:10 am CDT
Current from 30 May 2023 to 26 Mar. 2024

Date de consultation : le 29 mars 2024 à 06 h 10
À jour du 30 mai 2023 au 26 mars 2024

VOTING AND GIVING AND WITHHOLDING CONSENT

120 Method of voting
121 Request for recorded vote
121.1 Electronic voting
122 Majority voting
123 Vote must take place at properly called meeting
124 Voting only on matters on notice
125 Voting rights in condominium corporation
126 Voting, giving or withholding consent by unit mortgagee, unit owner
127 Voting right to be ignored
128 Proxy
129 Authorization to consent
130 Consent when title transferred

VOTES ET CONSENTEMENTS

120 Modes d'exercice
121 Demande de vote inscrit
121.1 Vote électronique
122 Majorité
123 Vote lors d'une assemblée dûment convoquée
124 Vote limité au contenu de l'avis de convocation
125 Droits de vote
126 Vote du créancier hypothécaire
127 Mise à l'écart du droit de vote
128 Procurations
129 Autorisation de donner un consentement
130 Transfert de titre et consentement

RECORDS

131 Condominium corporation must keep records
132 Condominium corporation must provide copies

DOSSIERS

131 Établissement des dossiers
132 Copies

OTHER MATTERS

133 Condominium corporation must provide information
134 Property management agreements
135 Prohibition — pets
136 All units in property owned by same person

AUTRES QUESTIONS

133 Renseignements concernant la corporation condominiale
134 Convention de gestion immobilière
135 Animaux domestiques
136 Propriétaire unique de toutes les parties privatives

PART 7 CONDOMINIUM CORPORATION FINANCIAL MATTERS

137 Overview

COMMON EXPENSES

138 Paying common expenses
139 Assessing, collecting contributions to common expenses
140 Credited to common expenses fund
141 Contributions of unit owners, declarant
142 Board may authorize special assessment

PARTIE 7 CORPORATION CONDOMINIALE GESTION FINANCIÈRE

137 Aperçu

DÉPENSES COMMUNES

138 Obligation de payer les dépenses communes
139 Détermination et perception
140 Fonds des dépenses communes
141 Obligations des propriétaires
142 Contribution spéciale

RESERVE FUND

143 Reserve fund
144 Total annual contribution to be specified in budget
145 Contributions of unit owners, declarant
146 Unit owner not exempt from obligation to contribute
147 Investment
148 Reserve fund study

FONDS DE RÉSERVE

143 Fonds de réserve
144 Mention du montant total dans le budget
145 Contributions des propriétaires de parties privatives
146 Caractère obligatoire de la contribution
147 Investissements
148 Évaluations du fonds de réserve

BUDGET AND FINANCIAL STATEMENTS

149 Board to notify unit owners — change in contribution to common expenses
150 Contents of financial statements

BUDGET ET ÉTATS FINANCIERS

149 Budget
150 Contenu des états financiers

HANDLING MONEY

151 Condominium corporation's accounts
152 Investment
153 Money held in trust, deposited
154 Records
155 Common surplus

COMPTES

151 Comptes de la corporation condominiale
152 Investissements — comptes généraux
153 Fiducie
154 Dossiers
155 Excédent commun

THE AUDITOR

156 Appointing an auditor
157 Auditor unable to complete term
158 No interest in agreement or transaction
159 Auditor's report
160 Right of access
161 Meetings

VÉRIFICATEUR

156 Nomination du vérificateur
157 Incapacité du vérificateur
158 Indépendance du vérificateur
159 Rapport
160 Droit d'accès
161 Présence aux assemblées

LIENS

162 Lien upon default, registration
163 Discharging lien
164 Lien priority

PRIVILÈGES

162 Privilège en cas de défaut
163 Mainlevée
164 Priorité

UNIT MORTGAGEES

165 Unit mortgagee's rights
166 Statement of common expenses, reserve fund

CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

165 Droits du créancier hypothécaire
166 État des dépenses communes et du fonds de réserve

PART 8 CONDOMINIUM CORPORATION BY-LAWS AND RULES

167 Power to make by-laws
168 When by-law effective
169 Power to make rules
170 Notice, when rule effective

PARTIE 8 RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS ET RÈGLES

167 Règlements administratifs
168 Prise d'effet des règlements administratifs
169 Règles
170 Avis

PART 9 CHANGES TO COMMON ELEMENTS AND COMMON ASSETS AND THE MAINTENANCE AND REPAIR OF UNITS AND COMMON ELEMENTS

171 Overview
172 Definitions

CHANGES MADE BY CONDOMINIUM CORPORATION

173 Non-application
174 Cost of change is common expense
175 Changes made without notice, approval
176 Approval requirements for substantial and non-substantial changes
177 Unit owner dissents to substantial change

CHANGES TO COMMON ELEMENTS MADE BY UNIT OWNERS

178 Unit owners may change common elements
179 Registration of change agreement

MAINTENANCE

180 Duty to maintain
181 Unit owner's failure to perform duty

REPAIR AFTER DAMAGE

182 Duty to repair after damage
183 Unit owner's failure to perform duty
184 Board must determine whether substantial damage has occurred

PART 10 INSURANCE AND WARRANTIES

INSURANCE

185 Property insurance
186 Named insureds
187 Liability insurance
188 Primary or first loss, excess insurance
189 Waiver of subrogation
190 Insurance certificate to be provided
191 Disclosure by insurer



PARTIE 9 MODIFICATIONS DES PARTIES COMMUNES, DES ÉLÉMENTS D'ACTIF COMMUNS ET ENTRETIEN ET RÉPARATION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

171 Aperçu
172 Définitions

MODIFICATIONS EFFECTUÉES PAR LA CORPORATION CONDOMINIALE

173 Non-application
174 Dépenses communes
175 Modifications faites sans préavis
176 Approbation nécessaire
177 Désaccord de certains propriétaires

MODIFICATIONS EFFECTUÉES PAR LES PROPRIÉTAIRES DE PARTIES PRIVATIVES

178 Modifications par un propriétaire
179 Enregistrement de la convention de modification

ENTRETIEN

180 Entretien
181 Intervention de la corporation condominiale

RÉPARATIONS

182 Obligation de réparation
183 Défaut du propriétaire
184 Dommages importants

PARTIE 10 ASSURANCES ET GARANTIES

ASSURANCES

185 Assurance sur les biens
186 Assurés désignés
187 Assurance-responsabilité
188 Assurance au premier risque et assurance complémentaire
189 Renonciation à la subrogation
190 Certificat d'assurance
191 Remise du certificat par l'assureur

192 Cancellation or non-renewal
193 Portion of loss excluded from coverage
194 No restriction on capacity to insure
195 Annual review and report on insurance
196 Act prevails
197 Property insurance
198 Liability insurance

WARRANTIES

199 Warranties — unit
200 Warranties — common elements

PART 11 RESIDENTIAL TENANCY AGREEMENTS AND COMMERCIAL LEASES

RESIDENTIAL TENANCIES

201 Reference to unit owner, tenant
202 Notifying condominium corporation — tenancy agreement
203 Tenant's right of access to by-laws, rules
204 Tenant's rent may be redirected
205 Written notice — contravention by tenant
206 Giving notice, documents to tenants
207 Landlord and tenant relationship

COMMERCIAL LEASES

208 Reference to unit owner, commercial lessee
209 Notifying condominium corporation — commercial lease
210 Commercial lessee's rent may be redirected

OTHER MATTERS

211 Levy
212 Condominium corporation must not prohibit renting

PART 12 COMPLIANCE AND DISPUTE RESOLUTION

COMPLIANCE

213 Compliance
214 Compliance before registration of declaration
215 Condominium corporation may remedy contravention



192 Résiliation ou non-renouvellement
193 Éléments de la perte exclus
194 Droit de souscrire une assurance
195 Révision et rapport
196 Incompatibilité
197 Assurance sur les biens
198 Assurance-responsabilité

GARANTIES

199 Garanties des parties privatives
200 Garanties des parties communes

PARTIE 11 CONVENTIONS DE LOCATION RÉSIDENTIELLE ET BAUX COMMERCIAUX

LOCATION RÉSIDENTIELLE

201 Renvois
202 Avis à la corporation
203 Droit du locataire
204 Paiement des contributions aux dépenses communes par le locataire
205 Contraventions imputables au locataire
206 Remise des documents au locataire
207 Locateur et locataire

BAUX COMMERCIAUX

208 Renvois
209 Obligation d'informer la corporation
210 Paiement des contributions aux dépenses communes par le locataire

AUTRES QUESTIONS

211 Droits de location
212 Interdiction d'interdire

PARTIE 12 OBSERVATION ET RÈGLEMENT DES CONFLITS

OBSERVATION

213 Observation
214 Observation avant l'enregistrement
215 Intervention de la corporation condominiale

216 Denying use of recreational facility
217 Application to proposed unit
218 Unit owner may be fined, appeal procedures
219 Matter involves director

MEDIATION AND ARBITRATION

220 Dispute resolution by mediation or arbitration
221 Mediation by agreement
222 Arbitration

COURT ORDERS

223 Order — compliance or contravention
224 Declaratory order
225 Order — improper conduct
226 Order — investigator
227 Variation
228 Other remedies

PART 13 PHASING AMENDMENTS

229 Overview
230 Interpretation
231 Consent of existing owners to phasing amendment
232 Additional consent required for amendment to create new phase
233 Content of phasing amendment
234 Restriction — no change to shares in common elements without consent
235 Notice of proposed phasing amendment
236 Condominium corporation's response to proposed phasing amendment
237 Registration of phasing amendment
238 Application to court
239 Effect of registration — implementation of phase
240 Removal of notice on title after registration

FAILURE TO COMPLETE PHASE

241 Notice of phasing amendment
242 Application to court
243 Condominium corporation may act on owner-developer's behalf
244 Registration of phasing amendment



216 Interdiction d'utiliser les installations récréatives
217 Partie privative projetée
218 Amende imposée au propriétaire
219 Plainte contre un administrateur

MÉDIATION ET ARBITRAGE

220 Champ d'application
221 Médiation
222 Arbitrage

ORDONNANCES JUDICIAIRES

223 Requête au tribunal
224 Ordonnance déclaratoire
225 Recours en cas d'abus
226 Nomination d'un inspecteur
227 Modification
228 Autres recours

PARTIE 13 AMÉNAGEMENTS PAR PHASES

229 Aperçu
230 Règles d'interprétation
231 Consentement des propriétaires à une modification d'aménagement par phases
232 Consentement supplémentaire en cas de création d'une phase
233 Contenu de la modification d'aménagement par phases
234 Restriction
235 Avis
236 Réponse de la corporation condominiale
237 Enregistrement de la modification
238 Requête au tribunal
239 Conséquence de l'enregistrement — mise en œuvre de la phase
240 Suppression des inscriptions

DÉFAUT D'ACHÈVEMENT

241 Avis de modification
242 Requête au tribunal
243 Intervention de la corporation
244 Enregistrement de la modification

OTHER MATTERS

245 Non-application
246 Owner-developer to deliver documents, etc.

PART 14 AMALGAMATION

247 Overview
248 Definitions
249 Non-application
250 Amalgamation permitted, proposal
251 Meeting of unit owners
252 Notice to prospective unit owners
253 Approval of unit owners required
254 Documents to be filed for registration
255 Effect of declaration's registration
256 Notice of amalgamation

PART 15 WITHDRAWAL

257 Overview
258 How property may be withdrawn

WITHDRAWAL OF ENTIRE PROPERTY WITH CONSENT

259 Withdrawal — unit owners' consent
260 Withdrawal — substantial damage
261 Effect of registration

WITHDRAWAL TO EFFECT SALE

262 Withdrawal to effect sale
263 Effect of registration
264 Share of sale proceeds
265 Determining value by arbitration

WITHDRAWAL RESULTING FROM EXPROPRIATION

266 Effect of expropriation
267 Share of expropriation proceeds

WITHDRAWAL BY COURT ORDER

268 Withdrawal — court order

ADDITIONAL ACTIONS REQUIRED

269 Action by district registrar on withdrawal
270 Common assets to be distributed



AUTRES QUESTIONS

245 Non-application
246 Obligation du propriétaire-promoteur

PARTIE 14 FUSION

247 Aperçu
248 Définitions
249 Non-application
250 Proposition de fusion
251 Assemblée des propriétaires
252 Obligation d'informer les acheteurs
253 Approbation des propriétaires
254 Documents à déposer
255 Conséquences de l'enregistrement
256 Avis de fusion

PARTIE 15 RETRAIT

257 Aperçu
258 Modes de retrait

RETRAIT VOLONTAIRE DE TOUTE LA PROPRIÉTÉ

259 Retrait volontaire
260 Retrait à la suite de dommages importants
261 Conséquences de l'avis de retrait

RETRAIT À LA SUITE D'UNE VENTE

262 Retrait à la suite de la vente
263 Conséquences de l'enregistrement
264 Partage du produit de la vente
265 Arbitrage

RETRAIT EN CAS D'EXPROPRIATION

266 Conséquences de l'expropriation
267 Partage du produit de l'expropriation

RETRAIT PAR ORDONNANCE JUDICIAIRE

268 Retrait par ordonnance judiciaire

INTERVENTIONS COMPLÉMENTAIRES

269 Rôle du registraire de district lors du retrait
270 Partage des éléments d'actif communs

PART 16 LEASEHOLD PROPERTY

271 Overview
272 Definitions of "unit", "unit owner"
273 Application of Residential Tenancies Act
274 Consent of property lessor not required to deal with unit
275 No transfer of part of leasehold estate
276 Leasehold condominium corporation's responsibilities under property lease
277 Mediation of dispute

RENEWAL OF PROPERTY LEASE

278 Renewal of property lease
279 Notice about renewal
280 Statutory right of renewal
281 Renewal, non-renewal

TERMINATION OR EXPIRY OF PROPERTY LEASE

282 No termination except by or under court order
283 Effect of termination or expiry of property lease
284 Common assets to be distributed

PART 17 GENERAL

285 Giving notices and other documents
286 Request for names and addresses of unit owners, mortgagees
287 False, misleading statements
288 Dangerous activities
289 Offence and penalty
290 Time limit for prosecution
291 Court order dispensing with consent
292 Person who may vote, consent or execute document on behalf of another

PART 18 REGULATIONS

293 Regulations

PART 19 TRANSITIONAL PROVISIONS

294 Definition of "former Act"
295 Declaration and plan deemed to be registered
296 Corporations continued
297 Sales of units

PARTIE 16 TENURE À BAIL

271 Aperçu
272 Définitions
273 Application de la *Loi sur la location à usage d'habitation*
274 Consentement du bailleur non obligatoire
275 Interdiction d'un transfert partiel
276 Responsabilités de la corporation au titre du bail
277 Médiation

RENOUVELLEMENT DU BAIL

278 Renouvellement du bail
279 Avis de renouvellement
280 Droit de renouvellement
281 Consentement des propriétaires

FIN OU EXPIRATION DU BAIL

282 Expiration judiciaire
283 Conséquences de la fin du bail
284 Partage des éléments d'actif communs

PARTIE 17 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

285 Remise des avis
286 Renseignements concernant la corporation condominiale
287 Renseignements faux ou trompeurs
288 Activités dangereuses
289 Infractions et peines
290 Prescription
291 Consentements
292 Consentement ou vote par un tiers

PARTIE 18 RÈGLEMENTS

293 Règlements

PARTIE 19 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

294 Définition
295 Présomption d'enregistrement
296 Maintien en existence
297 Vente des parties privatives



Accessed: 29 Mar. 2024 at 6:10 am CDT
Current from 30 May 2023 to 26 Mar. 2024

Date de consultation : le 29 mars 2024 à 06 h 10
À jour du 30 mai 2023 au 26 mars 2024

298 Election of two directors to board
299 Terminating certain property management agreements
300 Judgment against condominium corporation
301 Liens continued
302 Regulations

PART 20 RELATED AND CONSEQUENTIAL AMENDMENTS

303-308 Consequential amendments

PART 21 REPEAL, C.C.S.M. REFERENCE AND COMING INTO FORCE

309 Repeal
310 C.C.S.M. reference
311 Coming into force



298 Élection des administrateurs au conseil
299 Résiliation des conventions de gestion immobilière
300 Jugement contre la corporation condominiale
301 Maintien des privilèges
302 Règlements transitoires

PARTIE 20 MODIFICATIONS CORRÉLATIVES ET CONNEXES

303-308 Modifications corrélatives

PARTIE 21 ABROGATION, *CODIFICATION PERMANENTE* ET ENTRÉE EN VIGUEUR

309 Abrogation
310 *Codification permanente*
311 Entrée en vigueur

## CHAPTER C170

## THE CONDOMINIUM ACT

(Assented to June 16, 2011)

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

## CHAPITRE C170

## LOI SUR LES CONDOMINIUMS

(Date de sanction : 16 juin 2011)

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

## PART 1

## INTERPRETATION AND APPLICATION

**Definitions**

**1(1)** The following definitions apply in this Act.

**"agreement of purchase and sale"**, in relation to a unit or proposed unit, means an agreement under which the seller agrees to sell the unit to the buyer, and the buyer agrees to buy the unit from the seller. (« convention d'achat-vente »)

**"annual general meeting"** means an annual general meeting of unit owners referred to in subsection 110(1). (« assemblée générale annuelle »)

**"auditor"** means a person who is appointed as an auditor of a condominium corporation under section 73, 156 or 157. (« vérificateur »)

## PARTIE 1

## DÉFINITIONS ET CHAMP D'APPLICATION

**Définitions**

**1(1)** Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

**« aménagement par phases »** L'aménagement — actuel ou projeté — d'une propriété d'une façon telle qu'elle implique la création et l'aménagement de parties privatives et de parties communes en plusieurs phases. ("phased development")

**« assemblée de transfert »** L'assemblée de transfert visée à l'article 75. ("turn-over meeting")

**« assemblée générale annuelle »** L'assemblée générale annuelle des propriétaires de parties privatives visée au paragraphe 110(1). ("annual general meeting")

**"bare land unit"** means a unit defined by the delineation of its horizontal boundaries on a plan and without reference to any buildings, structures or fixtures on the plan. (« fraction de terrain nu »)

**"board"** means the board of directors of a condominium corporation. (« conseil »)

**"by-law"** means a by-law of a condominium corporation including any amendments to it. (« règlements administratifs »)

**"common assets"** means

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

(b) real property held in the name of or on behalf of a condominium corporation that is not included in the corporation's plan; and

(c) any other property specified as a common asset by this Act. (« éléments d'actif communs »)

**"common elements"** means all the property except for the units. (« parties communes »)

**"common expense"** means

(a) an expense related to the performance of a condominium corporation's mandate, duties and powers; and

(b) an expense specified as a common expense by this Act or a condominium corporation's declaration. (« dépenses communes »)

**"condominium conversion"** means the creation of one or more units that include or form part of a building that, at any time before the registration of the declaration or amendment that created the units, was occupied in whole or in part by any person, including a tenant, other than a person

(a) occupying a proposed unit under an interim occupancy; or

(b) occupying the building or any part of it for the sole purpose of marketing the proposed units. (« conversion en condominium »)

**« bail »** Bail qui crée un domaine à bail sur un bien-fonds qui devient visé par une déclaration de telle manière que, à l'enregistrement de la déclaration, le domaine à bail est divisé en parties privatives et en parties communes; la présente définition vise également le renouvellement d'un tel bail. ("property lease")

**« bailleur »** La personne qui consent un bail. ("property lessor")

**« bien »** Bien-fonds visé par une déclaration; la présente définition ne vise toutefois pas le mot « bien » utilisé dans les expressions suivantes : « bien réel », « bien personnel » et « assurance sur les biens ». ("property")

**« bien-fonds »** Bien-fonds au sens de la *Loi sur les biens réels*. ("land")

**« certificat d'information »** Les renseignements qu'une corporation condominiale certifie en conformité avec l'article 61. ("status certificate")

**« conseil »** Le conseil d'administration d'une corporation condominiale. ("board")

**« conseil du déclarant »** Le conseil d'une corporation condominiale qui précède l'élection des administrateurs à l'assemblée de transfert. ("declarant's board")

**« convention d'achat-vente »** À l'égard d'une partie privative — actuelle ou projetée —, la convention par laquelle le vendeur accepte de vendre la partie privative à l'acheteur et ce dernier de la lui acheter. ("agreement of purchase and sale")

**« convention de location »** Convention de location telle que définie par la *Loi sur la location à usage d'habitation*. ("tenancy agreement")

**« convention d'utilisation en commum »** Convention conclue par des corporations condominiales sur l'utilisation, la fourniture ou l'entretien communs d'installations, de services ou de commodités — ou le partage des coûts qui y sont liés — pour le bénéfice des corporations condominiales ou des propriétaires de leurs parties privatives. ("mutual use agreement")

**"condominium corporation"** means a condominium corporation created or continued under this Act. (« corporation condominiale »)

**"condominium corporation's declaration"** means the declaration that, upon registration under Part 2 (Condominium Registrations), created the corporation or, in the case of a proposed declaration, will create the corporation. (« déclaration de la corporation condominiale »)

**"condominium corporation's lien"** means a lien registered under section 162. (« privilège de condominium »)

**"court"** means the Court of King's Bench of Manitoba. (« tribunal »)

**"declarant"** means a person who owns the estate in fee simple in land, or the leasehold estate in land, in respect of which a declaration is registered under Part 2 (Condominium Registrations). (« déclarant »)

**"declarant's board"** means the board of a condominium corporation at any time before the election of directors at the turn-over meeting. (« conseil du déclarant »)

**"declaration"** means a declaration registered under Part 2 (Condominium Registrations), as amended from time to time, and includes a proposed declaration. (« déclaration »)

**"Director of Residential Tenancies"** means the Director of Residential Tenancies appointed under *The Residential Tenancies Act*. (« directeur de la Location à usage d'habitation »)

**"electronic meeting"** means a meeting in which persons participate, or are entitled to participate, electronically. (Version anglaise seulement)

**"electronically"**, in relation to participating in a meeting, means being connected by telephone or other electronic means in a manner that allows all participants to communicate with each other concurrently. (Version anglaise seulement)

**« conversion en condominium »** La création d'une ou de plusieurs parties privatives qui comportent un bâtiment — ou y sont situées — qui, à un moment donné avant l'enregistrement de la déclaration ou de la modification qui crée les parties privatives, était occupé, en totalité ou en partie, par une personne, notamment un locataire, à l'exception des cas suivants :

a) la personne qui occupe une partie privative projetée en vertu d'un accord d'occupation intérimaire;

b) la personne qui occupe la totalité ou une partie d'un bâtiment dans le seul but de vendre des parties privatives projetées. ("condominium conversion")

**« corporation condominiale »** Corporation maintenue en existence par la présente loi ou créée sous son régime. ("condominium corporation")

**« corporation condominiale de tenure à bail »** La corporation condominiale constituée pour une tenure à bail. ("leasehold condominium corporation")

**« déclarant »** Le propriétaire en fief simple du bien-fonds ou de la tenure à bail sur le bien-fonds visé par la déclaration enregistrée sous le régime de la partie 2. ("declarant")

**« déclaration »** La déclaration enregistrée sous le régime de la partie 2, ainsi que les modifications qui lui sont apportées; la présente définition vise également le projet de déclaration. ("declaration")

**« déclaration de la corporation condominiale »** La déclaration qui, une fois enregistrée sous le régime de la partie 2 crée la corporation condominiale ou, dans le cas du projet de déclaration, la créera. ("condominium corporation's declaration")

**« dépenses communes »** Les dépenses afférentes à la réalisation des objets et à l'exercice des attributions d'une corporation condominiale, ainsi que celles qui sont désignées à ce titre par la présente loi ou la déclaration. ("common expense")

**"Examiner of Surveys"** means the Examiner of Surveys under *The Real Property Act*. (« vérificateur des levées »)

**"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 phasing amendment. (« partie privative existante »)

**"fully electronic meeting"** means an electronic meeting at which persons who are entitled to participate must do so electronically. (Version anglaise seulement)

**"land"** means land as defined in *The Real Property Act*. (« bien-fonds »)

**"landlord"** means a landlord as defined in *The Residential Tenancies Act*. (« locateur »)

**"leasehold condominium corporation"** means the condominium corporation for a leasehold property. (« corporation condominiale de tenure à bail »)

**"leasehold property"** means property that is the subject of a property lease. (« tenure à bail »)

**"mutual use agreement"** means an agreement entered into by two or more condominium corporations for the mutual use, provision, maintenance or cost-sharing of facilities, services or amenities by or for those corporations or their unit owners. (« convention d'utilisation en commum »)

**"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

**« directeur de la Location à usage d'habitation »** Le directeur de la Location à usage d'habitation nommé sous le régime de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. ("Director of Residential Tenancies")

**« éléments d'actif communs »** L'ensemble des biens suivants :

a) les biens personnels qui sont détenus par une corporation condominiale ou en son nom;

b) les biens réels qui sont détenus par une corporation condominiale ou en son nom et qui ne sont pas indiqués sur le plan;

c) tout autre bien que la présente loi désigne comme étant un élément d'actif commun. ("common assets")

**« évaluation du fonds de réserve »** L'évaluation du fonds de réserve visée à l'article 148. ("reserve fund study")

**« fonds de réserve »** Le fonds de réserve constitué en conformité avec l'article 143. ("reserve fund")

**« fraction de terrain nu »** Fraction de terrain circonscrite par le tracé de ses limites horizontales sur un plan, sans mention des bâtiments, des structures ou des accessoires fixes. ("bare land unit")

**« instrument enregistré »** Instrument, au sens de la *Loi sur les biens réels*, enregistré sous le régime de cette loi. ("registered instrument")

**« locataire »** Locataire au sens de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. ("tenant")

**« locateur »** Locateur au sens de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. ("landlord")

**« modification d'aménagement par phases »** Modification de la déclaration 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 communes ou, à la fois, en parties privatives et en parties communes;

involves the development and creation of units or common elements or both in two or more phases. (« aménagement par phases »)

**"phasing amendment"** means an amendment to a declaration that, upon the 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 »)

**"plan"** means a plan, and any amendments to it, registered in accordance with Part 2 (Condominium Registrations). (« plan »)

**"prescribed"** means prescribed by the regulations under this Act.

**"property"** means the land that is the subject of a declaration, except in the terms "real property", "personal property", "property insurance" and "property taxation". (« bien »)

**"property lease"** means a lease that creates a leasehold estate in land that becomes the subject of a declaration such that, upon the registration of the declaration, the leasehold estate is divided into units and common elements, and includes a renewal of such a lease. (« bail »)

**"property lessor"** means the lessor under a property lease. (« bailleur »)



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")

**« par voie électronique »** Au moyen d'une connexion par téléphone ou par un autre moyen électronique permettant à tous les participants de communiquer entre eux simultanément. (French version only)

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

**« partie privative »** La partie du bien-fonds désignée à ce titre sur le plan, y compris l'espace déterminé par ses limites ainsi que toutes les parties physiques du bien-fonds qui se trouvent dans cet espace. ("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, soit d'une modification d'aménagement par phases. ("existing unit")

**« partie privative projetée »** Le bien-fonds décrit comme étant une partie privative — actuelle ou projetée — dans une convention d'achat-vente qui prévoit la remise à l'acheteur d'un acte de transfert pouvant être enregistré à l'égard de cette partie, après l'enregistrement de la déclaration ou de la modification qui la constitue. ("proposed unit")

**« parties communes »** L'ensemble du bien, à l'exception des parties privatives. ("common elements")

**« 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 :

**"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 »)

**"proposed unit"** means the land described as a unit or proposed unit in an agreement of purchase and sale that provides for delivery to the buyer of a registrable transfer of land for that unit after the registration of the declaration or the amendment that creates the unit. (« partie privative projetée »)

**"registered instrument"** means an instrument as defined in *The Real Property Act* that is registered under that Act. (« instrument enregistré »)

**"rental unit"** means a rental unit as defined in *The Residential Tenancies Act*. (« unité locative »)

**"reserve fund"** means a reserve fund established and maintained under section 143. (« fonds de réserve »)

**"reserve fund study"** means a reserve fund study referred to in section 148. (« évaluation du fonds de réserve »)

**"rule"** means a rule of a condominium corporation including any amendments to it. (« règles »)

**"specified percentage"**,

(a) in relation to a requirement in this Act for the written consent of unit owners for any matter, means 80% or, if a greater percentage is specified in the declaration for that matter, that percentage specified in the declaration; and

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

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

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

a) est projetée dans une déclaration ou dans 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")

**« plan »** Plan enregistré en conformité avec la partie 2, avec ses modifications successives. ("plan")

**« pourcentage prévu »**

a) Dans le cas des dispositions de la présente loi qui exigent le consentement écrit des propriétaires de parties privatives, 80 % ou le pourcentage supérieur prévu dans ce cas par la déclaration;

b) dans le cas des dispositions de la présente loi qui prévoient la détermination d'une question par le vote des propriétaires de parties privatives, 75 % ou le pourcentage supérieur prévu dans ce cas par la déclaration. ("specified percentage")

**« prescribed »** Version anglaise seulement

**« privilège de condominium »** Privilège enregistré sous le régime de l'article 162. ("condominium corporation's lien")

(b) in relation to a requirement in this Act for a vote in favour of a matter by unit owners, means 75%, or if a greater percentage is specified in the declaration for that matter, that percentage specified in the declaration. (« pourcentage prévu »)

**"status certificate"** means the information certified by a condominium corporation under section 61. (« certificat d'information »)

**"tenancy agreement"** means a tenancy agreement as defined in *The Residential Tenancies Act*. (« convention de location »)

**"tenant"** means a tenant as defined in *The Residential Tenancies Act*. (« locataire »)

**"turn-over meeting"** means a meeting described in section 75. (« assemblée de transfert »)

**"unit"** means a part of the land designated as a unit on a plan and includes the space enclosed by its boundaries and all the land, buildings, structures and fixtures within that space. (« partie privative »)

**"unit owner"**

(a) in relation to a unit in a property other than a leasehold property, means a person who

(i) alone or together with others, owns the estate in fee simple in the unit and its share in the common elements, and

(ii) is shown as an owner of the unit in the records of the district land titles office in which the declaration is registered,

and includes a mortgagee in possession of the unit; and

(b) in relation to a unit in a leasehold property, means a person who

(i) alone or together with others, owns the leasehold estate in the unit and its share in the common elements, and

**« propriétaire d'une partie privative »** ou **« propriétaire »**

a) Dans le cas d'une partie privative qui ne se trouve pas dans une tenure à bail, la personne qui, à la fois :

(i) possède seule ou avec d'autres en fief simple une partie privative et la part des parties communes qui s'y rattache,

(ii) est inscrite à titre de propriétaire dans les registres du district d'enregistrement où la corporation condominiale est enregistrée;

le présent alinéa de la définition vise également le créancier hypothécaire en possession;

b) dans le cas d'une partie privative d'une tenure à bail, la personne qui, à la fois :

(i) possède seule ou avec d'autres un intérêt à bail sur la partie privative et la part des parties communes qui s'y rattache,

(ii) est inscrite à titre de propriétaire dans les registres du district d'enregistrement où la corporation condominiale est enregistrée;

le présent alinéa de la présente définition vise également le créancier hypothécaire en possession mais ne vise pas le locataire ou le locataire commercial de la partie privative qui la loue de son propriétaire. ("unit owner")

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

**« règlements administratifs »** Règlements administratifs d'une corporation condominiale, avec leurs modifications successives. ("by-law")

**« règles »** Règles d'une corporation condominiale, avec leurs modifications successives. ("rule")

**« tenure à bail »** Bien visé par une location immobilière. ("leasehold property")

**« tribunal »** La Cour du Banc du Roi du Manitoba. ("court")

(ii) is shown as an owner of the unit in the records of the district land titles office in which the declaration is registered,

and includes a mortgagee in possession of the unit, but does not include a tenant or lessee of the unit who rents or leases the unit from its owner or owners. (« propriétaire d'une partie privative » ou « propriétaire »)

**Reference to board**
**1(2)** Unless otherwise specifically provided for in this Act, a reference to a board includes a declarant's board.

**Reference to district registrar**
**1(3)** In this Act, a reference to a district registrar is a reference to the district registrar of the land titles district in which the land that is the subject of the declaration is registered under *The Real Property Act*.

**Reference to proposed unit or property**
**1(4)** In this Act,

(a) a reference to a unit that is not yet in existence is a reference to it as a proposed unit; and

(b) a reference to property in relation to a proposed unit is a reference to the proposed property in which the proposed unit is to be located.

**Included reference**
**1(5)** In this Act, a reference to "this Act" includes the regulations under this Act.

**Reference to unit mortgagee entitled to notice**
**1(6)** In this Act, a reference to a unit mortgagee entitled to notice is a reference to a unit mortgagee described in clause 116(4)(b).

**« unité locative »** Unité locative au sens de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. ("rental unit")

**« vérificateur »** Le vérificateur d'une corporation condominiale nommé en conformité avec les articles 73, 156 ou 157. ("auditor")

**« vérificateur des levées »** Le vérificateur des levés au sens de la *Loi sur les biens réels.* ("Examiner of Surveys")

**Renvois au conseil**
**1(2)** Sauf disposition expresse contraire dans la présente loi, les renvois au conseil s'entendent également de renvois au conseil du déclarant.

**Renvois au registraire de district**
**1(3)** Dans la présente loi, les renvois au registraire de district s'entendent de renvois au registraire du district d'enregistrement dans lequel le bien-fonds visé par la déclaration est enregistré en conformité avec la *Loi sur les biens réels*.

**Renvois aux parties privatives projetées et aux biens**
**1(4)** Dans la présente loi :

a) les renvois à une partie privative qui n'existe pas encore sont des renvois à une partie privative projetée;

b) les renvois à un bien en rapport avec une partie privative projetée sont des renvois au bien visé sur lequel les parties privatives seront situées.

**Renvoi étendu**
**1(5)** Dans la présente loi, les renvois à la présente loi s'entendent également d'un renvoi aux règlements pris sous son régime.

**Créancier hypothécaire**
**1(6)** Dans la présente loi, les renvois au créancier hypothécaire autorisé s'entendent du créancier hypothécaire visé au paragraphe 116(4).

**Interpretation — unit and its share in common elements**

**1(7)** In this Act, **"unit and its share in the common elements"** means a unit and the interest in the common elements that is appurtenant to that unit.

**Definitions in Real Property Act apply**

**1(8)** Terms and expressions defined in *The Real Property Act* have the same meaning in this Act as they have in that Act, unless they are otherwise defined in this Act.

S.M. 2022, c. 4, s. 9.

**Effect of reader's aid**

**2** Provisions in this Act with the section heading "Reader's aid" are included for convenience of reference only and do not form part of this Act.

**Act prevails**

**3(1)** This Act applies despite any agreement to the contrary.

**Application**

**3(2)** Subject to Part 19 (Transitional Provisions), this Act applies to a declaration and plan registered, and a corporation created, under *The Condominium Act*, R.S.M. 1987, c. C170.



**Règle d'interprétation — partie privative et sa part des parties communes**

**1(7)** Dans la présente loi, **« partie privative et sa part des parties communes »** s'entend d'une partie privative et de la part des parties communes qui s'y rattache.

**Application des définitions de la *Loi sur les biens réels***

**1(8)** Les mots et expressions qui sont définis dans la *Loi sur les biens réels* s'entendent dans la présente loi au sens que les définitions de cette loi leur donnent, sous réserve de toute disposition définitoire contraire de la présente loi.

L.M. 2022, c. 4, art. 9.

**Aides à la lecture**

**2** Les dispositions de la présente loi intitulées « aides à la lecture » ne servent qu'à faciliter la compréhension du texte et n'en font pas partie.

**Priorité de la présente loi**

**3(1)** Les dispositions de la présente loi l'emportent sur celles de toute convention qui leur seraient incompatibles.

**Application**

**3(2)** Sous réserve de la partie 19, la présente loi s'applique aux déclarations et aux plans enregistrés, de même qu'aux corporations créées, sous le régime de la *Loi sur les condominiums*, c. C170 des *L.R.M 1987*.

## PART 2

## CONDOMINIUM REGISTRATIONS

**Overview**

**4** This Part provides for

(a) the creation and registration of condominium corporations and the registration of their declarations, plans and by-laws;

(b) the registration of amendments to declarations and plans, other than phasing amendments which are dealt with in Part 13 (Phasing Amendments); and

(c) the protection of the rights of tenants of existing tenured rental units on land that, by the registration of a declaration, is divided into units and common elements.

**Definitions**

**5** The following definitions apply in this Part.

**"architect"** means a person who is authorized to practise as an architect and is registered under *The Architects Act.* (« architecte »)

**"bare land unit plan"** means a plan in which the only units shown on the plan are bare land units. (« plan des fractions de terrain nu »)

**"existing tenured rental unit"** means a rental unit that becomes or will become a unit under this Act upon the registration of a declaration and is or will be, at the time of the registration of the declaration,

(a) occupied by a tenant under a tenancy agreement; or

(b) the subject of a right of first refusal. (« unité locative existante occupée »)

## PARTIE 2

## ENREGISTREMENT DES CONDOMINIUMS

**Aperçu**

**4** La présente partie traite de :

a) la création et l'enregistrement des corporations condominiales, des déclarations, des plans et des règlements administratifs;

b) l'enregistrement des modifications des déclarations et des plans, sauf les modifications d'aménagement par phases qui font l'objet de la partie 13;

c) la protection des droits des locataires des unités locatives existantes occupées sur un bien-fonds qui, à l'enregistrement d'une déclaration, est divisé en parties privatives et en parties communes.

**Définitions**

**5** Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente partie.

**« architecte »** Personne autorisée à exercer la profession d'architecte et inscrite à ce titre sous le régime de la *Loi sur les architectes*. ("architect")

**« arpenteur-géomètre »** Personne autorisée à exercer la profession d'arpenteur-géomètre et inscrite à ce titre sous le régime de la Loi sur les arpenteurs-géomètres. ("land surveyor")

**« droit de premier refus »** Le droit de premier refus visé à l'article 99 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* à l'égard de la location d'une unité locative, une fois les rénovations terminées. ("right of first refusal")

**« plan des fractions de terrain nu »** Plan qui ne montre que des fractions de terrain nu. ("bare land unit plan")

**"land surveyor"** means a person who is authorized to practise as a surveyor of lands and is registered under *The Land Surveyors Act*. (« arpenteur-géomètre »)

**"right of first refusal"** means a right of first refusal under section 99 of *The Residential Tenancies Act* to rent a rental unit upon the completion of a renovation. (« droit de premier refus »)

**« unité locative existante occupée »** Unité locative qui devient une partie privative sous le régime de la présente loi à l'enregistrement d'une déclaration et qui, au moment de l'enregistrement, est occupée par un locataire en vertu d'une convention de location; y est assimilée celle qui est soumise à un droit de premier refus. ("existing tenured rental unit")

## REGISTRATION

**Condominium Register**
**6** The district registrar of a land titles district must keep a register, to be known as the "Condominium Register", for the registration of

(a) declarations and plans in respect of land within the district;

(b) the names and by-laws of condominium corporations created by the registration of declarations and plans in that district; and

(c) notices of withdrawal under Part 15 in respect of properties that lie within the district.

**Registration limited to new system land**
**7(1)** A declaration and plan may be registered only in respect of

(a) an estate in fee simple in land that is registered under *The Real Property Act*; or

(b) a leasehold estate in land that

(i) is registered under *The Real Property Act*, and

(ii) is granted under a lease that, at the time the declaration is registered, has an unexpired term of at least 50 years.

## ENREGISTREMENT

**Registre des condominiums**
**6** Le registraire de district de chaque district d'enregistrement tient un registre, appelé le « Registre des condominiums », dans lequel sont enregistrés :

a) les déclarations et les plans visant les biens-fonds situés dans le district;

b) les noms et les règlements administratifs des corporations condominiales créées par l'enregistrement des déclarations et des plans du district;

c) les avis de retrait visés à la partie 15 qui concernent les biens situés dans le district.

**Restriction**
**7(1)** Une déclaration et un plan ne peuvent être enregistrés qu'à l'égard :

a) soit d'un domaine en fief simple sur un bien-fonds enregistré sous le régime de la *Loi sur les biens réels*;

b) soit d'un domaine à bail sur un bien-fonds qui, à la fois :

(i) est enregistré sous le régime de la *Loi sur les biens réels*,

(ii) est accordé par un bail dont la durée qui reste à courir est, au moment de l'enregistrement, égale ou supérieure à 50 ans.

**Limitation**
**7(2)** A declaration and plan may not be registered in respect of

(a) land that is the subject of another declaration and plan, except as permitted by Part 14 (Amalgamation);

(b) land that is the subject of a notice registered under section 135.1 (notice of rehabilitation scheme order) of *The Residential Tenancies Act* that has not lapsed or been discharged; or

(c) land that includes or has included, within the previous 12-month period, one or more rental units, unless the district registrar is satisfied that no tenancy of any of the units was terminated by the landlord within that 12-month period for any reason, other than a breach of the tenant's obligations under *The Residential Tenancies Act* or the tenancy agreement.

**Restriction**
**7(2)** Une déclaration et un plan ne peuvent être enregistrés à l'égard des biens-fonds suivants :

a) un bien-fonds déjà visé par une déclaration et un plan, sauf dans le cas prévu par la partie 14;

b) un bien-fonds visé par l'avis que le directeur de la Location à usage d'habitation a enregistré en vertu de l'article 135.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* si l'avis n'est pas expiré et s'il n'a pas été retiré par une mainlevée;

c) un bien-fonds sur lequel se trouvent ou se trouvaient au cours de la période de 12 mois qui précède une ou plusieurs unités locatives, sauf si le registraire de district est convaincu qu'aucune convention de location n'a été résiliée, au cours de cette période de 12 mois, par le locateur pour tout autre motif que le non-respect des obligations du locataire au titre de la convention ou en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

**Reader's aid**
**7(3)** For other provisions in Part 2 relating to the process for registration of declarations and plans, see

(a) sections 8 to 10 (declaration and plans);

(b) sections 12 and 13 (declarations);

(c) sections 15 to 18 (plans); and

(d) subsections 28(4) to (6) (statutory declarations for condominium conversions and municipal approval).

**Aide à la lecture**
**7(3)** Les autres dispositions de la partie 2 qui portent sur l'enregistrement des déclarations et des plans sont les suivantes : les articles 8 à 10, 12, 13, 15 à 18 et les paragraphes 28(4) à (6).

**Who may register — fee simple**
**8(1)** Only the registered owner of an estate in fee simple in land, or a person acting on behalf of the owner, may submit for registration a declaration and plan in respect of that land. The registered owner is referred to in this Act as the declarant.

**Fief simple**
**8(1)** Seuls le propriétaire enregistré d'un domaine en fief simple sur un bien-fonds ou une autre personne agissant en son nom peuvent soumettre pour enregistrement une déclaration et un plan à l'égard du bien-fonds. Le propriétaire enregistré étant le « déclarant » dans la présente loi.

**Who may register — leasehold estate**
**8(2)** Despite subsection (1), only the registered owner of a leasehold estate in land, or a person acting on behalf of the owner, may submit for registration a declaration and plan in respect of that estate. The registered owner of the leasehold estate is referred to in this Act as the declarant.

**Tenure à bail**
**8(2)** Par dérogation au paragraphe (1), seuls le propriétaire enregistré d'une tenure à bail ou une autre personne agissant en son nom peuvent soumettre pour enregistrement une déclaration et un plan à l'égard du bien-fonds. Le propriétaire enregistré étant le « déclarant » dans la présente loi.

**Place of registration**
**9** A declaration and plan must be submitted for registration in the land titles district in which the land is situated.

**Lieu de l'enregistrement**
**9** La déclaration et le plan doivent être soumis pour enregistrement dans le district des titres fonciers où se trouve le bien-fonds.

**Declaration, plan and initial by-law to be registered together**
**10** When submitting a declaration and plan for registration, the declarant must also submit for registration a copy of the by-law proposed by the declarant as the condominium corporation's initial by-law. The copy of the by-law must be signed by the declarant.

**Déclaration, plan et règlements administratifs initiaux**
**10** Lorsqu'il soumet pour enregistrement une déclaration et un plan, le déclarant doit y joindre une copie signée des règlements administratifs qu'il propose à titre de règlements administratifs initiaux de la corporation condominiale.

**Effect of registration**
**11(1)** Upon the registration of a declaration, plan and by-law,

(a) this Act governs the land described in the declaration and shown on the plan;

(b) the estate in fee simple or leasehold estate in land, as the case may be, is divided into units and common elements as described in the declaration and shown on the plan;

(c) a condominium corporation without share capital is created

(i) with a name consisting of

(A) the name of the land titles district in which the registration occurs,

(B) the words "Condominium Corporation", and

**Effet de l'enregistrement**
**11(1)** Une fois la déclaration et le plan enregistrés :

a) la présente loi s'applique au bien-fonds décrit dans la déclaration et marqué sur le plan;

b) le domaine en fief simple ou la tenure à bail, selon le cas, est divisé en parties privatives et en parties communes conformément à la déclaration et au plan;

c) une corporation condominiale sans capital social est créée dont les membres sont les propriétaires de parties privatives et dont le nom est composé des éléments suivants :

(i) le nom du district des titres fonciers où l'enregistrement a lieu,

(ii) les mots « Corporation condominiale »,

(iii) l'abréviation « nº » suivie du numéro qui est le numéro suivant disponible dans le répertoire des corporations condominiales du district;

(C) the abbreviation "No." together with the next available consecutive number for a condominium corporation registered in that land titles district, and

(ii) with a membership consisting of the unit owners from time to time;

(d) the by-law becomes the initial by-law of the condominium corporation;

(e) a registered instrument is no longer enforceable against the common elements, but is enforceable against all the units and their shares in the common elements; and

(f) if the declaration is in respect of a leasehold estate in land,

(i) the units and their shares in the common elements are leasehold estates having the same term as the property lease, and

(ii) the rights and obligations of the owner of the leasehold estate under the lease before the registration become the rights and obligations of the unit owners.

**No merger of leasehold and freehold interests**
**11(2)** If a unit in a leasehold condominium corporation is owned by the owner of the estate in fee simple in the land that includes that unit, the owner's interests as owner of the leasehold estate and as owner in fee simple are deemed not to merge.

**Non-application**
**11(3)** Subsection (1) does not apply to the registration of a declaration for an amalgamated corporation under section 255.



d) les règlements administratifs initiaux sont ceux du projet de règlements administratifs enregistré;

e) un instrument enregistré ne peut plus être réalisé sur les parties communes, mais peut l'être sur toutes les parties privatives et leur part des parties communes;

f) si la déclaration vise une tenure à bail :

(i) les parties privatives et leur part des parties communes sont des tenures à bail dont la durée est égale à celle du bail sur le bien,

(ii) les droits et obligations du propriétaire de la tenure à bail au titre du bail avant l'enregistrement deviennent ceux de la corporation condominiale et des parties privatives.

**Fusion interdite**
**11(2)** Si une partie privative d'une corporation condominiale de tenure à bail appartient au propriétaire d'un domaine en fief simple sur le bien-fonds qui comprend la partie privative en question, les intérêts du propriétaire à titre de propriétaire de la tenure à bail et à titre de propriétaire en fief simple ne sont pas fusionnés.

**Non-application**
**11(3)** Le paragraphe (1) ne s'applique pas à l'enregistrement d'une déclaration d'une corporation condominiale issue d'une fusion en vertu de l'article 255.

**Reader's aid**
**11(4)** For provisions relating to

(a) the governance of a condominium corporation, see Part 6;

(b) a condominium corporation's finances, see Part 7; and

(c) a condominium corporation's by-laws and rules, see section 19 and Part 8.

**Aide à la lecture**
**11(4)** Les dispositions qui concernent :

a) la gouvernance des corporations condominiales se trouvent à la partie 6;

b) les finances des corporations condominiales se trouvent à la partie 7;

c) les règles et les règlements administratifs des corporations condominiales se trouvent à l'article 19 et à la partie 8.

Declaration

Déclaration

**Declaration must meet all requirements of this Act**
**12(1)** A declaration may not be registered unless it meets all the requirements of this Act.

**Conformité de la déclaration**
**12(1)** Seules les déclarations qui satisfont aux exigences de la présente loi peuvent être enregistrées.

**Declaration to be signed by owner in fee simple**
**12(2)** A declaration, other than a declaration in respect of a leasehold estate in land, may not be registered unless it is signed by the registered owner of the estate in fee simple in the land described in the declaration.

**Signature du propriétaire en fief simple**
**12(2)** La déclaration qui ne vise pas une tenure à bail ne peut être enregistrée si elle n'est pas signée par le propriétaire enregistré en fief simple du bien-fonds visé par la déclaration.

**Declaration — leasehold estate in land**
**12(3)** A declaration in respect of a leasehold estate in land may not be registered unless it is

(a) signed by the registered owner of the leasehold estate in the land described in the declaration; and

(b) accompanied by the written consent of the property lessor of that land.

**Déclaration visant une tenure à bail**
**12(3)** Si la déclaration vise une tenure à bail sur un bien-fonds, elle ne peut être enregistrée que si, à la fois :

a) elle est signée par le propriétaire enregistré de la tenure à bail sur le bien-fonds visé par la déclaration;

b) elle est accompagnée du consentement écrit du bailleur.

**Consent of holder of registered instrument**
**12(4)** A declaration may not be registered unless it is accompanied by the written consent of each person holding a registered instrument against the land, other than

**Consentement du titulaire d'un instrument enregistré**
**12(4)** Une déclaration ne peut être enregistrée que si elle est accompagnée du consentement de tous les titulaires d'instruments enregistrés à l'égard du bien-fonds, à l'exception des suivants :

(a) an instrument registered under section 111 of *The Real Property Act* (rights analogous to easements); or

(b) a caveat that claims an interest or estate in the land by virtue of a tenancy.

**Consent to be given or withheld in good faith**
**12(5)** A person described in subsection (4) must act in good faith in giving or withholding consent.

**Statutory declaration**
**12(6)** The declaration must be accompanied by

(a) a statutory declaration that the declaration is not in respect of a condominium conversion;

(b) a statutory declaration that the declaration is in respect of a condominium conversion and that no building on the proposed property includes or has included one or more rental units at any time before the declaration is submitted for registration; or

(c) one or more statutory declarations set out in subsection 28(4).

**Content of declaration**
**13(1)** A condominium corporation's declaration must contain the following information:

(a) the legal description of the land that is the subject of the declaration and, if available, the address of the land;

(b) a statement of intention that the land and the interests appurtenant to the land, as described in the declaration and shown on the plan, are to be governed by this Act;

(c) the total number of units to be created upon registration;



a) un instrument enregistré en vertu de l'article 111 de la *Loi sur les biens réels*;

b) une notification d'opposition portant sur un droit sur le bien-fonds au titre d'une tenance.

**Bonne foi**
**12(5)** Le consentement visé au paragraphe (4) doit être donné ou refusé de bonne foi.

**Déclaration solennelle**
**12(6)** La déclaration doit être accompagnée de l'une ou l'autre des déclarations solennelles suivantes :

a) la déclaration solennelle affirmant que la déclaration ne vise pas une conversion en condominium;

b) la déclaration affirmant que la déclaration vise une conversion en condominium et qu'aucun bâtiment situé sur le bien envisagé ne comporte ni n'a comporté des unités locatives avant la présentation de la déclaration pour enregistrement;

c) une ou plusieurs des déclarations solennelles visées au paragraphe 28(4).

**Contenu obligatoire de la déclaration**
**13(1)** La déclaration de la corporation condominiale contient les renseignements suivants :

a) la description officielle du bien-fonds visé et, si elle est disponible, son adresse;

b) la déclaration d'intention d'assujettir au régime de la présente loi le bien-fonds et les droits sur celui-ci tels que décrits dans la déclaration et marqués sur le plan;

c) le nombre total de parties privatives à créer lors de l'enregistrement;

(d) the types of units and the approximate area of each type of unit and, for each type of unit, the number of units, the proposed use and any restrictions or qualifications that will apply;

(e) a description of the common elements to be created upon registration, their proposed uses and any restrictions or qualifications that will apply to them;

(f) the number of buildings and structures to be included in the property and, for each building, its dimensions, number of levels and number of units;

(g) a statement of the proportions in which the unit owners are to share in the common elements, expressed in percentages allocated to each unit;

(h) a statement of the proportions in which the unit owners are to contribute to the common expenses, expressed in percentages allocated to each unit;

(i) a statement of the proportions in which the unit owners are required to contribute to the reserve fund, expressed in percentages allocated to each unit;

(j) a description of the common expenses of the corporation;

(k) a description of any common elements or parts of them that are to be used by owners of one or more designated units and not by all owners;

(l) a statement of the proportions in which the unit owners are to have voting rights in the corporation, expressed in percentages allocated to each unit;

(m) if the declarant intends to retain one or more units, a statement of its intention, the number of units it intends to retain and the percentage of voting rights attached to those units;

(n) a description of a standard unit for each type of unit (other than a bare land unit in respect of which the corporation is not required to obtain and maintain insurance);

d) les modèles des parties privatives, leur surface approximative, le nombre de parties privatives de chaque modèle, leur utilisation projetée et les restrictions éventuelles qui leur sont applicables;

e) la description des parties communes qui seront créées à l'enregistrement, leur utilisation projetée et les restrictions éventuelles qui leur sont applicables;

f) le nombre de bâtiments et de structures prévu et, pour chacun, ses dimensions, le nombre d'étages et le nombre de parties privatives;

g) une indication en pourcentage de la part des parties communes attachée aux parties privatives;

h) une indication en pourcentage pour chaque partie privative de la participation aux dépenses communes du propriétaire;

i) la proportion, exprimée en pourcentage pour chaque partie privative, de la contribution du propriétaire au fonds de réserve;

j) la description des dépenses communes de la corporation condominiale;

k) la description des portions des parties communes qui peuvent être utilisées par les propriétaires de certaines parties privatives mais non de toutes;

l) une indication en pourcentage pour chaque partie privative des proportions dans lesquelles les propriétaires se partageront les droits de vote dans la corporation condominiale;

m) si le déclarant a l'intention de conserver une ou plusieurs parties privatives, une indication de son intention, du nombre de parties privatives et du pourcentage des droits de vote qui leur est rattaché;

n) la description de la partie privative normale pour chaque catégorie de parties privatives, exception faite des fractions de terrain nu, pour laquelle la corporation condominiale créée par l'enregistrement de la déclaration n'est pas tenue de souscrire une police d'assurance;

(o) an address for giving notices and other documents to the corporation;

(p) any additional information required by the regulations.

**Additional content**

**13(2)** In addition to the information required under subsection (1), a condominium corporation's declaration must contain the following information, if applicable:

(a) a description of each matter for which a greater level of approval by unit owners is required than would otherwise be required by this Act;

(b) for each matter referred to in clause (a) that requires approval by a vote at a general meeting of unit owners, the percentage of the voting rights in the corporation that, in order to meet the required level of approval, must be held by those unit owners who vote in favour of the matter;

(c) for each matter referred to in clause (a) that requires the written consent of unit owners other than the declarant or an owner-developer, the percentage of the voting rights in the corporation held by those unit owners that, in order to meet the required level of approval, must be held by those who give their written consent;

(d) for each matter referred to in clause (a) that requires the written consent of unit owners, including any declarant who is a unit owner or any owner-developer, the percentage of the voting rights in the corporation that, in order to meet the required level of approval, must be held by those who give their written consent;

(e) a description of any allocation of the obligations to maintain the units or common elements and to repair them after damage that differs from the allocation of those obligations under sections 180 and 182;



o) l'adresse aux fins de signification de la corporation condominiale créée par l'enregistrement de la déclaration;

p) les autres renseignements réglementaires.

**Contenu facultatif**

**13(2)** En plus des renseignements visés au paragraphe (1), la déclaration peut contenir les suivants :

a) la description de toutes les questions qui doivent bénéficier d'un niveau d'approbation supérieur à celui que prévoit la présente loi;

b) pour toutes les questions visées à l'alinéa a) qui doivent être approuvées par un vote lors d'une assemblée générale des propriétaires de parties privatives, le pourcentage des votes nécessaires pour que la question soit approuvée;

c) pour toutes les questions visées à l'alinéa a) qui doivent être approuvées par écrit par les propriétaires de parties privatives autres que le déclarant ou le propriétaire-promoteur, le pourcentage de votes de la corporation condominiale que doivent détenir ceux qui donnent leur consentement écrit pour que la question soit approuvée;

d) pour toutes les questions visées à l'alinéa a) qui doivent être approuvées par écrit par les propriétaires de parties privatives incluant le déclarant qui est propriétaire d'une partie privative ou le propriétaire-promoteur, le pourcentage de votes de la corporation condominiale que doivent détenir ceux qui donnent leur consentement écrit pour que la question soit approuvée;

e) la description de la répartition des obligations d'entretien et de réparation des parties privatives et communes qui est différente de celle que prévoient les articles 180 et 182;

(f) a statement that a levy will or may be imposed by the corporation on unit owners who rent or lease their units, and that the levy is subject to the requirements of this Act and the corporation's by-laws;

(g) a statement that the corporation is obligated to purchase the unit and its share in the common elements of any unit owner who dissents to a substantial change to the common elements, common assets or a service or amenity that the corporation provides.

f) la description des droits de location que la corporation condominiale créée par l'enregistrement de la déclaration imposera ou pourra imposer aux propriétaires qui louent leur partie privative à un locataire et la mention du fait que ces droits sont soumis aux exigences de la présente loi et des règlements administratifs;

g) l'obligation de la corporation condominiale créée par l'enregistrement de la déclaration d'acheter la partie privative et la part des parties communes qui s'y rattache du propriétaire qui n'est pas d'accord avec une modification importante des parties communes, des éléments d'actif communs ou des services ou commodités qu'elle fournit.

**Additional content — bare land units**

**13(3)** If the property of a condominium corporation is to include a bare land unit, the condominium corporation's declaration must include a description of the method to be used in determining the value of each unit and its share in the common elements if the property is withdrawn from governance by this Act.

**Contenu supplémentaire — fractions de terrain nu**

**13(3)** La déclaration qui porte sur au moins une fraction de terrain nu comporte aussi une description de la méthode à utiliser pour déterminer la valeur de chacune et la part des parties communes qui leur est rattachée si la propriété cesse d'être régie par la présente loi.

**Additional content — bare land units other than phasing units**

**13(4)** If the property of a condominium corporation is to include a bare land unit other than a phasing unit, the condominium corporation's declaration must comply with subsections (1) to (3) and must include the following:

(a) if a unit is to include a building or structure to be constructed after the registration of the declaration and plan, any restrictions with respect to

(i) the size, location, construction standards, quality of materials and appearance of the building or structure,

(ii) architectural standards and construction design standards of the building or structure,

(iii) the time of commencement and completion of construction of the building or structure, and

**Contenu supplémentaire — fractions de terrain nu autres que des parties divisibles**

**13(4)** En plus des renseignements visés aux paragraphes (1) à (3), la déclaration qui porte sur au moins une fraction de terrain nu contient les renseignements suivants :

a) si une partie privative doit comporter des bâtiments ou des structures qui seront construits après l'enregistrement de la déclaration et du plan, une indication des restrictions éventuellement applicables concernant :

(i) leurs dimensions, leur emplacement, les normes de construction applicables, la qualité des matériaux à utiliser et leur apparence,

(ii) les normes architecturales et de conception applicables,

(iii) le moment du début et de l'achèvement de la construction,

(iv) the minimum maintenance requirements for the building or structure;

(b) any additional information required by the regulations.

**Additional content — leasehold estate**
**13(5)** If a condominium corporation's declaration is in respect of a leasehold estate in land, the declaration must comply with subsections (1) and (2), and, if applicable, subsections (3) and (4) and must include the following:

(a) a statement that the interest in land to be divided into units and common elements is a leasehold estate in land;

(b) a statement setting out the term of the property lease and the date it will terminate unless it is renewed;

(c) a statement that the lessee's rights and obligations under the lease become the rights and obligations of the unit owners;

(d) if applicable, a summary of the terms and conditions of any option to renew the property lease;

(e) any additional information required by the regulations.

**Additional content — phased development**
**13(6)** A condominium corporation's declaration for a phased development must comply in relation to the initial phase with subsections (1) to (4), and, if applicable, with subsection (5) 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;

(iv) les exigences minimales d'entretien;

b) les renseignements supplémentaires que prévoient les règlements.

**Contenu supplémentaire — tenures à bail**
**13(5)** La déclaration qui concerne une tenure à bail sur un bien-fonds doit être conforme aux paragraphes (1) et (2), ainsi que, s'il y a lieu, aux paragraphes (3) et (4); elle doit contenir aussi les renseignements suivants :

a) la mention que l'intérêt sur le bien-fonds qui sera divisé en parties privatives et en parties communes est une tenure à bail;

b) la mention de la durée de la tenure et de sa date d'expiration si elle n'est pas renouvelée;

c) la mention que les droits et obligations du locataire deviennent ceux des propriétaires de parties privatives;

d) s'il y a lieu, un résumé des modalités de l'option de renouvellement du bail;

e) les renseignements supplémentaires que prévoient les règlements.

**Renseignements supplémentaires — aménagement par phases**
**13(6)** La déclaration qui prévoit un aménagement par phases doit être conforme aux paragraphes (1) à (4) et, s'il y a lieu, au paragraphe (5), pour ce qui touche la phase initiale et contenir aussi les renseignements suivants :

a) la mention qu'elle vise un aménagement par phases;

b) la description de chacune des phases d'aménagement projetées;

(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 levels 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 of proposed units and the approximate area of each type of unit and, for each type of unit, the number of units, the proposed use and any restrictions or qualifications that will apply,

(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,

(vi) a description of how the shares in the common elements, the contributions to common expenses and the reserve fund, 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) 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,

c) la mention que chaque phase projetée peut être mise en œuvre de la façon prévue par la déclaration sans le consentement du propriétaire ou du créancier hypothécaire d'aucune partie privative;

d) le nombre approximatif de parties privatives situées sur le bien, une fois complétées toutes les phases projetées par enregistrement d'une modification à la déclaration;

e) les renseignements qui suivent, pour chaque phase projetée :

(i) le nombre de bâtiments prévu et, pour chacun, ses dimensions, le nombre d'étages et le nombre de parties privatives projetées,

(ii) l'emplacement approximatif des bâtiments et des structures,

(iii) le nombre total de parties privatives que comprendra la phase,

(iv) les modèles des parties privatives, leur surface approximative, le nombre de parties privatives de chaque modèle, leur utilisation projetée et les restrictions éventuelles qui leur sont applicables,

(v) les parties communes qui seront créées dans la phase, leur utilisation projetée et les restrictions applicables,

(vi) la description, exprimée en pourcentage pour chaque partie privative, de la façon dont la part des parties communes, la contribution aux dépenses communes et au fond de réserve ainsi que les droits de vote aux assemblées de la corporation condominiale créée par l'enregistrement de la déclaration sera calculée pour chaque partie privative créée dans la phase,

(vii) la description des parties communes ou des portions des parties communes qui pourront être utilisées par les propriétaires de certaines parties privatives désignées ou projetées mais non de toutes,

(viii) a description of the conceptual design of the entire development identifying the approximate location, area 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.

**Additional provisions in declaration**
**13(7)** A declaration may contain additional provisions that are not inconsistent with this Act.

**Act prevails over declaration**
**14** If a declaration, including a declaration registered before February 1, 2015, conflicts with a provision of this Act, the provision of this Act prevails.

Plan

**Content of plan**
**15(1)** A plan (other than a bare land unit plan) must include the following:

(a) a plan of survey (in three parts) showing

(i) in the first part, the horizontal boundaries of the land and the buildings and survey monuments,

(ii) in the second part, the boundaries of

(A) each unit by reference to the buildings, and

(B) any common elements or parts of them that are described in the declaration for the use of the owner of a designated unit,



(viii) une description de la conception générale du projet complet avec une indication de l'emplacement approximatif, de la surface et du nombre des parties privatives et des parties communes une fois la phase complétée, ainsi que de leur style en général;

f) les renseignements supplémentaires que prévoient les règlements.

**Dispositions supplémentaires**
**13(7)** La déclaration peut contenir toute autre disposition compatible avec la présente loi.

**Incompatibilité**
**14** En cas d'incompatibilité entre une déclaration — même enregistrée avant le 1er février 2015 — et la présente loi, celle-ci l'emporte.

Plan

**Contenu du plan**
**15(1)** À l'exception d'un plan de fractions de terrain nu, un plan comporte les éléments suivants :

a) un plan d'arpentage en trois parties montrant :

(i) dans la première partie, les limites horizontales du bien-fonds, les bâtiments et les bornes,

(ii) dans la deuxième, les limites :

(A) de chaque partie privative par rapport aux bâtiments et aux structures,

(B) des parties communes ou de ceux de leurs éléments qui sont décrits dans la déclaration dont l'usage est accordé au propriétaire d'une partie privative désignée,

(iii) in the third part, plans, exterior elevations and building sections required to convey the general building assemblies for each building in which one or more units are located;

(b) a description of any interests appurtenant to the land that is to be governed by this Act;

(c) any additional information or materials required by the regulations.

**Certificate of land surveyor**
**15(2)** The plans referred to in subclauses (1)(a)(i) and (ii) must be accompanied by a land surveyor's certificate confirming that those plans are correct and that they do not conflict with the plans referred to in subclause (iii).

**Certificate of architect**
**15(3)** The plans, exterior elevations and building sections referred to in subclause (1)(a)(iii) must be accompanied by an architect's certificate confirming that

(a) the buildings have been constructed substantially in accordance with those plans, exterior elevations and building sections; and

(b) those plans, exterior elevations and building sections are substantially accurate.

**Bare land unit plan requirements**
**16** A bare land unit plan must include the following:

(a) a plan of survey showing

(i) the horizontal boundaries of the land, and

(ii) the boundaries of each unit and any common elements or parts of them that are described in the declaration as for the use of the owner of a designated unit;



(iii) dans la troisième, les plans de chaque bâtiment dans lequel se trouvent une ou plusieurs parties privatives, notamment les dessins architecturaux et les plans de construction des bâtiments nécessaires pour comprendre les rapports entre les divers éléments de construction;

b) une description de tous les intérêts qui se rattachent au bien-fonds régi par la présente loi;

c) les autres renseignements réglementaires.

**Certificat de l'arpenteur-géomètre**
**15(2)** Les plans visés aux sous-alinéas (1)a)(i) et (ii) doivent être accompagnés du certificat d'un arpenteur-géomètre attestant de leur exactitude et du fait qu'ils ne sont pas en conflit avec les plans visés au sous-alinéa (iii).

**Certificat de l'architecte**
**15(3)** Les plans d'architecture visés au sous-alinéa (1)a)(iii) doivent être accompagné du certificat de l'architecte attestant que :

a) les bâtiments ont été construits substantiellement en conformité avec les plans, les dessins architecturaux et les plans de construction;

b) ces plans et dessins sont substantiellement exacts.

**Fractions de terrain nu**
**16** Un plan des fractions de terrain nu comporte les éléments suivants :

a) un plan d'arpentage indiquant :

(i) les limites horizontales du bien-fonds,

(ii) les limites de chaque partie privative et des parties communes, ou de ceux de leurs éléments qui sont décrits dans la déclaration dont l'usage est accordé au propriétaire d'une partie privative désignée;

(b) a description of any interests appurtenant to the land that is to be governed by this Act;

(c) any other additional information or materials required by the regulations.

**Certain plans must comply with section 117 of Real Property Act**
**17** If the property is to include a bare land unit, the plan may be registered only if it also meets the requirements of section 117 of *The Real Property Act* (plans of subdivision).

**Plan must meet all requirements of this Act**
**18(1)** A plan may not be registered unless it meets all the requirements of this Act.

**Plan requires approval of Examiner of Surveys**
**18(2)** The district registrar may register a plan only if the Examiner of Surveys has approved it for registration.

Initial By-law

**Content of initial by-law**
**19(1)** The initial by-law may contain only those provisions that may be contained in a by-law made under Part 8 (Condominium Corporation By-laws and Rules) by a condominium corporation.

**Application of Part 8 provisions**
**19(2)** Section 167 (condominium corporation's by-laws) applies with necessary changes to the initial by-law.

Titles To Be Issued

**Title in name of condominium corporation**
**20(1)** Upon the registration of a declaration and plan, the district registrar must issue a title for the property in the name of the condominium corporation created by the registration.

b) une description de tous les intérêts qui se rattachent au bien-fonds régi par la présente loi;

c) les autres renseignements ou documents qu'exigent les règlements.

**Application de l'article 117 de la *Loi sur les biens réels***
**17** Si le bien-fonds comporte une fraction de terrain nu, le plan ne peut être approuvé que s'il est également conforme à l'article 117 de la *Loi sur les biens réels*.

**Conformité du plan**
**18(1)** Seuls les plans qui satisfont aux exigences de la présente loi peuvent être enregistrés.

**Approbation du vérificateur des levées**
**18(2)** Le registraire de district ne peut enregistrer que les plans que le vérificateur des levées a approuvés en vue de leur enregistrement.

Règlements administratifs initiaux

**Contenu des règlements administratifs initiaux**
**19(1)** Les règlements administratifs initiaux ne peuvent comporter que les dispositions qu'une corporation condominiale pourrait y mettre sous le régime de la partie 8.

**Application de la partie 8**
**19(2)** L'article 167 s'applique aux règlements administratifs initiaux, avec les adaptations nécessaires.

Délivrance des titres

**Titre au nom de la corporation**
**20(1)** Une fois la déclaration et le plan enregistrés, le registraire de district délivre un titre de propriété au nom de la corporation condominiale créée par l'enregistrement de la déclaration.

**Title in name of unit owner**
**20(2)** For each unit created by the registration of a declaration or an amendment to a declaration, the district registrar must issue a title for the unit, in the name of its owner, that identifies the unit and its share in the common elements.

**Titre au nom du propriétaire d'une partie privative**
**20(2)** Pour chaque partie privative créée par l'enregistrement de la déclaration ou d'une modification à la déclaration, le registraire de district délivre un titre de propriété au nom du propriétaire et mentionne la partie privative visée ainsi que sa part des parties communes.

**Notice on title about phased development**
**21(1)** If the declaration is for a phased development, the district registrar must make an entry on

(a) the title in the name of the condominium corporation created by the registration of the declaration; 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.

**Avis à inscrire sur les titres**
**21(1)** Dans le cas d'une déclaration visant un aménagement par phases, le registraire de district inscrit sur le titre de propriété au nom de la corporation créée par l'enregistrement de la déclaration et le titre de chaque partie privative créée par l'enregistrement de la déclaration ou d'une modification à la déclaration, à l'exception d'une modification mettant en œuvre la dernière phase, qu'il s'agit d'un bien visé par un aménagement par phases.

**Notice to be removed**
**21(2)** 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 (1) in relation to that development.

**Suppression des inscriptions**
**21(2)** Lors de l'enregistrement de la dernière modification d'une déclaration visant un aménagement par phases :

a) le bien cesse d'être visé par un aménagement par phases;

b) le registraire supprime les inscriptions faites en conformité avec le paragraphe (1).

## AMENDING A DECLARATION OR PLAN

## MODIFICATION D'UNE DÉCLARATION OU D'UN PLAN

**No application to phasing amendment**
**22** Sections 23 to 25 do not apply to a phasing amendment, which is governed by Part 13.

**Non-application aux aménagements par phases**
**22** Les articles 23 à 25 ne s'appliquent pas aux modifications d'aménagement par phases, lesquelles sont régies par la partie 13.

**Amending a declaration or plan**
**23** An amendment to a declaration or plan is effective only if it is made and registered in accordance with this Part.

**Amendment to declaration requires meeting, consent**
**24(1)** Subject to section 25, if the board of a condominium corporation wishes to amend the corporation's declaration or plan, the board must present the proposed amendment to a general meeting of unit owners before seeking their written consent to the amendment.

**Meeting notice**
**24(2)** The meeting notice must include a copy of the proposed amendment or a summary of it.

**Registration requires consent or court order**
**24(3)** Subject to section 25, a district registrar must not register an amendment to a declaration or plan unless

(a) the amendment is consented to, in writing, at the meeting referred to in subsection (1) or within 180 days after that meeting by unit owners holding not less than the specified percentage of the voting rights in the condominium corporation; or

(b) the registration of it is required or permitted by a court order.

**Statutory declaration required**
**24(4)** When the amendment is submitted for registration, it must be accompanied by

(a) a statutory declaration of an authorized director or officer of the condominium corporation that the consent of unit owners to the registration has been obtained as required by clause (3)(a); or

(b) a certified copy of the court order referred to in clause 3(b).



**Modification d'une déclaration ou d'un plan**
**23** Les modifications apportées à une déclaration ou à un plan ne sont valides que si elles sont faites en conformité avec la présente partie.

**Nécessité d'une assemblée**
**24(1)** Sous réserve de l'article 25, le conseil qui souhaite modifier la déclaration d'une corporation condominiale ou le plan doit présenter son projet de modification lors d'une assemblée générale des propriétaires de parties privatives avant de tenter d'obtenir leur consentement.

**Avis de convocation**
**24(2)** L'avis de convocation doit être accompagné d'une copie ou d'un résumé du projet de modification.

**Consentement ou ordonnance judiciaire**
**24(3)** Sous réserve de l'article 25, le registraire de district ne peut enregistrer une modification de la déclaration ou du plan que dans les cas suivants :

a) la modification a été approuvée par écrit, lors de l'assemblée visée au paragraphe (1) ou dans les 180 jours qui suivent, par les propriétaires de parties privatives qui détiennent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation;

b) la modification a été ordonnée ou est autorisée par le tribunal.

**Déclaration solennelle**
**24(4)** La modification soumise à l'enregistrement doit être accompagnée de la déclaration solennelle d'un administrateur ou dirigeant autorisé de la corporation condominiale portant que le consentement des propriétaires a été obtenu en conformité avec l'alinéa (3)a) ou une copie certifiée de l'ordonnance judiciaire visée à l'alinéa (3)b).

**Consent of property lessor**
**24(5)** In the case of an amendment affecting the declaration or plan for a leasehold property, the district registrar must not register the amendment without the written consent of the property lessor.

**Consentement du bailleur**
**24(5)** Si la modification concerne une tenure à bail, le consentement écrit du bailleur est nécessaire à l'enregistrement.

**Amendment requires approval of Examiner of Surveys**
**24(6)** The district registrar may register a plan amendment only if the Examiner of Surveys has approved it for registration.

**Modification d'un plan**
**24(6)** Le registraire de district ne peut enregistrer une modification d'un plan que si elle est accompagnée de l'approbation pour enregistrement du vérificateur des levées.

**Reader's aid**
**24(7)** For provisions relating to giving notices of meetings and conducting meetings, see sections 116 to 124.

**Aides à la lecture**
**24(7)** Les règles sur la façon de convoquer et de tenir les assemblées se trouvent aux articles 116 à 124.

**Minor amendments**
**25(1)** Section 24 does not apply to the following amendments:

(a) an amendment to the declaration that does not affect any person's rights, interests or obligations and corrects a minor mathematical error or a grammatical, clerical, typographical or printing error;

(b) an amendment to change the address for giving notices and other documents to the condominium corporation.

**Modifications mineures**
**25(1)** L'article 24 ne s'applique pas aux modifications suivantes :

a) les modifications mineures visant à modifier la déclaration pour y corriger des erreurs mineures de grammaire, d'écriture, de typographie, d'impression ou de calcul, qui n'affectent pas les droits, les intérêts ou les obligations d'une personne;

b) les modifications de l'adresse de signification ou de remise de documents de la corporation condominiale.

**Registration of minor amendment**
**25(2)** To give effect to an amendment under clause (1)(a), the condominium corporation must submit a copy of the amendment for registration and satisfy the district registrar that it is an amendment described in that clause.

**Enregistrement des modifications mineures**
**25(2)** Pour effectuer une modification visée à l'alinéa (1)a), la corporation condominiale soumet une copie de la modification à l'enregistrement et doit démontrer à la satisfaction du registraire de district qu'il s'agit bien d'une modification mineure.

**Change of address**
**25(3)** To give effect to an amendment under clause (1)(b), the condominium corporation must submit for registration a notice of the change of address in a form acceptable to the district registrar.

**Enregistrement du changement d'adresse**
**25(3)** Pour effectuer le changement d'adresse visé à l'alinéa (1)b), la corporation condominiale soumet à l'enregistrement un avis de changement d'adresse que le registraire de district juge acceptable.

**Unit owners and mortgagees to be given copy of amendment**
**25(4)** As soon as practicable after an amendment under this section is registered, the condominium corporation must give a copy of the amendment to each unit owner and each unit mortgagee entitled to notice.

**Copie aux propriétaires et aux créanciers**
**25(4)** Le plus rapidement possible après l'enregistrement, la corporation condominiale envoie un avis de la modification à tous les propriétaires de parties privatives et à tous les créanciers hypothécaires autorisés.

## PROTECTIONS FOR TENANTS OF EXISTING TENURED RENTAL UNITS

**Application**
**26(1)** Sections 27 to 31 apply despite any provision to the contrary in *The Residential Tenancies Act* or a tenancy agreement.

**Limitation**
**26(2)** Sections 27 to 31 do not apply in respect of

(a) an existing tenured rental unit occupied under a life lease as defined in *The Life Leases Act*;

(b) an existing tenured rental unit occupied under a temporary tenancy as defined in subsection 102(1) of *The Residential Tenancies Act*; or

(c) the interim occupancy of a proposed unit by the person who will become the owner of the unit on the registration of the declaration.

**Rights and duties not affected by registration**
**27** The registration of a declaration and plan does not, subject to section 30, affect the rights and duties under *The Residential Tenancies Act* of

(a) the tenant of an existing tenured rental unit;

(b) the holder of a right of first refusal in relation to an existing tenured rental unit; or

(c) the landlord of an existing tenured rental unit.

## PROTECTION DES LOCATAIRES DES UNITÉS LOCATIVES EXISTANTES OCCUPÉES

**Application**
**26(1)** Les articles 27 à 31 s'appliquent malgré toute disposition contraire de la *Loi sur la location à usage d'habitation* ou d'une convention de location.

**Exceptions**
**26(2)** Les articles 27 à 31 ne s'appliquent pas :

a) aux unités locatives existantes occupées au titre d'un bail viager, au sens de la *Loi sur les baux viagers*;

b) aux unités locatives existantes occupées au titre d'une location temporaire, au sens du paragraphe 102(1) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*;

c) à l'occupation intérimaire d'une partie privative projetée par la personne qui en deviendra propriétaire à l'enregistrement de la déclaration.

**Protection des droits et obligations**
**27** Sous réserve de l'article 30, l'enregistrement de la déclaration et du plan ne porte pas atteinte aux droits et obligations des personnes qui suivent, au titre de la *Loi sur la location à usage d'habitation* :

a) le locataire d'une unité locative existante occupée;

b) le titulaire d'un droit de premier refus à l'égard d'une unité locative existante occupée;

c) le locateur d'une unité locative existante occupée.



Accessed: 29 Mar. 2024 at 6:10 am CDT
Current from 30 May 2023 to 26 Mar. 2024

Date de consultation : le 29 mars 2024 à 06 h 10
À jour du 30 mai 2023 au 26 mars 2024

**Notice of proposed registration**
**28(1)** At least six months before submitting for registration a declaration for a property that includes one or more existing tenured rental units, the declarant must give a written notice of the proposed registration to

(a) each tenant who, on the day the notice is given, occupies such a rental unit or has entered into a tenancy agreement to occupy such a rental unit; and

(b) each person who, on the day the notice is given, holds a right of first refusal in respect of such a rental unit.

**Content of notice**
**28(2)** The notice must contain prescribed information.

**Notice to prospective tenant of proposed registration**
**28(3)** If, after giving the notice required by subsection (1) and before the declaration is registered, the declarant wishes to enter into a tenancy agreement for the occupancy of a proposed unit as a rental unit, the declarant must give a copy of that notice to the prospective tenant before the prospective tenant enters into the agreement.

**Statutory declaration — condominium conversions**
**28(4)** The declarant must submit, with a proposed declaration in respect of a condominium conversion of land that includes or has included one or more rental units, one or more of the following statutory declarations, whichever applies:

(a) if the proposed property includes or has included, within the previous 12-month period, one or more rental units, a statutory declaration from the landlord that no tenancy has been terminated by the landlord within that 12-month period for any reason, other than a breach of the tenant's obligations under *The Residential Tenancies Act* or the tenancy agreement;



**Avis d'intention d'enregistrement**
**28(1)** S'il y a des unités locatives existantes occupées dans le bien-fonds visé par la déclaration, le déclarant doit, au moins six mois avant l'enregistrement de la déclaration et du plan, donner un avis écrit de son intention de faire enregistrer la déclaration et le plan :

a) à tous les locataires qui, le jour où l'avis est donné, occupent une unité locative ou ont signé une convention de location en vue d'en occuper une;

b) à toutes les personnes qui, le jour où l'avis est donné, sont titulaires d'un droit de premier refus à l'égard d'une telle unité.

**Contenu de l'avis**
**28(2)** L'avis d'intention contient les renseignements réglementaires.

**Conventions de location subséquentes**
**28(3)** Le déclarant qui, après avoir donné l'avis mais avant l'enregistrement, souhaite conclure une convention de location prévoyant l'occupation d'une partie privative projetée à titre d'unité locative est tenu de remettre une copie de l'avis à la personne qui deviendra locataire, avant que la convention ne soit conclue.

**Déclaration solennelle — conversion en condominium**
**28(4)** Si la déclaration vise une conversion en condominium qui porte sur un bien-fonds qui comporte ou a comporté une ou plusieurs unités locatives, le déclarant joint à son projet de déclaration l'une ou l'autre des déclarations solennelles qui suivent, selon le cas :

a) si le bien visé comporte ou a comporté, au cours des 12 mois qui précèdent, une ou plusieurs unités locatives, la déclaration solennelle du locateur affirmant qu'il n'a résilié au cours de cette période de 12 mois aucune convention de location pour tout autre motif que le non-respect des obligations du locataire au titre de la convention ou en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*;

(b) if the proposed property includes one or more existing tenured rental units, a statutory declaration that at the time of submitting the declaration the declarant is in compliance with the notice requirements of this section;

(c) a statutory declaration that approval for the condominium conversion is required under a by-law referred to in subsection 28(6) or that no such approval is required.

**Additional requirement — condominium conversions**

**28(5)** Subject to subsection (6), a declaration and plan in respect of a condominium conversion that includes or has included one or more rental units may not be registered unless it is accompanied by a certificate of approval for a condominium conversion issued by the municipality in which the land that is the subject of the declaration is situated.

**Limited application**

**28(6)** Subsection (5) applies only if

(a) in the case of land that is situated in the City of Winnipeg, the council of the city has passed an applicable by-law under section 157.2 of *The City of Winnipeg Charter*; or

(b) in the case of land that is situated in any other municipality, the council of the municipality has passed an applicable by-law under clause 232(1)(c.2) of *The Municipal Act*.

**Notice of registration of declaration**

**29(1)** As soon as practicable after the declaration is registered, the owner of an existing tenured rental unit must give a written notice containing prescribed information about the registration of the declaration to each person entitled to notice under section 28.

b) si le bien visé comporte une ou plusieurs unités locatives existantes occupées, la déclaration solennelle du déclarant affirmant qu'au moment où il soumet la déclaration pour enregistrement, il s'est conformé au présent article;

c) la déclaration solennelle portant soit que l'approbation prévue par un règlement municipal visé au paragraphe 28(6) a été obtenue, soit qu'elle n'est pas nécessaire.

**Exigence supplémentaire — conversion en condominium**

**28(5)** Sous réserve du paragraphe (6), la déclaration de conversion en condominium qui comporte une ou plusieurs unités locatives ne peut être enregistrée que si elle est accompagnée du certificat d'approbation de conversion en condominium délivré par la municipalité où se trouve le bien-fonds visé par la déclaration.

**Application limitée**

**28(6)** Le paragraphe (5) ne s'applique que dans les cas suivants :

a) le bien-fonds est situé dans la Ville de Winnipeg et le conseil municipal a pris un règlement en vertu de l'article 157.2 de la *Charte de la ville de Winnipeg*;

b) le bien-fonds est situé dans une autre municipalité dont le conseil a pris un règlement en vertu de l'alinéa 232(1)c.2) de la *Loi sur les municipalités*.

**Avis de l'enregistrement**

**29(1)** Le plus rapidement possible après l'enregistrement de la déclaration, le propriétaire d'une unité locative existante occupée donne un avis écrit de l'enregistrement de la déclaration comportant les renseignements réglementaires à toutes les personnes qui doivent recevoir un avis en conformité avec l'article 28.

**Time for giving notice to holder of right of first refusal**
**29(2)** The notice under subsection (1) to a holder of a right of first refusal must be given before that right is exercised.

**Délais d'avis aux titulaires d'un droit de premier refus**
**29(2)** L'avis mentionné au paragraphe (1) envoyé aux titulaires d'un droit de premier refus est donné avant qu'ils exercent ce droit.

**Tenant's right to continue in occupancy**
**30(1)** A tenant of an existing tenured rental unit who occupies the unit at the time of registration of the declaration has a right, subject only to the rights of termination referred to in subsection (3), to continue to occupy the rental unit for at least

(a) two years after the date the tenant receives the notice of the declaration's registration; or

(b) the length of time that the tenant has been in continuous occupancy of a rental unit as of the date the tenant receives the notice;

whichever is longer.

**Droit du locataire de continuer à occuper l'unité**
**30(1)** Le locataire d'une unité locative existante occupée qui occupe l'unité au moment de l'enregistrement de la déclaration a le droit, sous réserve du paragraphe (3), de continuer à occuper l'unité locative pendant au moins la plus longue des périodes suivantes :

a) deux ans à compter de la réception de l'avis d'enregistrement de la déclaration;

b) une période égale à celle, se terminant à la réception de l'avis, pendant laquelle il a occupé de façon continue une unité locative.

**Occupancy right of holder of right of first refusal**
**30(2)** If the holder of a right of first refusal in relation to an existing tenured rental unit exercises that right, he or she has a right, subject only to the rights of termination referred to in subsection (3), to occupy the rental unit for at least

(a) two years; or

(b) the length of time that the holder has been in continuous occupancy of a rental unit as of the date the holder receives the notice;

whichever is longer, beginning on the date the holder is entitled to occupy the unit under the tenancy agreement entered into pursuant to the exercise of that right.

**Droit du titulaire d'un droit de premier refus de continuer à occuper l'unité**
**30(2)** Le titulaire d'un droit de premier refus à l'égard d'une unité locative existante occupée qui exerce ce droit a le droit, sous réserve du paragraphe (3), d'occuper l'unité locative pendant au moins la plus longue des périodes suivantes : deux ans ou une période égale à celle, se terminant à la réception de l'avis, pendant laquelle il a occupé de façon continue une unité locative; cette période commence à compter du moment où il a le droit d'occuper l'unité après l'exercice de son droit.

**Limitation**
**30(3)** Subsections (1) and (2) do not limit the right of a unit owner to terminate a tenancy for a breach of the tenant's obligations under *The Residential Tenancies Act* or the tenancy agreement.

**Restriction**
**30(3)** Les paragraphes (1) et (2) ne portent pas atteinte au droit du propriétaire de l'unité locative de mettre fin à la convention de location pour non-respect des obligations du locataire au titre de la *Loi sur la location à usage d'habitation* ou de la convention elle-même.

**Right may not be assigned**
**30(4)** The occupancy right under subsection (1) or (2) may not be assigned.

**Meaning of "continuous occupancy"**
**30(5)** For the purposes of determining a period of continuous occupancy under subsection (1) or (2),

(a) a person is considered to continuously occupy a rental unit throughout the following periods:

(i) any period during which he or she sublets (within the meaning of "subletting" under subsection 42(1) of *The Residential Tenancies Act*) the unit to another person, if he or she resumes occupancy of the unit at the end of that period,

(ii) the period from a termination of his or her tenancy to the date the person receives notice of the registration of the declaration, if the termination gave rise to a right of first refusal and the new tenancy resulted from the exercise of that right; and

(b) a person is considered to continuously occupy a rental unit if he or she occupies, for any number of consecutive periods, any of the rental units owned by the same owner and located on the same property.

**Restriction on sale of proposed unit**
**31(1)** Before selling a proposed unit that is an existing tenured rental unit to any person other than

(a) the tenant of that rental unit who has continuously occupied the unit since before receiving notice of the proposed registration of the declaration; or

(b) the holder of a right of first refusal in respect of that unit who has continuously, since before receiving notice of the proposed registration of the declaration, occupied the unit or been the holder of that right of first refusal;

the declarant must offer it for sale to the tenant or holder of the right of first refusal at the same price and on terms that are not less favourable to the buyer.



**Cession interdite**
**30(4)** Le droit conféré par le paragraphe (1) ou (2) ne peut être cédé.

**Définition d'« occupation de façon continue »**
**30(5)** Pour le calcul d'une période d'occupation continue visée aux paragraphes (1) et (2) :

a) le locataire est réputé occuper une unité locative de façon continue pendant les périodes suivantes :

(i) toute période pendant laquelle il la sous-loue à une autre personne, au sens du paragraphe 42(1) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, à la condition d'en reprendre l'occupation à la fin de la convention de sous-location,

(ii) la période qui commence avec la fin d'une location jusqu'à la date à laquelle il reçoit l'avis d'enregistrement de la déclaration, si la fin de la première à donné lieu à un droit de premier refus et que le début de la seconde résulte de l'exercice de ce droit;

b) une personne est réputée occuper de façon continue une unité locative si elle occupe pendant un nombre illimité de périodes consécutives toute unité locative qu'un même propriétaire possède dans le même bien.

**Restrictions à la vente d'une partie privative projetée**
**31(1)** Avant de vendre une partie privative projetée qui est une unité locative existante occupée à une autre personne que le locataire de l'unité qui l'a occupée de façon continue depuis une date antérieure à la réception de l'avis de projet d'enregistrement de la déclaration ou le titulaire d'un droit de premier refus qui l'a occupée de façon continue — ou est titulaire d'un droit de premier refus — depuis une date antérieure à la réception de l'avis de projet d'enregistrement, le déclarant l'offre au locataire ou à cette personne au même prix et selon des modalités au moins aussi intéressantes que ceux qu'il offre à l'autre personne.

**Restriction on sale of unit**

**31(2)** Before selling a unit that is an existing tenured rental unit to any person other than

(a) the tenant of that rental unit who has continuously occupied the unit since

(i) the date of registration of the declaration, or

(ii) the date of the exercise of the right of first refusal in relation to the rental unit that he or she held on the date of registration of the declaration; or

(b) the holder of a right of first refusal in respect of that rental unit who has continuously, since the date of registration of the declaration, occupied the unit or been the holder of that right of first refusal;

the declarant must offer it for sale to the tenant or the holder of the right of first refusal at the same price and on terms that are not less favourable to the buyer.

**Restriction à la vente d'une partie privative**

**31(2)** Avant de vendre une partie privative qui est une unité locative existante occupée à une autre personne que le locataire de l'unité qui l'a occupée de façon continue depuis l'enregistrement de la déclaration ou le commencement de sa location après avoir exercé le droit de premier refus dont il était titulaire au moment de l'enregistrement ou que le titulaire d'un droit de premier refus qui l'occupe de façon continue ou est titulaire d'un tel droit depuis l'enregistrement, le déclarant l'offre au locataire ou à cette personne au même prix et selon des modalités au moins aussi intéressantes que celles qu'il offre à l'autre personne.

**Time for acceptance of offer**

**31(3)** An offer to the tenant or holder of a right of first refusal under subsection (1) or (2) must remain open for acceptance for at least 30 days.

**Délai d'acceptation de l'offre**

**31(3)** Le locataire et le titulaire du droit de premier refus disposent d'un délai de 30 jours pour accepter l'offre qui leur est faite en conformité avec les paragraphes (1) ou (2).

## PART 3

## GENERAL PROPERTY MATTERS

**Ownership of land includes space**
**32** For the purposes of this Act, the ownership of land or of a leasehold estate in land includes the ownership of space or of a leasehold estate in space respectively.

**Type of real property**
**33(1)** Units and common elements are real property for all purposes.

**Dealing with units and shares in common elements**
**33(2)** A unit and its share in the common elements may be dealt with in the same manner and form as any land the title to which is issued under *The Real Property Act*.

**Further subdivision of unit**
**33(3)** A unit may not be further subdivided except in accordance with Part 13 (Phasing Amendments).

**Ownership and use of owner's unit**
**34** Subject to this Act and a condominium corporation's declaration and by-laws, each unit owner is entitled to exclusive ownership and exclusive use of his or her unit.

**Ownership of common elements**
**35** The unit owners are tenants in common of the common elements, and each of them owns an undivided share in the common elements in the proportions specified in the declaration.

**No separation**
**36(1)** The ownership of a unit may not be separated from the ownership of the share in the common elements.

## PARTIE 3

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE DROIT DE PROPRIÉTÉ

**Portée du droit de propriété**
**32** Pour l'application de la présente loi, la propriété d'un bien-fonds ou le domaine à bail sur un bien-fonds comprend la propriété de l'espace ou le domaine à bail de l'espace.

**Genre de propriété**
**33(1)** Les parties privatives et les parties communes sont, à toutes fins, des biens réels.

**Opérations sur les parties privatives et leur part des parties communes**
**33(2)** Une partie privative et sa part des parties communes peuvent faire l'objet des mêmes opérations, effectuées de la même manière, que celles qui portent sur un bien-fonds dont le titre est délivré sous le régime de la *Loi sur les biens réels*.

**Fractionnement d'une partie privative**
**33(3)** Une partie privative ne peut être divisée qu'en conformité avec la partie 13.

**Droit de propriété sur la partie privative**
**34** Sous réserve de la présente loi, de la déclaration de la corporation condominiale et des règlements administratifs, le propriétaire a un droit de propriété et l'usage exclusif de sa partie privative.

**Droit de propriété sur les parties communes**
**35** Les propriétaires possèdent les parties communes à titre de tenants communs et une part indivise des parties communes, selon les proportions déterminées par la déclaration.

**Indissociabilité**
**36(1)** Le droit de propriété sur une partie privative ne peut être dissocié de celui sur la part des parties communes qui y est rattachée.

**Instrument of separation void**
**36(2)** Any instrument, agreement, document or transaction that purports to separate the ownership of a unit from its share in the common elements is void.

**Nullité**
**36(2)** L'instrument, la convention, le document ou l'opération qui vise à les dissocier est nul.

**No division of common elements**
**37** Except as provided for by this Act, the common elements may not be divided.

**Interdiction de diviser**
**37** Sauf disposition contraire de la présente loi, il est interdit de partager ou de diviser les parties communes.

**Reference to unit includes interest in common elements**
**38** A reference in an instrument, agreement or document to a unit is to be considered a reference to the unit and the interest in the common elements that is appurtenant to that unit, unless the document otherwise provides.

**Inclusion automatique**
**38** Sous réserve de toute disposition contraire qui s'y trouve, l'instrument, la convention, le document ou l'opération qui vise une partie privative vise aussi automatiquement la part des parties communes qui s'y rattache sans qu'il soit nécessaire de le mentionner.

**Bare land unit boundaries**
**39** Unless otherwise shown on a plan, the boundaries of a bare land unit are deemed to extend vertically upward and downward without limit.

**Limites des fractions de terrain nu**
**39** Sous réserve des indications contraires portées sur le plan, les limites d'une fraction de terrain nu sont réputées se prolonger verticalement à l'infini vers le haut et vers le bas.

**Right to reasonable use of common elements**
**40** Subject to this Act and a condominium corporation's declaration, by-laws and rules, each unit owner has a right to make reasonable use of the common elements.

**Caractère raisonnable de l'utilisation**
**40** Sous réserve des autres dispositions de la présente loi, de la déclaration de la corporation condominiale, des règlements administratifs et des règles, le propriétaire d'une partie privative a le droit d'utiliser de façon raisonnable les parties communes.

**Easements — units**
**41(1)** Upon the registration of a declaration and plan, the following easements are created, are appurtenant to each unit and are for the benefit of the unit owner and the condominium corporation:

(a) an easement for the provision of a service through an installation in the common elements or in any other unit;

(b) an easement for support and shelter by the common elements and by any other unit capable of providing support or shelter;

**Servitudes — parties privatives**
**41(1)** À l'enregistrement de la déclaration et du plan, les servitudes qui suivent sont créées et rattachées à chaque partie privative; elles sont créées au profit du propriétaire de la partie privative et de la corporation condominiale :

a) une servitude pour la prestation d'un service en passant par les parties communes ou une autre partie privative;

b) une servitude d'appui et d'abri sur tous les bâtiments et toutes les structures susceptibles de fournir un appui et un abri;

(c) when a building or part of a building,

(i) moves after the registration of the declaration and plan, or

(ii) is not restored, after having been damaged and repaired, to the position occupied at the time of the registration of the declaration and plan,

an easement for exclusive use and occupation over the space of the other units and common elements that would be space included in the unit if its boundaries were determined by the new position of the building and not the position at the time of registration.

**Easements — common elements**

**41(2)** Upon the registration of a declaration and plan, the following easements are created, are appurtenant to the common elements and are for the benefit of all unit owners and the condominium corporation:

(a) an easement for the provision of a service through an installation in a unit or through a part of the common elements of which a unit owner has exclusive use;

(b) an easement for support and shelter by the common elements and any other unit capable of providing support or shelter;

(c) when a building or part of a building,

(i) moves after the registration of the declaration and plan, or

(ii) is not restored, after having been damaged and repaired, to the position occupied at the time of the registration of the declaration and plan,

an easement for exclusive use and occupation over the space of the other units and common elements that would be space included in the common elements if its boundaries were determined by the new position of the building and not the position at the time of registration.



c) si un bâtiment ou une partie d'un bâtiment est déplacé après l'enregistrement de la déclaration et du plan ou n'est pas remis à l'endroit exact qu'il occupait au moment de l'enregistrement de la déclaration et du plan après avoir été endommagé et réparé, une servitude d'usage et d'occupation exclusifs sur l'espace compris dans les autres parties privatives et les parties communes qui serait compris dans la partie privative si ses limites étaient déterminées par le nouvel emplacement du bâtiment et non celui qui est indiqué sur le plan au moment de l'enregistrement.

**Servitudes — parties communes**

**41(2)** À l'enregistrement de la déclaration et du plan, les servitudes qui suivent sont créées et rattachées aux parties communes; elles sont créées au profit de tous les propriétaires de parties privatives et de la corporation condominiale :

a) une servitude pour la prestation d'un service en passant par une partie privative ou par des parties communes dont un propriétaire a l'usage exclusif;

b) une servitude d'appui et d'abri sur toutes les parties communes et sur toute autre partie privative susceptibles de fournir un appui et un abri;

c) si un bâtiment ou une partie d'un bâtiment est déplacé après l'enregistrement de la déclaration et du plan ou n'est pas remis à l'endroit exact qu'il occupait au moment de l'enregistrement de la déclaration et du plan après avoir été endommagé et réparé, une servitude d'usage et d'occupation exclusifs sur l'espace compris dans les autres parties privatives et les parties communes qui serait compris dans les parties communes si ses limites étaient déterminées par le nouvel emplacement du bâtiment et non celui qui est indiqué sur le plan au moment de l'enregistrement.

**Ancillary rights**
**41(3)** All ancillary rights and obligations reasonably necessary to make easements effective apply in respect of easements implied or created by this Act.

**Droits subsidiaires**
**41(3)** Tous les droits et obligations subsidiaires raisonnablement nécessaires à l'exercice des servitudes s'appliquent à l'égard des servitudes implicites ou établies par la présente loi.

**Benefit restricted for owners of bare land units**
**41(4)** Despite subsections (1) and (2), an owner of a bare land unit does not benefit from

(a) an easement referred to in clause (1)(a) or (2)(a), unless the installation was in existence at the time the person became the owner of the bare land unit;

(b) an easement referred to in clause (1)(b) or (2)(b) insofar as it provides for an easement of shelter; or

(c) an easement referred to in clause (1)(c) or (2)(c).

**Non-application aux propriétaires de fractions de terrain nu**
**41(4)** Par dérogation aux paragraphes (1) et (2), le propriétaire d'une fraction de terrain nu ne peut se prévaloir :

a) d'une servitude visée aux alinéas (1)a) ou (2)a), sauf si l'installation existait au moment où il est devenu propriétaire de la fraction;

b) d'une servitude visée aux alinéas (1)b) ou (2)b), dans la mesure où elle constitue une servitude d'abri;

c) d'une servitude visée à l'alinéa (1)c) ou (2)c).

**Reader's aid**
**41(5)** For provisions relating to easements granted or otherwise dealt with by a condominium corporation, see section 89.

**Aide à la lecture**
**41(5)** Les dispositions portant sur les autres servitudes qu'une corporation condominiale accorde ou qui la concernent se trouvent à l'article 89.

**Definition**
**42(1)** In this section, **"encumbrance"** means an encumbrance that is, or at one time was, enforceable against all the units and their shares in the common elements, but does not include a mortgage.

**Définition**
**42(1)** Au présent article, **« charge »** s'entend d'une charge qui est ou qui, à un moment donné, était exécutoire contre toutes les parties privatives et leur part des parties communes, à l'exception d'une hypothèque.

**Unit owner entitled to discharge of encumbrance**
**42(2)** If a unit owner pays the holder of an encumbrance the amount determined under subsection (3), the unit owner is entitled to receive a discharge of that encumbrance insofar as it affects the owner's unit and its share in the common elements.

**Paiement par le propriétaire**
**42(2)** Le propriétaire d'une partie privative qui paye au titulaire d'une charge la somme dont le montant est calculé en conformité avec le paragraphe (3) a droit à une mainlevée de la charge dans la mesure où elle grève sa partie privative et la part des parties communes qui s'y rattache.

**Determining amount to be paid**
**42(3)** The amount to be paid is a portion of the sum claimed by the holder of the encumbrance as determined by the proportion allocated to the owner's unit in the declaration for contributions to the common expenses.

**Calcul de la somme à verser**
**42(3)** La somme à payer correspond à la fraction du montant réclamé par le titulaire de la charge calculée en fonction de la contribution aux dépenses communes affectée à la partie privative du propriétaire, comme le précise la déclaration.

**Discharge**
**42(4)** Upon payment of the amount determined under subsection (3), the holder of the encumbrance must give to the unit owner a discharge of that encumbrance insofar as it affects the owner's unit and its share in the common elements. The unit owner may submit the discharge to the district registrar for registration.

**Mainlevée**
**42(4)** Dès qu'il reçoit la somme calculée en conformité avec le paragraphe (3), le titulaire de la charge donne au propriétaire de la partie privative une mainlevée de la charge, dans la mesure où elle grève sa partie privative et la part des parties communes qui s'y rattache. Il peut également en remettre une copie au registraire de district pour enregistrement.

**Assessed value**
**43** For property taxation purposes, the assessed value of a unit is the value of the unit and its share in the common elements.

**Évaluation**
**43** La valeur imposable d'une partie privative est, pour le calcul des taxes foncières, égale à la valeur de la partie elle-même et de sa part des parties communes.

**Unit owners share in common assets**
**44** As members of a condominium corporation, the unit owners share in the common assets in the same proportions as the proportions of their shares in the common elements as set out in the declaration.

**Propriété commune**
**44** À titre de membres de la corporation condominiale, les propriétaires des parties privatives partagent les parties communes selon les proportions indiquées dans la déclaration.

## PART 4

## SALES OF UNITS

**Overview**

**45** This Part governs the sales of units and proposed units, including

(a) imposing an obligation on a declarant to provide a statement of financial projections;

(b) requiring a reserve fund study to be conducted on a condominium conversion or delayed sale of a unit;

(c) requiring sellers to provide certain information to buyers;

(d) providing for the cancellation of an agreement of purchase and sale within a certain time period or because of a material change in the information provided to the buyer;

(e) setting out the requirements for the registration of a transfer of land for a unit;

(f) imposing additional obligations on a seller of a proposed unit; and

(g) setting out the seller's rights and obligations during interim occupancy of a proposed unit.

**Application of Part**

**46** Except for section 61 (status certificate), this Part does not apply to the following:

(a) the sale or transfer of a unit under a power of sale provided for in a mortgage;

(b) the transmission of a unit under an order of foreclosure;

(c) a tax sale;

(d) a sale authorized or required by the court;

## PARTIE 4

## VENTE DES PARTIES PRIVATIVES

**Aperçu**

**45** La présente partie porte sur la vente des parties privatives et des parties privatives projetées et traite notamment des questions suivantes :

a) l'obligation faite au déclarant de fournir des projections financières;

b) l'obligation de procéder à une évaluation du fonds de réserve dans le cas d'une conversion en condominium ou de la vente reportée d'une partie privative;

c) l'obligation de remettre des documents d'information aux acheteurs;

d) le droit d'annuler une convention d'achat-vente avant l'expiration d'un certain délai ou en raison de modifications importantes;

e) le processus d'enregistrement du transfert de propriété d'une partie privative;

f) les obligations supplémentaires du vendeur;

g) les droits et obligations de l'acheteur au cours de la période d'occupation provisoire.

**Application de la présente partie**

**46** Sauf à l'article 61, la présente partie ne s'applique pas aux opérations suivantes :

a) la vente ou le transfert d'une partie privative en vertu du pouvoir de vendre que prévoit une hypothèque;

b) la transmission d'une partie privative par forclusion;

c) la vente pour défaut de paiement de taxes;

d) la vente autorisée ou ordonnée par le tribunal;

(e) any other prescribed sale or transfer.

e) toute autre forme de vente ou de transfert désignée par règlement.

**Definitions**
**47(1)** The following definitions apply in this Part.

**"cooling-off period"**, in relation to an agreement of purchase and sale, means the period that begins when the agreement is entered into and ends at midnight on the prescribed day or, if no day is prescribed, on the seventh day after the later of

(a) the day that the agreement is entered into; and

(b) the day that the seller has complied with section 51 (disclosure to buyer). (« délai de réflexion »)

**"disclosure document"** means a document given or required to be given by a seller to a buyer under section 51. (« document d'information »)

**Définitions**
**47(1)** Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente partie.

« **délai de réflexion** » Dans le cas d'une convention d'achat-vente, la période qui commence au moment de la conclusion de la convention et se termine à la fin de la journée fixée par règlement ou, si aucune n'est fixée, de la septième journée qui suit le jour de la conclusion de la convention ou, s'il est postérieur, le jour où le vendeur s'est conformé aux obligations d'information visées à l'article 51. ("cooling-off period")

« **document d'information** » Document que le vendeur remet ou doit remettre à l'acheteur en conformité avec l'article 51. ("disclosure document")

**Interpretation — "material change"**
**47(2)** For the purposes of this Part, a material change occurs in relation to an agreement of purchase and sale of a unit when

(a) one or more differences arise between the information contained in the disclosure documents given under section 51 and the information that would be required to be included in those documents if the change had occurred before they were given; and

(b) those differences, considered collectively, are so important to a decision to purchase the unit that it would be reasonable for a buyer to cancel the agreement because of them.

**Règle d'interprétation — « modification importante »**
**47(2)** Pour l'application de la présente partie, une modification est importante à l'égard d'une convention d'achat-vente si les différences entre les renseignements que contient le document d'information qui a été remis à l'acheteur en conformité avec l'article 51 et ceux qui devraient être mentionnés dans ce document si la modification était survenue avant sa remise sont, considérées ensemble, suffisamment importantes à l'égard de la décision d'acheter la partie privative qu'il serait raisonnable pour un acheteur d'annuler la convention pour ce motif.

## SALE OF UNIT

**Multiple buyers**
**48** If a unit is to be sold to two or more buyers under an agreement of purchase and sale, the buyers must designate, in the agreement or in a document that accompanies the agreement, one of themselves as the buyer

(a) to whom the seller is to give the disclosure documents to be given under section 51 and any notice of a material change to be given under section 52;

(b) who is authorized to exercise, on behalf of all the buyers, a right under section 54 to cancel the agreement during the cooling-off period or because of a material change; and

(c) who is authorized to make a statutory declaration under section 57 (registration of transfer).

**Declarant to prepare financial projections statement**
**49(1)** A declarant who wishes to sell one or more units or proposed units must prepare a statement of financial projections for the 12-month period beginning with the first month for which all unit owners will be required to make monthly contributions to the common expenses.

**Content of financial projections statement**
**49(2)** The statement of financial projections must set out for that 12-month period

(a) for each type of unit, the projected contributions to be made by each unit owner to the common expenses and to the reserve fund;

(b) the projected total common expenses of the condominium corporation;

(c) for each type of common expense,

(i) a description of the service or amenity to which it relates, and

## VENTE D'UNE PARTIE PRIVATIVE

**Pluralité d'acheteurs**
**48** Lorsqu'une convention d'achat-vente prévoit la vente d'une partie privative à plusieurs acheteurs, ceux-ci doivent, dans la convention ou dans un document annexé, désigner l'un d'entre eux comme étant celui :

a) auquel le vendeur doit remettre les documents d'information en conformité avec l'article 51 et les avis en conformité avec l'article 52;

b) qui est autorisé à exercer, au nom de tous les acheteurs, le droit d'annulation de la convention d'achat-vente durant le délai de réflexion ou en raison de modifications importantes en vertu de l'article 54;

c) qui est autorisé à faire la déclaration solennelle prévue à l'article 57.

**Obligation du déclarant**
**49(1)** Avant de commencer à vendre des parties privatives, réelles ou projetées, le déclarant prépare un état des projections financières pour la période de 12 mois qui commence le jour où les propriétaires seront tenus de commencer à verser leur contribution mensuelle aux dépenses communes.

**Contenu des projections financières**
**49(2)** Les projections financières donnent pour cette période de 12 mois :

a) pour chaque modèle de parties privatives, le montant projeté des contributions aux dépenses communes et au fonds de réserve à faire par le propriétaire;

b) les dépenses totales projetées de la corporation condominiale;

c) pour chaque catégorie de dépenses communes :

(i) une description des services ou des commodités qui s'y rattachent,

(ii) the projected total expenses;

(d) the projected revenue of the condominium corporation;

(e) the projected opening and closing balances of the reserve fund;

(f) the estimated cost of any reserve fund study to be made during that period; and

(g) any additional information required by the regulations.

**Reserve fund study required — condominium conversion**

**50(1)** Before entering into the first agreement of purchase and sale for any unit created or to be created on a condominium conversion,

(a) the declarant, if the condominium conversion occurs on the registration of a declaration; or

(b) the owner-developer of a phasing unit, if the condominium conversion occurs on the registration of a phasing amendment for that unit;

must ensure that a reserve fund study has been conducted and, if required, updated in accordance with the regulations.

**Reserve fund study required — delayed sale of unit**

**50(2)** If, after the registration of the declaration,

(a) none of the units is sold by the declarant, but instead every unit is rented, leased or otherwise occupied; and

(b) the declarant or a subsequent owner of all the units in the property later wishes to sell the units;

then the declarant or the subsequent owner of all the units, as the case may be, must ensure that a reserve fund study is conducted and, if required, updated in accordance with the regulations before entering into the first agreement of purchase and sale for any of the units.

(ii) les dépenses totales projetées;

d) les revenus projetés de la corporation condominiale;

e) le solde d'ouverture et le solde de fermeture projetés du fonds de réserve;

f) le coût estimatif de l'évaluation du fonds de réserve à faire durant la période;

g) les renseignements supplémentaires que prévoient les règlements.

**Évaluation du fonds de réserve obligatoire — conversion en condominium**

**50(1)** Sous réserve des règlements, avant la conclusion de la première convention d'achat-vente d'une partie privative créée ou projetée par une conversion en condominium, le déclarant, si la conversion a lieu à l'enregistrement de la déclaration, ou le propriétaire-promoteur de la partie divisible, si la conversion a lieu à l'enregistrement d'une modification d'aménagement par phases qui vise cette partie privative, doit veiller à ce qu'une évaluation du fonds de réserve ait été faite et, si nécessaire, mise à jour de la façon réglementaire.

**Évaluation du fonds de réserve obligatoire — vente reportée**

**50(2)** Si, après l'enregistrement de la déclaration, aucune partie privative n'a été vendue mais toutes sont louées ou occupées à un autre titre, le déclarant ou le propriétaire subséquent de toutes les parties privatives qui désire les vendre est tenu de veiller à ce qu'une évaluation du fonds de réserve soit faite et, si nécessaire, mise à jour de la façon réglementaire avant de conclure la première convention d'achat-vente de l'une de ces parties privatives.

**Non-application**
**50(3)** Subsection (2) does not apply to a sale or transfer of all the units in a property to the same person.

**Non-application**
**50(3)** Le paragraphe (2) ne s'applique pas à la vente ou au transfert de toutes les parties privatives du bien à la même personne.

**Cost of reserve fund study**
**50(4)** The declarant, owner-developer or subsequent owner described in subsection (2), as the case may be, is responsible for the cost of conducting or updating the reserve fund study.

**Coût de l'évaluation**
**50(4)** Le déclarant, le propriétaire-promoteur ou le propriétaire subséquent visé au paragraphe (2), selon le cas, est responsable du coût de l'évaluation du fonds de réserve ou de sa mise à jour.

**Reader's aid**
**50(5)** For other provisions governing a reserve fund study, see section 148.

**Aide à la lecture**
**50(5)** Les autres dispositions qui traitent des évaluations du fonds de réserve se trouvent à l'article 148.

Disclosure to Buyer

Communication de renseignements à l'acheteur

**Disclosure to buyer — sale of proposed unit**
**51(1)** If an agreement of purchase and sale for a proposed unit is entered into before the declaration and plan for the land that includes the unit are registered, the seller must give the buyer

(a) a disclosure statement that is signed by the declarant and meets prescribed requirements;

(b) a copy of the statement of financial projections prepared by the declarant in accordance with section 49;

(c) a copy or summary of the reserve fund study if required under subsection 50(1) or, if that study has been updated, a copy or summary of the most recent update;

(d) a copy of the proposed declaration;

(e) a copy of the proposed initial by-law and any proposed rules;

(f) a copy of any proposed property management agreement relating to the condominium corporation created by the registration;

**Vente d'une partie privative projetée**
**51(1)** Si la convention d'achat-vente est conclue avant l'enregistrement de la déclaration et du plan qui concernent le bien-fonds où se trouve la partie privative vendue, le vendeur donne à l'acheteur :

a) un document d'information, signé par le déclarant et conforme aux normes réglementaires;

b) une copie des projections financières préparées par le déclarant en conformité avec l'article 49;

c) une copie ou un résumé de l'évaluation du fonds de réserve faite, s'il y a lieu, en conformité avec le paragraphe 50(1) ou, le cas échéant, de sa dernière mise à jour;

d) une copie du projet de déclaration;

e) une copie du projet de règlements administratifs initiaux et du projet de règles;

f) une copie du projet de convention de gestion immobilière de la corporation condominiale créée par l'enregistrement;

(g) a statement containing prescribed information about the cooling-off period and the buyer's right to cancel the agreement of purchase and sale within that period;

(h) a statement containing prescribed information about the buyer's right to cancel the agreement of purchase and sale in the event of a material change; and

(i) any other document or part of a document specified in the regulations.

**Disclosure to buyer — sale of unit after registration**

**51(2)** If an agreement of purchase and sale for a unit is entered into after the declaration and plan for the land that includes the unit are registered, the seller must give the buyer

(a) a current disclosure statement that is signed by the seller and meets prescribed requirements;

(b) a disclosure statement that meets prescribed requirements and is signed by or on behalf of the condominium corporation not more than 90 days before the seller gives it to the buyer;

(c) a copy of the condominium corporation's budget for the current fiscal period, as approved by the board, and a copy of its budget for the ensuing fiscal period, if it has been distributed to the unit owners;

(d) a copy of the condominium corporation's most recent financial statements, together with the auditor's report on the financial statements if they were audited;

(e) if the agreement of purchase and sale is entered into before the end of the 12-month period referred to in section 49, a copy of the statement of financial projections prepared by the declarant under that section;

(f) a copy of the condominium corporation's current by-laws and rules, if any, and any proposed by-laws or rules or amendments to them that have been approved by the board but are not yet in effect;



g) les renseignements réglementaires concernant le délai de réflexion et le droit de l'acheteur d'annuler la convention pendant ce délai;

h) les renseignements réglementaires concernant le droit de l'acheteur d'annuler la convention en cas de modification importante;

i) les autres documents ou parties de document que prévoient les règlements.

**Vente d'une partie privative après enregistrement**

**51(2)** Si une convention d'achat-vente d'une partie privative est conclue après l'enregistrement de la déclaration et du plan, le vendeur donne à l'acheteur :

a) un document d'information à jour, signé par lui, conforme aux normes réglementaires;

b) un document d'information conforme aux normes réglementaires et signé par un administrateur ou un dirigeant autorisé de la corporation condominiale au plus 90 jours avant celui de sa remise à l'acheteur;

c) une copie du budget de la corporation pour l'exercice en cours, approuvé par le conseil, et du budget pour l'exercice suivant, s'il a été remis aux propriétaires des parties privatives;

d) une copie des derniers états financiers de la corporation condominiale, accompagnés, s'ils ont été vérifiés, du rapport du vérificateur;

e) si la convention est conclue avant l'expiration de la période de 12 mois visée à l'article 49, une copie des projections financières préparées par le déclarant en conformité avec cet article;

f) une copie des règlements administratifs et des règles de la corporation condominiale en vigueur et une copie de tous les projets de règlements administratifs ou de règles, ou de modification aux règlements ou aux règles qui ont été approuvés par le conseil mais ne sont pas encore en vigueur;

(g) a copy of any property management agreement currently in effect or to come into effect at a later date;

(h) a statement containing prescribed information about the cooling-off period and the buyer's right to cancel the agreement within that period;

(i) a statement containing prescribed information about the buyer's right to cancel the agreement in the event of a material change;

(j) if the condominium corporation is proposing to participate in an amalgamation, a copy of the meeting notice given to the seller under subsection 251(3);

(k) a copy of any notice or other document received by the seller about a proposal under Part 15 to withdraw the property or a part of the common elements from governance by this Act, unless the condominium corporation has not received the required level of consent and the time for obtaining that consent has expired;

(l) a statement containing prescribed information about the giving or withholding of consents if the period for obtaining consents has not expired;

(m) a copy of any notice given to the seller for any general meeting of unit owners that is to be held after the date of possession for the unit;

(n) a copy or summary of the reserve fund study if required under this Act or, if that study has been updated, a copy or summary of the most recent update; and

(o) any other document or part of a document specified in the regulations.

g) une copie de la convention de gestion immobilière en cours ou de celle qui doit entrer en vigueur à une date ultérieure;

h) les renseignements réglementaires concernant le délai de réflexion et le droit de l'acheteur d'annuler la convention pendant ce délai;

i) les renseignements réglementaires concernant le droit de l'acheteur d'annuler la convention en cas de modification importante;

j) si la corporation condominiale prévoit conclure une fusion, une copie de l'avis de convocation remis au vendeur en conformité avec le paragraphe 251(3);

k) une copie de l'avis de retrait et des autres documents que le vendeur a reçus sous le régime de la partie 15 lorsqu'il est proposé que le bien ou une portion des parties communes ne soit plus régi par la présente loi, sauf si la corporation condominiale n'a pas obtenu le nombre requis de consentements et si le délai pour les obtenir est expiré;

l) si une période prévue pour obtenir un consentement n'est pas expirée, une déclaration contenant les renseignements réglementaires sur l'exercice du droit de donner ou de refuser son consentement;

m) une copie de l'avis de convocation remis au vendeur pour une assemblée générale des propriétaires prévue après la date de prise de possession de la partie privative;

n) une copie ou un résumé de l'évaluation du fonds de réserve faite, s'il y a lieu, en conformité avec la présente loi ou, le cas échéant, de sa dernière mise à jour;

o) les autres documents réglementaires.

**Disclosure to subsequent buyer**

**51(3)** If, before a unit is transferred under an agreement of purchase and sale, a buyer (the "first buyer") sells or enters into an agreement to sell that unit to another buyer (the "subsequent buyer"),

(a) the first buyer must

(i) give each disclosure document received under this section to the subsequent buyer,

(ii) notify the seller of the unit in writing about the sale to the subsequent buyer, and

(iii) give the subsequent buyer's contact information to the seller of the unit; and

(b) the subsequent buyer becomes the buyer of the unit for the purposes of this Part and the seller of the unit must give to that buyer any disclosure documents not yet given to the first buyer.

**Communication à un acheteur subséquent**

**51(3)** L'acheteur d'une partie privative, existante ou projetée, qui, avant le transfert de propriété en vertu de la convention d'achat-vente, vend cette partie à une autre personne ou conclut avec elle une autre convention d'achat-vente lui remet les documents que le vendeur lui a remis en conformité avec le présent article, informe le vendeur par écrit de la vente à l'acheteur subséquent et lui communique les coordonnées de cet acheteur. Pour l'application de la présente partie, l'acheteur subséquent se substitue à l'acheteur de la partie privative et le vendeur lui remet les documents qu'il n'a pas encore remis au premier acheteur.

**Table of contents**

**51(4)** The set of disclosure documents to be given under subsection (1) or (2) must be accompanied by a table of contents that

(a) meets prescribed requirements;

(b) is placed at the front of the set of documents; and

(c) clearly identifies any required document that is not included in the set of documents and states when it will be given, or that it cannot be given and why.

**Table des matières**

**51(4)** Les documents à remettre en conformité avec les paragraphes (1) ou (2) sont précédés d'une table des matières conforme aux dispositions réglementaires. Elle indique clairement quels sont les documents qui manquent, précise à quel moment ils seront remis ou donne les motifs pour lesquels ils ne pourront l'être.

**Compliance with this section**

**51(5)** For the purpose of the definition **"cooling-off period"** in subsection 47(1), when a seller gives all the disclosure documents under subsection (1) or (2) that can be given and complies with subsection (4), the seller is considered to have complied with this section.

**Observation du présent article**

**51(5)** Pour l'application de la définition de **« délai de réflexion »** au paragraphe 47(1), le vendeur est réputé s'être conformé au présent article s'il a remis tous les documents qui, en conformité avec les paragraphes (1) ou (2), devaient l'être et s'est conformé au paragraphe (4).

**Seller to disclose material change**

**52(1)** If a seller under an agreement of purchase and sale becomes aware of a material change in relation to that agreement, the seller must give to the buyer, as soon as practicable after becoming aware of the change,

(a) a written notice setting out

(i) a description of the change, and

(ii) prescribed information about the buyer's right under section 54 to cancel the agreement because of a material change; and

(b) any additional disclosure documents that the seller would have been required to give to the buyer under section 51 if the change had occurred before the seller gave documents to the buyer under that section.

**Court may award damages for non-disclosure of material change**

**52(2)** The court may, on application by the buyer, order the seller to pay an amount to the buyer as damages resulting from a material change, if the court is satisfied that the seller failed to disclose the change to the buyer as required by subsection (1).

**Condominium corporation to provide documents to seller**

**53(1)** Upon the written request of the seller of a unit, or of a person authorized by the seller of a unit, the condominium corporation must give to the seller

(a) the disclosure statement referred to in clause 51(2)(b); and

(b) a copy of every other document in its possession or control that the seller is required by section 51 or 52 to give to the buyer.



**Communication obligatoire des modifications importantes**

**52(1)** Le vendeur qui a conclu une convention d'achat-vente et qui est informé de l'existence d'une modification importante qui concerne la convention est tenu de remettre à l'acheteur le plus rapidement possible après avoir appris l'existence de la modification :

a) un avis écrit décrivant la modification et l'informant des renseignements réglementaires concernant le délai de réflexion et de son droit, sous le régime de l'article 54, d'annuler la convention pendant ce délai;

b) les documents d'information révisés ou supplémentaires contenant les renseignements qu'il aurait été tenu de lui donner en conformité avec l'article 51 si la modification n'avait été faite qu'après lui avoir donné les documents en conformité avec cet article.

**Dommages-intérêts pour non-communication**

**52(2)** Sur requête présentée par l'acheteur, le tribunal peut ordonner au vendeur de verser des dommages-intérêts à l'acheteur pour défaut d'observation du paragraphe (1).

**Obligations de la corporation condominiale**

**53(1)** À la demande écrite d'un vendeur au titre d'une convention d'achat-vente — ou d'une personne qu'il désigne —, la corporation condominiale :

a) lui donne les documents d'information visés à l'alinéa 51(2)b);

b) une copie de tous les autres documents sous sa responsabilité et que le vendeur est tenu de donner à l'acheteur en conformité avec les articles 51 ou 52.

**Condominium corporation to provide additional documents**
**53(2)** Upon the written request of the seller or buyer of a unit, or by a person authorized by the seller or buyer, the condominium corporation must

(a) confirm whether the information in the documents provided to the seller in accordance with subsection (1) is still current as of the date of the request; and

(b) if it is no longer current, provide details of any material change in that information.

**Documents supplémentaires**
**53(2)** À la demande écrite d'un acheteur ou d'un vendeur d'une partie privative — ou d'une personne que l'un ou l'autre désigne —, la corporation condominiale :

a) confirme la validité, à la date de la demande, des renseignements que contiennent les documents remis à l'acheteur en conformité avec le paragraphe (1);

b) s'ils ne sont plus valides, fournit des renseignements valides et à jour.

**Condominium corporation may charge fees**
**53(3)** A condominium corporation may charge reasonable fees for providing documents or information under this section.

**Droits**
**53(3)** La corporation condominiale est autorisée à demander des droits raisonnables pour fournir des documents en conformité avec le présent article.

Buyer's Cancellation Rights

Droits d'annulation de l'acheteur

**Right to cancel within cooling-off period**
**54(1)** The buyer under an agreement of purchase and sale may cancel it for any reason before the end of the cooling-off period for that agreement.

**Annulation au cours de la période de réflexion**
**54(1)** L'acheteur au titre d'une convention d'achat-vente d'une partie privative peut annuler la convention pour quelque motif que ce soit avant l'expiration du délai de réflexion.

**Right to cancel because of material change**
**54(2)** Subject to subsection (3), if a material change occurs in relation to an agreement of purchase and sale, the buyer may cancel the agreement at any time after the end of the cooling-off period and before being given possession of the unit.

**Annulation pour cause de modification importante**
**54(2)** Sous réserve du paragraphe (3), en cas de modification importante qui concerne la convention d'achat-vente, l'acheteur peut annuler la convention en tout temps après l'expiration du délai de réflexion mais avant la prise de possession de la partie privative.

**Limitation**
**54(3)** The cancellation right under subsection (2) may not be exercised after midnight on the prescribed day or, if no day is prescribed, on the seventh day after the day on which the seller gives the buyer notice of the change in accordance with subsection 52(1).

**Restriction**
**54(3)** Le droit d'annulation prévu au paragraphe (2) ne peut être exercé après minuit le jour fixé par règlement ou, si aucun n'est fixé, le septième jour qui suit celui où le vendeur remet à l'acheteur un avis de la modification en conformité avec le paragraphe 52(1).

**Time period not extended for holidays**
**54(4)** If the last day on which a cancellation right may be exercised expires on a holiday other than Remembrance Day, the period during which the cancellation right may be exercised is not extended to include the next day that is not a holiday.

**Absence de prolongation**
**54(4)** S'il prend fin un jour férié autre que le jour du Souvenir, le délai d'annulation n'est pas prolongé pour inclure le premier jour non férié qui suit.

**How to cancel**
**54(5)** To cancel an agreement of purchase and sale under this section, the buyer must do one of the following within the period allowed for cancelling the agreement:

(a) give in person to the seller or the seller's authorized representative a written notice of the cancellation;

(b) send a written notice of the cancellation by registered mail, e-mail or fax — or any other method that provides proof of the date and time it was sent — to the address or fax number given by the seller or the seller's authorized representative to the buyer for this purpose.

**Modes d'annulation**
**54(5)** L'acheteur peut annuler la convention d'achat-vente en vertu du présent article de l'une des façons suivantes :

a) remise à personne d'un avis d'annulation au vendeur ou à son représentant autorisé;

b) envoi d'un avis d'annulation au vendeur ou à son représentant autorisé avant la fin du délai de réflexion, par courrier enregistré, courriel, télécopieur ou tout autre moyen de communication qui permet d'établir la preuve de la date et de l'heure de l'envoi, à l'adresse ou au numéro de télécopieur que le vendeur ou son mandataire lui a communiqué à cette fin.

**Adequacy of wording**
**54(6)** Subject to subsection (7), a cancellation notice under this section is effective if, however expressed, it indicates the buyer's intention to cancel the agreement of purchase and sale.

**Libellé de l'avis**
**54(6)** Sous réserve du paragraphe (7), peu importe son libellé, il suffit que l'avis exprime clairement l'intention de l'acheteur d'annuler la convention.

**Statement about material change**
**54(7)** If the buyer is cancelling the agreement of purchase and sale because of a material change and the seller did not notify the buyer of that change, the notice of cancellation must

(a) state that the buyer is cancelling the agreement because of a material change; and

(b) identify the change and explain why it is a material change.

**Contenu de l'avis d'annulation**
**54(7)** L'acheteur qui annule la convention pour motif de modification importante dont il n'a pas été informé précise dans son avis d'annulation :

a) qu'il annule en raison de la modification importante;

b) la nature de la modification qu'il juge importante et qui justifie, selon lui, l'annulation.

**Effect of cancellation notice**
**54(8)** A cancellation notice given or sent in accordance with this section is effective to cancel the agreement of purchase and sale.

**Valeur de l'avis d'annulation**
**54(8)** L'avis d'annulation remis ou envoyé en conformité avec le présent article annule la convention d'achat-vente.

**Seller may apply for court order**

**55** If the buyer under an agreement of purchase and sale cancels the agreement under section 54 after the end of the cooling-off period because of a material change, and the seller did not notify the buyer of that change, the seller may, within 10 days after receiving the notice of cancellation, apply to the court for

(a) a determination that the buyer did not have a right to cancel the agreement; and

(b) any remedy that the court considers just, including one or more of the following:

(i) an order relieving the seller of all or any part of the seller's obligation under section 56 to refund money paid under the agreement of purchase and sale or to pay interest on that money,

(ii) an order requiring the buyer to pay damages suffered by the seller because of the cancellation.

**Refund after cancellation**

**56(1)** Subject to any court order made under section 55, if an agreement of purchase and sale is cancelled under section 54, the seller or the seller's authorized representative, as the case may be, must refund to the buyer all amounts paid by the buyer under that agreement, together with the interest, if any, earned on those amounts.

**Time for payment**

**56(2)** All amounts payable to a buyer under this section must be paid

(a) within 10 days after the seller receives the cancellation notice; or

(b) if the seller applies to the court for an order under section 55, within 10 days after the court makes an order under that section.

**Demande d'ordonnance judiciaire**

**55** Si l'acheteur annule la convention d'achat-vente en vertu de l'article 54 après l'expiration du délai de réflexion et sans que le vendeur ne l'ait informé de l'existence d'une modification importante, le vendeur peut, dans les 10 jours qui suivent la réception de l'avis d'annulation, demander au tribunal :

a) de déterminer si l'acheteur avait le droit d'annuler la convention;

b) de lui accorder la réparation qu'il estime juste et équitable, notamment de rendre une ordonnance :

(i) le libérant, en totalité ou en partie, de son obligation au titre de l'article 56 de rembourser toute somme qui lui a été versée en conformité avec la convention ou de verser des intérêts sur cette somme,

(ii) enjoignant à l'acheteur de lui payer des dommages-intérêts en raison de l'annulation.

**Remboursement du dépôt après l'annulation**

**56(1)** Sous réserve d'une ordonnance judiciaire rendue en vertu de l'article 55, en cas d'annulation de la convention en vertu de l'article 54 par l'acheteur, le vendeur ou son représentant autorisé lui rembourse sans délai les sommes qu'il lui avait données au titre de la convention, accompagnées des intérêts, s'il y a lieu, qu'elles ont générés.

**Délai de remboursement**

**56(2)** Les sommes remboursables à l'acheteur en conformité avec le présent article sont versées au plus tard 10 jours suivant :

a) soit celui de la réception de l'avis d'annulation;

b) soit, en cas d'ordonnance judiciaire confirmant la validité de l'avis d'annulation, celui du prononcé de l'ordonnance.

Registration of Transfer

**Registration requirements**

**57(1)** No person shall submit for registration under *The Real Property Act*, and no district registrar shall accept for registration under that Act, a transfer of land for a unit to be transferred under an agreement of purchase and sale unless the transfer of land is accompanied by

(a) a statutory declaration made by the transferor stating

(i) that the registered owner, or the person entitled to be the registered owner, has sold the unit under an agreement of purchase and sale to which this Part applies,

(ii) that the seller, in compliance with section 51, gave to the buyer all the specified documents that could be given and, for each document that could not be given, a statement identifying the document and explaining why it could not be given, and

(iii) that the cooling-off period for the agreement of purchase and sale has expired; and

(b) a statutory declaration made by the buyer, or one of the buyers if there are two or more of them,

(i) that he or she is the buyer under the agreement of purchase and sale or, if there are two or more buyers, that he or she is one of the buyers under the agreement and has been authorized by the other buyer or buyers to make the statutory declaration,

(ii) that the agreement of purchase and sale has not been cancelled under section 54 (cancellation within cooling-off period or because of material change), and

(iii) if the buyer is not the transferee named in the transfer, that the buyer consents to the title for the unit being issued in the transferee's name.



Enregistrement du transfert

**Règles applicables à l'enregistrement**

**57(1)** Il est interdit de soumettre pour enregistrement sous le régime de la *Loi sur les biens réels* — et le registraire de district ne peut accepter en vue de son enregistrement — un transfert de bien-fonds par une convention d'achat-vente visant une partie privative auquel ne sont pas joints les documents suivants :

a) la déclaration solennelle du cédant affirmant :

(i) que le propriétaire inscrit — ou la personne qui a le droit d'être inscrite à titre de propriétaire — a vendu la partie privative au titre d'une la convention d'achat-vente à laquelle la présente partie s'applique,

(ii) que le vendeur a, en conformité avec l'article 51, donné à l'acheteur tous les documents qu'il pouvait lui donner et que, si certains n'ont pas été donnés, qu'il lui a donné la raison de cette impossibilité,

(iii) que le délai de réflexion pour la convention d'achat-vente est expiré;

b) la déclaration solennelle de l'acheteur ou d'un des acheteurs, selon le cas :

(i) affirmant qu'il est l'acheteur au titre de la convention d'achat-vente ou qu'il est l'un des acheteurs et a été autorisé par les autres à faire la déclaration,

(ii) affirmant que la convention n'a pas été annulée en vertu de l'article 54,

(iii) si l'acheteur n'est pas le cessionnaire nommé dans l'acte de transfert, affirmant que l'acheteur consent à ce que le titre de propriété de la partie privative soit transféré au cessionnaire.

**Other evidence**
**57(2)** The district registrar may accept, in lieu of a statutory declaration, other evidence of the facts to be stated in the statutory declaration.

**Modes substitutifs de preuve**
**57(2)** Le registraire de district peut, en remplacement d'une déclaration solennelle, accepter d'autres façons de prouver les éléments qui doivent y être mentionnés.

Seller's Additional Obligations on Sale of Proposed Unit

Obligations supplémentaires du vendeur lors de la vente d'une partie privative projetée

**Covenants by declarant or owner-developer**
**58(1)** Every agreement of purchase and sale for a proposed unit to be sold by a declarant or owner-developer is deemed to include the following covenants by the seller:

(a) a covenant to take all reasonable steps to submit to the district registrar for registration

(i) a registrable declaration and plan, if the unit is to be created on the registration of a declaration, or

(ii) a registrable phasing amendment, if the unit is to be created by the registration of a phasing amendment;

(b) a covenant to hold in trust for the condominium corporation the money, if any, that the seller collects from the buyer on the corporation's behalf;

(c) if the proposed unit is to be used as a residence, a covenant to take all reasonable steps, taking into account prevailing market conditions, to sell the other units that are also to be used as residences, except those that, according to the disclosure documents, the seller intends to rent under residential tenancy agreements;

(d) a covenant to take all reasonable steps to complete the work that must be done, before and after registration of the declaration and plan or the phasing amendment, as the case may be, in accordance with the agreement of purchase and sale and the disclosure documents.

**Engagements présumés du vendeur**
**58(1)** Le vendeur est réputé, dans une convention d'achat-vente d'une partie privative projetée vendue par un déclarant ou un propriétaire-promoteur, s'engager à :

a) prendre toutes les mesures raisonnables pour soumettre au registraire de district pour enregistrement :

(i) soit une déclaration et un plan, si la partie privative doit être créée à l'enregistrement de la déclaration,

(ii) soit une modification d'aménagement par phases, si la partie privative doit être créée à l'enregistrement d'une telle modification;

b) détenir en fiducie pour la corporation condominiale les sommes que le déclarant reçoit de l'acheteur au nom de la corporation condominiale;

c) si la partie privative projetée doit être utilisée comme résidence, prendre toutes les mesures raisonnables — compte tenu de l'état du marché immobilier — pour que les autres parties privatives le soient également, sauf celles que, selon les documents d'information, le vendeur a l'intention de louer selon des conventions de location à usage d'habitation;

d) prendre toutes les mesures raisonnables pour terminer les travaux qui doivent l'être, avant comme après l'enregistrement de la déclaration et du plan ou de la modification d'aménagement par phases, selon le cas, en conformité avec la convention d'achat-vente et les documents d'information.

**No merger of covenants**
**58(2)** The covenants in this section do not merge by operation of law on delivery to the buyer of a registrable transfer of land for the unit, or on the registration of that transfer.

**Aucune fusion des engagements**
**58(2)** Les engagements visés au présent article sont réputés ne pas être fusionnés par l'effet de la loi lors de la remise à l'acheteur du transfert de bien-fonds enregistrable de la partie privative ou lors de l'enregistrement du transfert.

**Definition**
**59(1)** In this section, **"required registration"** in relation to a proposed unit means

(a) the registration of the proposed declaration and plan that, upon registration, will create the unit; or

(b) the registration of the proposed amendment to the declaration that, upon registration, will create the unit.

**Définition**
**59(1)** Au présent article, **« enregistrement obligatoire »** s'entend, à l'égard d'une partie privative projetée soit de l'enregistrement du projet de déclaration et de plan qui, à l'enregistrement, créera la partie privative, soit de celui de la modification de la déclaration qui, à l'enregistrement, la créera.

**No right to terminate**
**59(2)** Despite any provision to the contrary in the agreement of purchase and sale for a proposed unit, a seller is not entitled to terminate the agreement by reason only of the failure to complete the required registration, unless the buyer consents to the termination in writing.

**Aucun droit de résiliation**
**59(2)** Malgré toute disposition contraire de la convention d'achat-vente d'une partie privative projetée, le vendeur n'est pas autorisé à résilier la convention en raison du défaut d'enregistrement, sauf si l'acheteur y consent par écrit.

**Application to court for termination of agreements**
**59(3)** Despite subsection (2), if the required registration for a proposed unit has not been completed, the seller may, upon 15 days' written notice to each buyer, apply to the court for an order terminating each agreement of purchase and sale for a proposed unit that would be created by that registration.

**Requête au tribunal**
**59(3)** Par dérogation au paragraphe (2), s'il n'a pas été procédé à l'enregistrement obligatoire, le vendeur peut, à la condition d'en donner un préavis de 15 jours à tous les acheteurs, demander au tribunal de rendre une ordonnance de résiliation des conventions d'achat-vente des parties privatives projetées qui auraient été créées par l'enregistrement.

**Considerations**
**59(4)** The court must consider

(a) whether the seller has complied with the covenant in clause 58(1)(a);

(b) whether the registration has not been completed because of circumstances beyond the seller's control; and

(c) whether the required registration can be completed within a reasonable period of time.

**Éléments à prendre en compte**
**59(4)** Avant de rendre l'ordonnance demandée, le tribunal examine si :

a) le vendeur s'est conformé à l'engagement visé à l'alinéa 58(1)a);

b) l'impossibilité d'enregistrer résulte de circonstances hors du contrôle du vendeur;

c) l'enregistrement obligatoire peut être fait dans un délai raisonnable.

**Court order**
**59(5)** The court may make one or more of the following orders:

(a) an order terminating the agreements of purchase and sale;

(b) an order awarding damages to the buyers under the agreements of purchase and sale;

(c) an order requiring the completion of construction of units, the common elements or amenities;

(d) any other order the court considers appropriate.

**Ordonnance judiciaire**
**59(5)** Le tribunal peut rendre l'une ou plusieurs des ordonnances suivantes :

a) ordonnance de résiliation des conventions d'achat-vente;

b) ordonnance accordant des dommages-intérêts aux acheteurs qui ont conclu des conventions d'achat-vente;

c) ordonnance de terminer la construction des parties privatives, des parties communes ou des commodités;

d) toute autre ordonnance qu'il juge indiquée.

**Additional order**
**59(6)** If the court orders the termination of the agreements of purchase and sale for proposed units, the court may make an order specifying a period during which

(a) no declaration and plan may be registered in respect of the land that includes any of the proposed units under those agreements; or

(b) in the case of a proposed unit to be created by an amendment, no phasing amendment may be registered in respect of land that includes any of the proposed units under those agreements.

**Ordonnance supplémentaire**
**59(6)** Le tribunal peut, s'il ordonne la résiliation des conventions d'achat-vente des parties privatives, fixer également dans l'ordonnance une période au cours de laquelle :

a) soit il est interdit d'enregistrer une déclaration et un plan à l'égard du bien-fonds sur lequel les parties privatives visées par les conventions résiliées sont situées;

b) soit, dans le cas de parties privatives projetées qui devaient être créées par une modification, il est interdit d'enregistrer une modification d'aménagement par phases à l'égard du bien-fonds sur lequel les parties privatives visées par les conventions résiliées sont situées.

**Registration of order**
**59(7)** An order under subsection (5) or (6) is not effective until a certified copy of it is registered against title to the affected land.

**Enregistrement de l'ordonnance**
**59(7)** L'ordonnance rendue en vertu des paragraphes (5) ou (6) n'est exécutoire qu'à compter de l'enregistrement d'une copie certifiée de l'ordonnance à l'égard du titre du bien-fonds concerné.

## Interim Occupancy of Proposed Unit

**Definitions**
**60(1)** The following definitions apply in this section.

**"interim occupancy"** means the occupancy of a proposed unit by the buyer before a registrable transfer of land for the unit is delivered to the buyer. (« occupation provisoire »)

**"seller"** means a declarant or owner-developer who enters into an agreement to sell a proposed unit. (« vendeur »)

**Contribution to reserve fund during interim occupancy**
**60(2)** Subject to subsection (3), the seller of a proposed unit may charge and collect during a buyer's interim occupancy, on behalf of the condominium corporation, one or more contributions to the corporation's reserve fund as set out in the disclosure documents given to the buyer.

**Exception**
**60(3)** The seller may charge and collect a reserve fund contribution in respect of a proposed unit during an interim occupancy only if a comparable reserve fund contribution is charged and collected, or contributed by the seller, in respect of each other proposed unit.

**Right to cancel not affected**
**60(4)** The buyer's rights under this Part to cancel the agreement of purchase and sale are not affected by the buyer assuming occupancy of the proposed unit.

## Occupation provisoire des parties privatives projetées

**Définitions**
**60(1)** Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.

**« occupation provisoire »** L'occupation par l'acheteur d'une partie privative projetée avant qu'il ne reçoive un transfert de bien-fonds enregistrable pour la partie privative. ("interim occupancy")

**« vendeur »** Le déclarant ou le propriétaire-promoteur qui conclut une convention de vente d'une partie privative projetée. ("seller")

**Contributions au fonds de réserve pendant l'occupation provisoire**
**60(2)** Sous réserve du paragraphe (3), le vendeur d'une partie privative projetée peut, pendant l'occupation provisoire, percevoir, au nom de la corporation condominiale, une contribution au fonds de réserve conformément aux documents d'information remis à l'acheteur.

**Exception**
**60(3)** Le vendeur ne peut percevoir de contribution au fonds de réserve à l'égard d'une partie privative projetée au cours d'une période d'occupation provisoire que s'il perçoit ou verse lui-même une contribution comparable à l'égard de toutes les autres parties privatives projetées.

**Protection des droits d'annulation**
**60(4)** Le fait pour l'acheteur d'occuper la partie privative projetée ne porte pas atteinte aux droits d'annulation de la convention d'achat-vente que lui confère la présente partie.

**Seller's rights and obligations**
**60(5)** During an interim occupancy, the seller has

(a) the same duty to provide services and amenities, unless otherwise disclosed to the buyer under this Part;

(b) the same duty to repair and maintain the proposed unit and the proposed property; and

(c) the same rights of entry into the proposed unit;

as the condominium corporation will have in relation to the unit and its owner after the end of the interim occupancy.

**Droits et obligations du vendeur**
**60(5)** Pendant la période d'occupation provisoire, le vendeur a les mêmes obligations de fourniture de services et de commodités, à moins que le contraire ne soit indiqué à l'acheteur sous le régime de la présente partie, les mêmes obligations de réparation et d'entretien de la partie privative et de la propriété projetée ainsi que les mêmes droits d'accès à la partie privative projetée qu'aura la corporation condominiale à l'égard de la partie privative et de son propriétaire à la fin de la période.

**Non-application of Residential Tenancies Act**
**60(6)** *The Residential Tenancies Act* does not apply to an interim occupancy or to a monthly occupancy fee charged to a buyer.

**Non-application de la *Loi sur la location à usage d'habitation***
**60(6)** La *Loi sur la location à usage d'habitation* ne s'applique pas à l'occupation provisoire ni aux droits mensuels payés par l'acheteur.

## STATUS CERTIFICATE

**Status certificate**
**61(1)** Upon request by a buyer of a unit in a condominium corporation or a unit owner, the corporation must certify, on the form prescribed for this purpose, the following information:

(a) the particulars of any amount that the unit owner owes the corporation;

(b) whether, to the corporation's knowledge, there is any breach of this Act or its declaration, by-laws or rules for which a subsequent unit owner may be held responsible or that a subsequent unit owner may be required to remedy;

(c) any other prescribed information.

## CERTIFICAT D'INFORMATION

**Certificat d'information**
**61(1)** À la demande du propriétaire ou de l'acheteur d'une partie privative, la corporation condominiale certifie, selon le modèle réglementaire, les renseignements suivants :

a) une description détaillée des sommes que le propriétaire d'une partie privative doit à la corporation condominiale;

b) l'existence, à sa connaissance, d'une contravention à la présente loi, à sa déclaration, aux règlements administratifs ou aux règles pour laquelle un propriétaire subséquent de la partie privative pourrait être tenu responsable ou à laquelle il pourrait devoir remédier;

c) les autres renseignements prévus par règlement.

**Effect of status certificate**

**61(2)** The status certificate is binding on the condominium corporation in favour of a buyer or unit mortgagee, who may rely on the certificate as conclusive proof of its contents as of the date of the certificate.

**Effet du certificat**

**61(2)** Le certificat d'information lie la corporation condominiale en faveur du propriétaire ou du créancier hypothécaire de la partie privative qui peuvent s'y fier à titre de preuve concluante de son contenu le jour où il est donné.

L.M. 2015, c. 43, art. 5.

## PART 5

## THE DECLARANT AND THE DECLARANT'S BOARD

**Overview**
**62** This Part provides for certain obligations of the declarant, the membership of the declarant's board, the requirements for the first general meeting of unit owners and the turn-over meeting, and the termination of certain agreements by the condominium corporation after the turn-over meeting.

### THE DECLARANT

**Application of Act to declarant's successor**
**63(1)** The rights and obligations of a declarant under this Act also apply to the declarant's successor in title except as otherwise provided for in this Act.

**Meaning of "successor in title"**
**63(2)** In this section, **"successor in title"** means a person who

(a) becomes the registered owner of one or more units previously owned by the declarant; and

(b) assumes by agreement, or is required by a court order to fulfill, any of the declarant's obligations under this Act as a declarant.

**Proposed rules**
**64(1)** A declarant may prepare proposed rules.

**Effect of registration**
**64(2)** Upon the registration of the declaration, the proposed rules become the initial rules of the condominium corporation.

## PARTIE 5

## LE DÉCLARANT ET LE CONSEIL DU DÉCLARANT

**Aperçu**
**62** La présente partie porte sur certaines des obligations du déclarant, les membres du conseil du déclarant, les règles applicables à la première assemblée générale des propriétaires de parties privatives, l'assemblée de transfert et la possibilité de mettre fin à certaines conventions conclues avant cette assemblée.

### LE DÉCLARANT

**Ayant droit du déclarant**
**63(1)** Sous réserve des dispositions contraires de la présente loi, les obligations qu'elle impose au déclarant passent à son ayant droit.

**Définition d'« ayant droit »**
**63(2)** Au présent article, « **ayant droit** » s'entend de la personne qui :

a) soit devient le propriétaire enregistré d'une ou de plusieurs parties privatives qui appartenaient auparavant au déclarant;

b) soit assume, par convention ou en conformité avec une ordonnance judiciaire, les obligations que la présente loi impose au déclarant.

**Projet de règles**
**64(1)** Le déclarant peut préparer un projet de règles.

**Conséquences de l'enregistrement**
**64(2)** À l'enregistrement de la déclaration, les règles du projet deviennent les règles initiales de la corporation condominiale.

**Content of initial rules**
**64(3)** The initial rules may contain only provisions that may be contained in a rule made under Part 8 by the board.

**Application of Part 8 provisions**
**64(4)** Sections 169 (power to make reasonable rules) and 170 (notice to unit owners) apply with necessary changes to the initial rules.

**Declarant accountable for budget deficit**
**65(1)** After the end of the year covered by the statement of financial projections prepared by a declarant under section 49 and provided to a buyer under section 51, the declarant must pay to the condominium corporation the amount determined by the following formula, if it is a positive amount:

$$A = (E_a - E_p) + (R_p - R_a)$$

In this formula,

A is the amount payable by the declarant to the corporation;

$E_a$ is the total of the corporation's actual common expenses for the year;

$E_p$ is the total of the corporation's projected common expenses for the year;

$R_p$ is the corporation's projected revenue for the year;

$R_a$ is the corporation's actual revenue for the year.

**Condominium corporation to prepare financial statement**
**65(2)** The condominium corporation must prepare a financial statement that compares the projected amounts for the period covered by the statement of financial projections to the actual results for that period.

**Contenu des règles initiales**
**64(3)** Les règles initiales ne peuvent comporter que les dispositions que le conseil est autorisé à y inscrire sous le régime de la partie 8.

**Application de la partie 8**
**64(4)** Les articles 169 et 170 s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux règles initiales.

**Responsabilité du déclarant à l'égard du déficit budgétaire**
**65(1)** À la fin de l'année visée par l'état des projections financières préparé par le déclarant en conformité avec l'article 49 et remis à l'acheteur en conformité avec l'article 51, le déclarant verse à la corporation condominiale la somme calculée selon la formule suivante, si elle est supérieure à zéro :

$$A = (E_a - E_p) + (R_p - R_a)$$

où :

A est la somme payable par le déclarant à la corporation;

$E_a$ est le total des dépenses communes de la corporation faites pendant l'année;

$E_p$ est le total des dépenses communes prévues pour l'année;

$R_p$ est le revenu de la corporation prévu pour l'année;

$R_a$ est le revenu reçu par la corporation pendant l'année.

**Obligation de la corporation condominiale de préparer un état financier**
**65(2)** La corporation condominiale est tenue de préparer un état financier qui compare les sommes prévues pour la période concernée avec les sommes véritablement dépensées ou reçues.

**Condominium corporation to notify declarant, unit owners**
**65(3)** Within 30 days after preparing the financial statement, the condominium corporation must give to the declarant and the unit owners

(a) a written notice setting out the amount that the declarant is required to pay under this section, or that no amount is payable under it; and

(b) a copy of the financial statement.

**Avis au déclarant et aux propriétaires**
**65(3)** Dans les 30 jours qui suivent la préparation de l'état financier, la corporation condominiale en fait parvenir une copie au déclarant et aux propriétaires des parties privatives accompagnée d'un avis écrit les informant que le déclarant n'a aucune somme à payer en application du présent article ou, dans le cas contraire, qu'il lui doit une somme dont le montant est également indiqué dans l'avis.

**Declarant, unit owners may request audit**
**65(4)** The condominium corporation must have the financial statement and the determination of any amount payable under subsection (1) reviewed by an auditor, if requested to do so by the declarant or by a majority of the other unit owners.

**Vérification comptable**
**65(4)** La corporation condominiale fait faire une vérification comptable des états financiers et du calcul de la somme payable au titre du paragraphe (1) si le déclarant ou la majorité des autres propriétaires le demandent.

**Cost is common expense**
**65(5)** The cost of the audit is a common expense.

**Frais de vérification**
**65(5)** Les frais de la vérification comptable sont des dépenses communes.

**Time for payment**
**65(6)** If the declarant is required to pay an amount under subsection (1), the declarant must pay it

(a) if no audit has been requested, within 30 days after receiving the notice under subsection (3); or

(b) if an audit has been requested, within 30 days after receiving the auditor's report on the financial statement and the amount determined under subsection (1).

**Délai de paiement**
**65(6)** Le déclarant tenu de verser une somme en conformité avec le présent article doit le faire au plus tard 30 jours après avoir reçu l'état financier ou, en cas de vérification comptable, le rapport de vérification.

**Declarant does not pay required amount**
**65(7)** If the declarant does not pay the required amount to the condominium corporation, the corporation has a lien against each unit and its share in the common elements that is owned by the declarant for

(a) the unpaid amount;

(b) the interest owing on the unpaid amount; and

**Défaut de paiement**
**65(7)** Si le déclarant fait défaut de payer la somme qu'il doit à la corporation, celle-ci a droit à un privilège à l'encontre de toutes les parties privatives qu'il possède, ainsi que des parts des parties communes qui s'y rattachent, pour :

a) le montant impayé;

b) les intérêts dus sur le montant;

(c) the reasonable legal costs and expenses incurred by the condominium corporation in collecting or attempting to collect the unpaid amount, including the costs of preparing and registering the lien and its discharge.

Sections 162 to 164 (lien registration, priority and discharge) apply with necessary changes to such a lien.

c) les frais juridiques et les dépenses raisonnables que la corporation a engagés pour recouvrer ou tenter de recouvrer le montant impayé, notamment les frais de préparation et les droits d'enregistrement du privilège et de la mainlevée.

Les articles 162 à 164 s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, au privilège.

## THE DECLARANT'S BOARD

**Appointment of directors by declarant**
**66(1)** Upon the registration of a declaration, the declarant must appoint one or more directors to the declarant's board. The declarant may also appoint directors at any time before the turn-over meeting is held.

**Reader's aid**
**66(2)** For provisions relating to the governance of a condominium corporation and its board, including the declarant's board, see Part 6.

**Membership — declarant's board**
**67** A declarant's board is composed of

(a) the directors appointed by the declarant under subsection 66(1); and

(b) any directors elected under section 69 by the unit owners other than the declarant.

**Removing and replacing appointed directors**
**68(1)** A declarant may revoke the appointment of a director appointed by the declarant and appoint another director in his or her place.

## CONSEIL DU DÉCLARANT

**Nomination par le déclarant**
**66(1)** À l'enregistrement de la déclaration ou par la suite avant la tenue de l'assemblée de transfert, le déclarant nomme un ou plusieurs des administrateurs du conseil du déclarant.

**Aide à la lecture**
**66(2)** Les dispositions qui concernent la gouvernance d'une corporation condominiale et son conseil, notamment le conseil du déclarant, se trouvent à la partie 6.

**Membres du conseil du déclarant**
**67** Le conseil du déclarant est composé des personnes suivantes :

a) les administrateurs nommés par le déclarant en vertu du paragraphe 66(1);

b) les administrateurs élus par les propriétaires des parties privatives à la première assemblée générale en vertu de l'article 69.

**Destitution et remplacement**
**68(1)** Le déclarant peut révoquer la nomination d'un administrateur qu'il a nommé et le remplacer.

**Term of office — appointed directors**
**68(2)** A director appointed by the declarant holds office until his or her appointment is revoked or until the new board is elected at the turn-over meeting.

**Durée du mandat des administrateurs nommés**
**68(2)** Les administrateurs nommés par le déclarant exercent leurs fonctions jusqu'à ce qu'ils soient destitués ou jusqu'à l'élection du nouveau conseil à l'assemblée de transfert.

**Electing two directors to the declarant's board**
**69(1)** At the first general meeting and at each annual general meeting before the turn-over meeting is held, the unit owners — other than the declarant — are entitled to elect two directors to the declarant's board.

**Élection d'administrateurs au conseil du déclarant**
**69(1)** À la première assemblée générale et à toutes les assemblées générales qui précèdent l'assemblée de transfert, les propriétaires des parties privatives — exception faite du déclarant — peuvent élire deux administrateurs au conseil du déclarant.

**More directors than declaration provides**
**69(2)** An elected director of the declarant's board holds office in addition to the directors appointed by the declarant even if the addition of an elected director results in more directors on the board than are provided for by the declaration or by-laws.

**Nombre supérieur des administrateurs**
**69(2)** Les administrateurs élus en vertu du présent article siègent en plus des administrateurs nommés par le déclarant même si leur élection porte le nombre des administrateurs à un nombre supérieur à celui que prévoient la déclaration ou les règlements administratifs.

**Term of office — elected directors**
**70(1)** An elected director of a declarant's board holds office until the earlier of

(a) the first annual general meeting following the meeting at which the director was elected; and

(b) the turn-over meeting.

**Durée du mandat des administrateurs élus**
**70(1)** Les administrateurs élus qui siègent au conseil du déclarant occupent leur charge jusqu'à l'assemblée générale annuelle qui suit celle de leur élection ou, si elle est antérieure, jusqu'à l'assemblée de transfert.

**Removing elected directors**
**70(2)** Despite subsection (1), an elected director may be removed at a general meeting at any time before his or her term expires, if the removal is approved by unit owners, other than the declarant, who hold a majority of the voting rights voted by those unit owners present in person or by proxy at the meeting. Another director may be elected in his or her place.

**Destitution des administrateurs élus**
**70(2)** Par dérogation au paragraphe (1), un administrateur élu peut être destitué avant l'expiration normale de son mandat lors d'une assemblée générale par le vote des propriétaires des parties privatives, exception faite du déclarant, qui possèdent la majorité des droits de vote exercés, en personne ou par procuration, à l'assemblée; ils peuvent également élire son remplaçant.

**Conduct of business by declarant's board before directors elected**
**71** Despite subsection 100(1), a written resolution that

(a) is adopted by a declarant's board before unit owners elect a director to the board under section 69; and

(b) is signed by all the appointed directors;

is valid even though no meeting is held to vote on the resolution.

**Décisions par résolution écrite**
**71** Par dérogation au paragraphe 100(1), la résolution écrite adoptée par le conseil du déclarant avant que les propriétaires des parties privatives n'élisent un administrateur sous le régime de l'article 69 et signée par tous les administrateurs nommés est valide même si aucune assemblée n'a eu lieu pour procéder au vote.

First General Meeting

Première assemblée générale

**First general meeting of unit owners**
**72(1)** Subject to subsections (2) and (3), a declarant's board must call and hold the first general meeting of unit owners no later than one year after the first transfer of ownership of any unit by the declarant.

**Première assemblée générale des propriétaires**
**72(1)** Sous réserve des paragraphes (2) et (3), le conseil du déclarant convoque et tient la première assemblée générale des propriétaires de parties privatives dans l'année qui suit le premier transfert de propriété d'une partie privative par le déclarant.

**Non-application**
**72(2)** Subsection (1) does not apply to the sale or transfer of all units in a property by a declarant to the same person.

**Non-application**
**72(2)** Le paragraphe (1) ne s'applique pas à la vente ou au transfert de toutes les parties privatives d'une propriété par le déclarant à une même personne.

**When first general meeting not required**
**72(3)** The declarant's board is not required to call or hold the first general meeting if, by the day the meeting is required to be held,

(a) the declarant no longer owns the majority of the existing units; and

(b) the declarant advises the declarant's board in writing of that fact.

**Exception**
**72(3)** Le conseil du déclarant n'est pas tenu de convoquer ou de tenir la première assemblée générale si, le jour où elle doit se tenir, le déclarant n'est plus propriétaire de la majorité des parties privatives existantes et qu'il en informe le conseil par écrit.

**Meeting may not be waived**
**72(4)** To avoid doubt, despite subsection 110(2), the first general meeting may not be waived.

**Renonciation interdite**
**72(4)** Il demeure entendu que, par dérogation au paragraphe 110(2), il est impossible de renoncer à la première assemblée générale.

**Reader's aid**
**72(5)** Subsection 75(2) requires that the turn-over meeting be called no later than six months after the declarant ceases to be the owner of a majority of the existing units.

**Appointing an auditor**
**73(1)** At the first general meeting, unit owners must appoint an auditor who meets the requirements in subsection 156(2) and the regulations.

**Board to act if unit owners do not**
**73(2)** If unit owners do not appoint an auditor, the declarant's board must do so without delay.

**Report**
**73(3)** The auditor must report to the unit owners on the financial statements prepared by the condominium corporation. The report must meet prescribed requirements.

**Term of appointment**
**73(4)** An auditor is appointed until the close of the next annual general meeting held after the turn-over meeting or until his or her appointment is revoked.

**Revoking the appointment**
**73(5)** Unit owners may revoke the appointment of the auditor at a general meeting and appoint another one in his or her place at the same meeting.

**Application**
**73(6)** Subsection 156(3) and sections 157 to 161 apply to an auditor appointed under this section.

**Aide à la lecture**
**72(5)** Le paragraphe 75(2) prévoit la convocation de l'assemblée de transfert au plus tard six mois après que le déclarant cesse d'être propriétaire de la majorité des parties privatives existantes.

**Nomination du vérificateur**
**73(1)** À la première assemblée générale, les propriétaires des parties privatives nomment au poste de vérificateur une personne qui satisfait aux exigences du paragraphe 156(2) et des règlements.

**Intervention du conseil du déclarant**
**73(2)** Si les propriétaires ne nomment pas de vérificateur, le conseil du déclarant en nomme un sans délai.

**Rapport**
**73(3)** Le vérificateur fait rapport aux propriétaires de sa vérification des états financiers préparés par la corporation condominiale. Le rapport est préparé en conformité avec les normes réglementaires.

**Durée du mandat**
**73(4)** Le vérificateur exerce ses fonctions jusqu'à ce qu'il soit destitué ou jusqu'à la fin de l'assemblée générale annuelle qui suit l'assemblée de transfert.

**Destitution et remplacement du vérificateur**
**73(5)** Lors d'une assemblée générale, les propriétaires peuvent destituer le vérificateur et nommer son remplaçant.

**Application**
**73(6)** Le paragraphe 156(3) et les articles 157 à 161 s'appliquent au vérificateur nommé en conformité avec le présent article.

**Exception**
**73(7)** This section does not apply to a general meeting of unit owners of a condominium corporation with fewer than 10 units if all the unit owners consent in writing to dispense with the appointment of an auditor until the next annual general meeting. If they dispense with the appointment of an auditor, this section applies to the next annual general meeting as if it were the first general meeting.

**Exception**
**73(7)** Le présent article ne s'applique pas à l'assemblée générale des propriétaires d'une corporation condominiale composée de moins de 10 parties privatives si tous les propriétaires renoncent par écrit à la vérification jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle. Dans ce cas, le présent article s'applique à l'assemblée générale annuelle suivante comme s'il s'agissait de la première.

Special General Meeting

Assemblées générales extraordinaires

**Special general meeting requested by unit owner before turn-over meeting**
**74(1)** Before the turn-over meeting is held, a unit owner may request a special general meeting by giving the condominium corporation a written request signed by those unit owners entitled to vote who, at the time of the request, own at least 25% of the units not owned by the declarant.

**Convocation par un propriétaire avant l'assemblée de transfert**
**74(1)** Avant que l'assemblée de transfert ne soit tenue, un propriétaire peut demander la tenue d'une assemblée générale extraordinaire par remise à la corporation condominiale d'une demande écrite signée par des propriétaires de parties privatives qui ont droit de vote et qui, au moment où la demande est présentée au conseil possèdent au moins 25 % des parties privatives qui n'appartiennent pas au déclarant.

**Non-application**
**74(2)** Subsection 114(1) does not apply to a special general meeting requested by a unit owner before the turn-over meeting has taken place.

**Non-application**
**74(2)** Le paragraphe 114(1) ne s'applique pas à l'assemblée générale extraordinaire visée au présent article.

Turn-over Meeting

Assemblée de transfert

**Purpose of turn-over meeting**
**75(1)** The purpose of a turn-over meeting is

(a) to replace the declarant's board with a new board of the condominium corporation elected by unit owners; and

(b) to turn over records, documents and items to the new board.

**Buts de l'assemblée de transfert**
**75(1)** L'assemblée de transfert a pour buts de permettre aux propriétaires d'élire le nouveau conseil d'administration et de procéder au transfert au nouveau conseil des documents et des objets nécessaires.

**Turn-over meeting**
**75(2)** The turn-over meeting must be called by the declarant's board no later than six months after the declarant ceases to be the owner of a majority of the existing units.

**Unit owner, mortgagee may act if board does not**
**75(3)** If the declarant's board does not call the turn-over meeting within the required time period, a unit owner or a unit mortgagee entitled to notice may call the meeting.

**Holding the turn-over meeting**
**75(4)** The turn-over meeting must be held within 21 days after it is called.

**Reimbursing costs**
**75(5)** Upon request, the declarant must reimburse a unit owner who calls the turn-over meeting for the reasonable costs incurred in calling and holding the meeting.

**Electronic meeting**
**75(6)** A turnover meeting may be held as an electronic meeting but not as a fully electronic meeting. Such a meeting must be held in accordance with the regulations, if any.

**Present in person**
**75(7)** A person who participates electronically in a turnover meeting is deemed to be present in person at the meeting.

S.M. 2022, c. 4, s. 10.

**Election of directors at turn-over meeting**
**76(1)** At a turn-over meeting, the directors are to be elected by the unit owners entitled to vote who are present in person or by proxy at the meeting.

**Term of office**
**76(2)** Unless otherwise provided for in the by-laws, the directors who are elected at the turn-over meeting hold office until the next annual general meeting held after the turn-over meeting.

**Assemblée de transfert**
**75(2)** Le conseil du déclarant convoque une assemblée de transfert au plus tard six mois après que le déclarant cesse d'être propriétaire de la majorité des parties privatives existantes.

**Conséquences du défaut de convocation**
**75(3)** Si le conseil du déclarant ne convoque pas l'assemblée avant l'expiration du délai visé au paragraphe (2), un propriétaire de partie privative ou un créancier hypothécaire autorisé peut le faire.

**Tenue de l'assemblée**
**75(4)** L'assemblée de transfert se tient dans les 21 jours qui suivent sa convocation.

**Remboursement des coûts**
**75(5)** Sur demande, le déclarant rembourse au propriétaire d'une partie privative qui a convoqué l'assemblée de transfert les frais raisonnables qu'il a engagés pour la convoquer et la tenir.

**Assemblée tenue par voie électronique**
**75(6)** L'assemblée de transfert peut se tenir par voie électronique en conformité avec tout règlement pris en vertu de la présente loi. Il doit toutefois être possible d'y assister en personne.

**Présence**
**75(7)** La personne qui participe à l'assemblée de transfert par voie électronique est réputée y assister en personne.

L.M. 2022, c. 4, art. 10.

**Élection du nouveau conseil**
**76(1)** À l'assemblée de transfert, les propriétaires de parties privatives qui ont droit de vote et sont présents — ou sont représentés par procuration — élisent les membres du conseil d'administration.

**Mandat**
**76(2)** Sous réserve des règlements administratifs, les administrateurs du nouveau conseil exercent leurs fonctions jusqu'à l'assemblée générale annuelle de la corporation condominiale qui suit.

**Reader's aid**
**76(3)** For provisions relating to the eligibility of elected directors, see sections 96 and 97.

**Documents and items to be turned over**
**77(1)** At a turn-over meeting, the declarant must deliver to the new board the following:

(a) the condominium corporation's minute book referred to in clause 131(1)(a);

(b) a copy of the registered declaration;

(c) a copy of the registered by-laws and a copy of the rules;

(d) a copy of every agreement entered into by the condominium corporation or the declarant or the declarant's representatives on the corporation's behalf, including every property management agreement;

(e) a copy of every deed, lease, licence or easement agreement;

(f) a copy of every current and expired insurance policy and its related certificate or memorandum of insurance and a copy of each insurance trust agreement, if any;

(g) a list of all common assets;

(h) every record or document in the possession of the declarant or the declarant's board related to the units, including the list of unit owners and unit mortgagees entitled to notice;

(i) every record or document in the possession of the declarant or the declarant's board related to the condominium corporation's agents or employees;

(j) a copy of all disclosure statements referred to in clause 51(2)(b) that have been issued;

(k) the condominium corporation's seal, if any;

**Aide à la lecture**
**76(3)** Les dispositions concernant l'éligibilité au poste d'administrateur se trouvent aux articles 96 et 97.

**Documents à remettre à l'assemblée**
**77(1)** À l'assemblée de transfert, le déclarant remet les documents et les objets qui suivent au nouveau conseil :

a) le registre des procès-verbaux de la corporation condominiale visé à l'alinéa 131(1)a);

b) une copie de la déclaration enregistrée;

c) une copie des règlements administratifs enregistrés et une copie des règles;

d) une copie des conventions conclues par la corporation condominiale, ou par le déclarant ou ses représentants au nom de la corporation, y compris les conventions de gestion immobilière;

e) les actes scellés, les baux, les permissions et les servitudes;

f) une copie de toutes les polices d'assurance, en vigueur et expirées, et des certificats ou attestations d'assurance qui s'y rattachent ainsi que de toutes les ententes de fiducie d'assurance;

g) la liste des éléments d'actif communs;

h) tous les dossiers et documents que lui-même ou le conseil possède relativement aux parties privatives, notamment la liste des propriétaires des parties privatives et celle des créanciers hypothécaires autorisés;

i) tous les dossiers que lui-même ou le conseil possède relativement aux employés et aux mandataires de la corporation condominiale;

j) une copie de tous les documents de communication visés à l'alinéa 51(2)b) qui ont été donnés;

k) le sceau de la corporation condominiale;

(l) any master or duplicate keys, garage door openers or other means of access to the property in the possession of the declarant or the declarant's board;

(m) the additional records, documents, items or information required by the regulations.

**Costs borne by declarant**
**77(2)** The declarant is responsible for the costs related to preparing the records, documents, information or items to be delivered at the meeting.

**Construction and other documents to be turned over**
**78(1)** At or within 30 days after a turn-over meeting, the declarant must deliver to the new board the original or a copy of the following records, documents and information that it possesses or controls:

(a) every warranty or guarantee in respect of the common assets and the common elements;

(b) the structural, electrical, mechanical and architectural working drawings and specifications of the property, and the as-built drawings, if any;

(c) any existing plans showing the location of underground utility services, sewer pipes, cables and wires located on the property;

(d) every approval, permit, order and certificate issued by the government, a government agency or a municipal government relating to the property and the common assets;

(e) any documents and information related to the repair or maintenance of the property;

(f) the reserve fund study, and any updates to it, completed before the date of the turn-over meeting;

(g) every financial record of the declarant and condominium corporation relating to the corporation's operation from the date of the declaration's registration and every document related to the corporation's general and reserve fund accounts;

l) les clés — passe-partout et clés individuelles —, ouvre-portes de garage et autres moyens d'accès à la propriété que lui-même ou le conseil du déclarant possède;

m) les autres registres, documents, objets et renseignements que prévoient les règlements.

**Responsabilité du déclarant**
**77(2)** Les frais de préparation des dossiers, documents, renseignements et objets à remettre à l'assemblée de transfert sont à la charge du déclarant.

**Documents de la construction**
**78(1)** Dans les 30 jours qui suivent l'assemblée de transfert, le déclarant remet au nouveau conseil l'original ou une copie des documents suivants qu'il a sous sa responsabilité :

a) les garanties des éléments d'actif communs et des parties communes;

b) les plans et devis — plans structurels, plans de montage électrique, dessins aux instruments et dessins architecturaux — ainsi que les plans d'ouvrage terminé du bien;

c) les plans qui montrent l'emplacement des services publics, des égouts et des câbles de télédiffusion situés dans ou sur le bien;

d) les autorisations, approbations, permis et certificats délivrés par un gouvernement, un organisme gouvernemental ou une administration municipale liés au bien et aux éléments d'actif communs;

e) les documents et renseignements supplémentaires liés à l'entretien ou à la réparation du bien;

f) l'évaluation du fonds de réserve et les mises à jour qui en ont été effectuées avant l'assemblée de transfert;

(h) every record relating to insurance claims by the condominium corporation and insurance actions by and against the corporation;

(i) every record relating to claims, actions or proceedings involving the condominium corporation and any orders against it;

(j) the additional records, documents items or information required by the regulations.

g) les documents financiers du déclarant et de la corporation condominiale qui concernent les activités de la corporation depuis la date de l'enregistrement de la déclaration et tous les documents qui concernent les comptes généraux et les comptes du fonds de réserve de la corporation;

h) les documents liés aux réclamations d'assurance et aux demandes d'indemnisation présentées par la corporation condominiale ou contre elle;

i) les documents liés aux réclamations, actions et procédures mettant en cause la corporation et les ordonnances rendues contre elle;

j) les autres documents et renseignements réglementaires.

**Costs borne by declarant**
**78(2)** The declarant is responsible for the costs related to preparing the records, documents and information to be delivered under this section, other than the reserve fund study and any updates to it.

**Coût de préparation des documents**
**78(2)** Les coûts de préparation des documents et objets dont la remise est prévue sont à la charge du déclarant, exception faite de l'évaluation du fonds de réserve et de ses mises à jour.

**Cost of certain reserve fund studies**
**78(3)** Despite subsection (2), the declarant is responsible for the cost of a reserve fund study or update required under section 50 (condominium conversion, delayed sale of unit).

**Exception**
**78(3)** Par dérogation au paragraphe (2), le déclarant est responsable des coûts liés à la préparation de l'évaluation du fond de réserve prévue par l'article 50.

**Financial statements to be turned over**
**79** Within 90 days after a turn-over meeting, the declarant must deliver to the new board the condominium corporation's financial statements as of the date of the turn-over meeting, together with the auditor's report on the financial statements if they were audited.

**Remise des états financiers**
**79** Le déclarant remet au nouveau conseil, dans les 90 jours qui suivent l'assemblée de transfert, les états financiers de la corporation condominiale établis à la date de l'assemblée, accompagnés, s'ils ont été vérifiés, du rapport du vérificateur.

**Declarant does not comply**
**80(1)** If a declarant does not comply with section 77, 78 or 79, the condominium corporation may apply to the court for an order under subsection (2).

**Requête au tribunal**
**80(1)** Si le déclarant ne se conforme pas aux articles 77 à 79, la corporation condominiale peut demander au tribunal de rendre une ordonnance en vertu du paragraphe (2).

**Court order**
**80(2)** If it is satisfied that the declarant has — without reasonable excuse — failed to comply with section 77, 78 or 79, the court may make one or more of the following orders:

(a) an order requiring the declarant to comply with that section;

(b) an order requiring the declarant to pay damages to the condominium corporation for any loss it incurred as a result of the declarant's failure to comply with that section;

(c) an order requiring the declarant to pay the condominium corporation's application costs;

(d) any other order the court considers appropriate.

**Ordonnance du tribunal**
**80(2)** S'il est convaincu que le déclarant a omis, sans motif valable, de se conformer aux articles 77 à 79, le tribunal peut rendre une ou plusieurs des ordonnances suivantes :

a) ordonnance de se conformer à l'article applicable;

b) ordonnance de payer des dommages-intérêts à la corporation condominiale pour la perte que son défaut lui a causé;

c) ordonnance de payer les frais engagés par la corporation condominiale pour présenter sa requête;

d) toute autre ordonnance qu'il estime indiquée.

Terminating Agreements
After the Turn-over Meeting

Résiliation des conventions après l'assemblée
de transfert

**Terminating property management agreements**
**81(1)** Despite any term to the contrary in a property management agreement, a condominium corporation may, within 12 months after the turn-over meeting, terminate that agreement, without penalty, if it was entered into before the date of that meeting.

**Convention de gestion immobilière**
**81(1)** Malgré toute disposition contraire de la convention de gestion immobilière, la corporation condominiale peut, dans les 12 mois qui suivent l'assemblée de transfert, résilier sans pénalité la convention si elle a été conclue avant l'assemblée.

**Written notice**
**81(2)** To terminate a property management agreement, the condominium corporation must give written notice of the termination date to the property manager at least 30 days, or any shorter period specified in the agreement, before that date.

**Avis écrit**
**81(2)** L'avis écrit de résiliation doit être donné au gestionnaire au moins 30 jours à l'avance, sauf si la convention elle-même prévoit un délai plus court.

**Return of records, etc.**
**81(3)** Within 30 days after the termination date, the property manager must deliver to the board all records and documents, including correspondence, related to the condominium corporation, and any common assets, that are in the property manager's possession or control.

**Remise des documents**
**81(3)** Dans les 30 jours qui suivent la résiliation de la convention de gestion immobilière, le gestionnaire retourne au conseil les dossiers, les documents et la correspondance de la corporation condominiale, de même que tous les éléments d'actif communs, qu'il a sous sa responsabilité.

**Terminating other agreements**
**82(1)** A condominium corporation may, within 12 months after the turn-over meeting, terminate, without penalty, any of the following agreements entered into by the corporation before the turn-over meeting:

(a) an agreement to provide goods and services to the condominium corporation on a continuing basis;

(b) an agreement to provide facilities to the condominium corporation on a for-profit basis;

(c) a commercial lease for parts of the common elements;

(d) an insurance trust agreement.

**Application**
**82(2)** Subsection (1) applies despite any term to the contrary in the agreement to be terminated.

**Written notice**
**82(3)** To terminate an agreement referred to in subsection (1), the condominium corporation must give written notice of the termination date to the other party to the agreement at least 30 days, or any shorter period specified in the agreement, before that date.

**Exception — easements**
**82(4)** Nothing in this section permits the termination of an easement created by an agreement except in accordance with that agreement.

**Non-application**
**82(5)** This section does not apply to a mutual use agreement.

**Terminating mutual use agreements**
**83(1)** If two or more condominium corporations entered into a mutual use agreement before the turn-over meeting, any of them may apply to the court, within 12 months after its turn-over meeting, for an order under this section.

**Autres conventions**
**82(1)** Une corporation condominiale peut, dans les 12 mois qui suivent l'assemblée de transfert, résilier sans pénalité l'une ou l'autre des conventions qui suivent que la corporation a conclues avec une autre personne avant l'assemblée :

a) les conventions visant à fournir régulièrement des biens ou des services;

b) les conventions visant à fournir des installations à la corporation dans un but lucratif;

c) les baux des parties communes ou d'une portion de celles-ci à des fins commerciales;

d) une entente de fiducie d'assurance.

**Application**
**82(2)** Le paragraphe (1) s'applique par dérogation à toute disposition contraire de l'une de ces conventions.

**Avis écrit**
**82(3)** La corporation condominiale donne un avis écrit de résiliation à l'autre partie pour résilier la convention au moins 30 jours à l'avance, sauf si la convention elle-même prévoit un délai plus court.

**Non-application aux servitudes**
**82(4)** Le présent article n'a pas pour effet d'autoriser la résiliation d'une servitude créée par un instrument écrit sauf en conformité avec celui-ci.

**Non-application**
**82(5)** Le présent article ne s'applique pas aux conventions d'utilisation en commun.

**Convention d'utilisation en commun**
**83(1)** Si plusieurs corporations condominiales ont conclu une convention d'utilisation en commun avant l'assemblée de transfert, l'une ou l'autre partie peut, dans les 12 mois qui suivent son assemblée de transfert, demander au tribunal de rendre une ordonnance sous le régime du présent article.

**Application**
**83(2)** Subsection (1) applies despite any term to the contrary in the mutual use agreement.

**Court order**
**83(3)** If the court determines that the mutual use agreement or any provision of it is or may be oppressive or unfairly prejudicial to the condominium corporation that made the application or its unit owners, the court may make one or more of the following orders:

(a) an order terminating the mutual use agreement;

(b) an order amending the mutual use agreement;

(c) any other order the court considers appropriate.



**Application**
**83(2)** Le paragraphe (1) s'applique par dérogation à toute disposition contraire de la convention d'utilisation en commun.

**Ordonnance du tribunal**
**83(3)** S'il est convaincu que la convention produit un résultat abusif ou préjudiciable à l'excès envers la corporation requérante ou ses propriétaires, le tribunal peut rendre l'une ou plusieurs des ordonnances suivantes :

a) ordonnance de résiliation de la convention;

b) ordonnance de modification de la convention;

c) toute autre ordonnance qu'il estime indiquée.

## PART 6

## THE CONDOMINIUM CORPORATION

**Overview**
**84(1)** This Part sets out

(a) the mandate, duties, capacity and general powers of a condominium corporation, including its rights of entry into units and common elements; and

(b) various provisions relating to the governance and operation of a condominium corporation, including provisions relating to

(i) directors and officers of the corporation,

(ii) meetings of the board,

(iii) meetings of unit owners,

(iv) voting rights and proxies.

**Reader's aid**
**84(2)** For additional provisions relating to the governance of a condominium corporation before the date of its turn-over meeting, see Part 5 (The Declarant and the Declarant's Board).

## PARTIE 6

## CORPORATIONS CONDOMINIALES

**Aperçu**
**84(1)** La présente partie :

a) traite de la mission de la corporation condominiale et de ses attributions, notamment de son droit d'accès aux parties privatives et aux parties communes;

b) comporte diverses dispositions sur la gouvernance et de la réglementation de la corporation condominiale notamment sur :

(i) les administrateurs et les dirigeants de la corporation,

(ii) les réunions du conseil,

(iii) les assemblées des propriétaires,

(iv) les droits de vote et les procurations.

**Aide à la lecture**
**84(2)** Les dispositions qui traitent de la gouvernance des corporations condominiales avant l'assemblée de transfert se trouvent à la partie 5.

### MANDATE, DUTIES AND POWERS

**Mandate**
**85(1)** The mandate of a condominium corporation is to manage the property and the common assets on behalf of the unit owners in accordance with this Act.

**Duty**
**85(2)** A condominium corporation has a duty to control, manage and administer the common elements and common assets of the corporation.

### MISSION, OBLIGATIONS ET POUVOIRS

**Mission**
**85(1)** La corporation condominiale a pour mission d'administrer le bien et les parties communes au nom des propriétaires des parties privatives en conformité avec la présente loi.

**Obligations**
**85(2)** La corporation condominiale gère et administre les parties communes et les éléments d'actif communs.

**Capacity and powers**
**85(3)** Subject to this Act, a condominium corporation has the capacity and powers of a natural person for the purpose of carrying out its mandate and duties.

**Capacité**
**85(3)** Sous réserve des autres dispositions de la présente loi, la corporation condominiale a, dans la poursuite de sa mission et l'exécution de ses obligations, la capacité d'une personne physique.

**Governing a condominium corporation**
**86(1)** A condominium corporation is to be governed in accordance with this Act, the corporation's declaration and by-laws and, to the extent that the regulations so provide, *The Corporations Act*.

**Régime applicable**
**86(1)** La corporation condominiale est régie par la présente loi, sa déclaration et les règlements administratifs et, dans la mesure où les règlements le prévoient, la *Loi sur les corporations*.

**Limited application of Corporations Act**
**86(2)** Except as otherwise provided for in the regulations, *The Corporations Act* does not apply to a condominium corporation.

Application restreinte de la *Loi sur les corporations*
**86(2)** Sous réserve des dispositions contraires des règlements, la *Loi sur les corporations* ne s'applique pas aux corporations condominiales.

**Authority to enter into agreements**
**87** Without limiting subsection 85(3), a condominium corporation may enter into any agreement in order to carry out its mandate or perform any duty under this Act or its declaration or by-laws, including any of the following types of agreements:

(a) a property management agreement;

(b) an agreement to provide goods and services to the condominium corporation;

(c) an agreement to obtain facilities for the condominium corporation or the unit owners;

(d) a commercial lease for parts of the common elements;

(e) a mutual use agreement.

**Capacité de conclure des conventions**
**87** Sans restreindre la portée générale du paragraphe 85(3), les corporations condominiales peuvent conclure des conventions liées à leur mission, leurs obligations et leurs pouvoirs sous le régime de la présente loi, de leur déclaration et des règlements administratifs, notamment les suivantes :

a) convention de gestion immobilière;

b) convention de fourniture de biens et de services sur une base régulière;

c) convention de fourniture d'installations pour elle ou pour les propriétaires de parties privatives;

d) bail commercial portant sur la totalité ou une portion des parties communes;

e) convention d'utilisation en commun.

**Dealing with real and personal property**
**88(1)** A condominium corporation may own, acquire, encumber, dispose of or otherwise deal with real and personal property, but only for purposes consistent with its mandate, duties and powers.

**Acquisition et aliénation de biens**
**88(1)** Une corporation condominiale peut acquérir, posséder, grever et aliéner des biens réels et personnels uniquement dans un but compatible avec sa mission, ses obligations et ses pouvoirs.

**Consent required to deal with real property**
**88(2)** Unless this Act provides otherwise, a condominium corporation may acquire, encumber or dispose of real property only with the written consent of unit owners holding the specified percentage of voting rights in the corporation.

**Consentement obligatoire**
**88(2)** Sous réserve des dispositions contraires de la présente loi, une corporation condominiale ne peut acquérir, grever et aliéner des biens réels qu'avec le consentement écrit des propriétaires de parties privatives qui détiennent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation.

**Unit owned by condominium corporation**
**88(3)** A unit in respect of which a condominium corporation is the registered owner is a common asset.

**Partie privative appartenant à la corporation condominiale**
**88(3)** La partie privative qui appartient à la corporation condominiale est un élément d'actif commun.

**Dealing with common elements, easements**
**89(1)** A condominium corporation may

(a) lease a part of the common elements, except those parts specified in the corporation's declaration as common elements for the exclusive use of a unit owner;

(b) grant an easement or licence through the common elements; or

(c) surrender an easement that is appurtenant to a part of the common elements;

but only if specifically authorized by its by-laws to do so.

**Servitudes et baux — parties communes**
**89(1)** Dans la mesure où ses règlements administratifs l'y autorisent expressément, une corporation condominiale peut :

a) louer une portion des parties communes, à l'exception de celles qui, au titre de la déclaration, sont désignées comme étant réservées à l'usage exclusif d'un propriétaire de partie privative;

b) accorder une servitude ou une permission visant les parties communes;

c) donner mainlevée d'une servitude sur des parties communes.

**Binding on each unit owner**
**89(2)** A lease, grant or surrender mentioned in subsection (1) that is signed by an authorized director or officer of the condominium corporation affects the interest of each unit owner in the common elements as if the lease, grant or surrender had been executed by the unit owner.

**Caractère obligatoire**
**89(2)** Les baux, servitudes et mainlevées visés au paragraphe (1) qui sont signés par les administrateurs ou dirigeants autorisés de la corporation lient les intérêts de tous les propriétaires de parties privatives comme s'ils les avaient signés eux-mêmes.

**Validity of easement**
**89(3)** A grant of an easement to the condominium corporation is valid even though the corporation does not own land capable of being benefited by the easement.

**Validité des servitudes**
**89(3)** La servitude accordée à une corporation condominiale est valide même si elle n'est pas propriétaire d'un bien-fonds susceptible d'en bénéficier.

**Effect of easement granted to condominium corporation**
**89(4)** A grant of an easement to the condominium corporation has the same force and effect as a grant of an easement to the unit owners, and is for their benefit and may be exercised by them.

**Conséquences de la servitude**
**89(4)** La servitude accordée à une corporation condominiale a la même valeur qu'une servitude accordée aux propriétaires de parties privatives pour leur bénéfice et peut être exercée par eux.

**Right to enter limited**
**90(1)** A condominium corporation, or a person authorized by it, may enter a unit, or a part of the common elements of which a unit owner has exclusive use, to perform the corporation's mandate and duties and exercise its powers, but only if

(a) an emergency exists and entry without consent or notice is necessary to deal with it;

(b) a person occupying the unit consents to the entry; or

(c) a notice of entry is given to the person occupying the unit in accordance with subsection (2).

**Droit d'accès limité**
**90(1)** Toute personne autorisée par une corporation condominiale peut avoir accès à une partie privative ou à la part des parties communes réservée à un propriétaire de partie privative lorsque l'accès est nécessaire à la réalisation de la mission de la corporation condominiale, l'accomplissement de ses obligations ou l'exécution de ses pouvoirs; l'accès est limité aux circonstances suivantes :

a) une situation d'urgence rend l'accès, sans préavis et sans consentement, nécessaire pour y faire face;

b) le propriétaire ou l'occupant de la partie privative donne son consentement;

c) un préavis d'accès est donné au propriétaire ou à l'occupant en conformité avec le paragraphe (2).

**Notice requirements for entry**
**90(2)** The notice of entry must

(a) be written;

(b) specify the purpose of entry;

(c) specify the time or times of entry, which must be reasonable; and

(d) be given to the person occupying the unit at least 24 hours but not more than two weeks before

(i) the specified time of entry, or

(ii) if more than one time is specified, the first specified time.

**Préavis d'accès**
**90(2)** Le préavis d'accès :

a) est donné par écrit;

b) précise le but de la visite;

c) précise l'heure ou les heures de la visite, lesquelles doivent être raisonnables;

d) est donné au propriétaire ou à l'occupant au moins 24 heures à l'avance mais pas plus de deux semaines avant :

(i) l'heure fixée pour la visite,

(ii) si plusieurs visites sont prévues, l'heure de la première.

**Alternative time may be proposed**
**90(3)** The recipient of the notice of entry may propose in writing a reasonable alternative to the specified time. The condominium corporation or its authorized representative may enter the unit only at that alternative time.

**Réponse du propriétaire ou de l'occupant**
**90(3)** Le propriétaire ou l'occupant peut proposer par écrit d'autres heures raisonnables pour la visite. La personne autorisée ne peut alors pénétrer dans la partie privative qu'à ces heures.

**Condominium corporation may sue**
**91(1)** Subject to subsection (2), a condominium corporation may, on its own behalf or on a unit owner's behalf,

(a) commence, maintain or settle an action for damages and costs in respect of any damage to the common elements, the common assets or a unit; and

(b) commence, maintain or settle an action with respect to an agreement involving the common elements, the common assets or a unit, even though the corporation is not a party to that agreement.

This is in addition to any other remedies that the corporation may have.

**Capacité d'ester en justice**
**91(1)** Indépendamment de tout autre recours qu'elle peut exercer, une corporation condominiale peut, de son propre chef ou au nom d'un propriétaire de partie privative, intenter, soutenir ou régler une action qui porte sur :

a) des dommages-intérêts liés aux dommages causés aux parties communes, aux éléments d'actifs communs ou à une partie privative;

b) une convention visant des parties communes ou une partie privative, même si elle n'est pas partie à la convention.

**Notice to unit owners**
**91(2)** The condominium corporation must promptly give the unit owners and the unit mortgagees entitled to notice written notice of the general nature of any action to be commenced by the corporation other than

(a) an action commenced in accordance with *The Court of King's Bench Small Claims Practices Act*; or

(b) an action of which the purpose is to enforce a condominium corporation's lien under this Act.

**Avis aux propriétaires**
**91(2)** Avant d'intenter une action, la corporation donne un avis écrit de la nature générale de l'action à tous les propriétaires et à tous les créanciers hypothécaires autorisés, sauf dans les cas suivants :

a) il s'agit d'une action intentée sous le régime de la *Loi sur le recouvrement des petites créances à la Cour du Banc du Roi*;

b) il s'agit d'une action en exécution d'un privilège de la corporation condominiale sous le régime de la présente loi.

**Costs**
**91(3)** Unless the board determines otherwise, the legal and court costs in an action that the condominium corporation commences, maintains or settles in whole or in part on behalf of any unit owners in respect of their units is to be borne by those unit owners in proportion to their shares in the common elements as specified in the declaration.

**Frais et dépens**
**91(3)** Sauf décision contraire du conseil, les propriétaires au nom desquels la corporation intente, soutient ou règle une action qui concerne leurs parties privatives supportent les frais juridiques et les dépens dans la proportion qui correspond à leur part des parties communes tel qu'indiqué dans la déclaration.

**Judgment is common asset**
**91(4)** A judgment for payment in favour of the condominium corporation in an action that the corporation commences or maintains on its own behalf is a common asset.

**Nature d'un jugement favorable**
**91(4)** Le jugement qui ordonne le versement d'une somme d'argent à une corporation condominiale dans une action qu'elle a intentée ou soutenue est un élément d'actif commun.

**Condominium corporation may be sued**
**92(1)** A condominium corporation, as representative of the unit owners, may be sued in respect of any matter relating to the common elements or common assets.

**Actions intentées contre la corporation**
**92(1)** La corporation condominiale peut être poursuivie, à titre de représentante des propriétaires de parties privatives, à l'égard de toute question liée aux parties communes ou aux éléments d'actif communs.

**Judgment against condominium corporation**
**92(2)** A judgment for payment of money against the condominium corporation is also a judgment against each unit owner at the time of judgment for a portion of the judgment determined by the proportions specified in the declaration for their share in the common elements.

**Nature d'un jugement défavorable**
**92(2)** Le jugement rendu contre une corporation lui ordonnant de payer une somme d'argent est également un jugement contre chaque propriétaire d'une partie privative au moment du prononcé du jugement, pour une portion du jugement fixée en fonction de leur part des parties communes tel qu'indiqué dans la déclaration.

**Occupier's liability**
**93** For the purpose of determining liability resulting from a breach of the duties of an occupier of land,

(a) a condominium corporation is deemed to be the occupier of the common elements; and

(b) the unit owners are deemed not to be the occupiers of the common elements.

**Responsabilité de l'occupant**
**93** Afin de déterminer la responsabilité découlant de la violation des obligations de l'occupant d'un bien-fonds, la corporation est réputée être l'occupant des parties communes à l'exclusion des propriétaires.

## DIRECTORS AND OFFICERS

## ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

### The Board, Directors and Officers

### Le conseil, les administrateurs et les dirigeants

**Duty of board**
**94(1)** A board is responsible for performing the duties and exercising the powers of the condominium corporation in accordance with the corporation's mandate, duties and powers under this Act and the corporation's declaration and by-laws.

**Conseil d'administration**
**94(1)** Le conseil est responsable de l'exécution des obligations de la corporation condominiale et de l'exercice de ses pouvoirs en conformité avec la mission de la corporation et de ses attributions sous le régime de la présente loi, de sa déclaration et des règlements administratifs.

**Duty of directors and officers**
**94(2)** In performing the duties of the condominium corporation and exercising its powers, each director and officer of the board must

(a) act honestly and in good faith with a view to the best interests of the corporation; and

(b) exercise the care, diligence and skill that a reasonable and prudent person should exercise in comparable circumstances.

**Obligation des administrateurs et des dirigeants**
**94(2)** Dans l'exécution des obligations de la corporation et l'exercice de ses pouvoirs, les administrateurs et les dirigeants agissent :

a) avec intégrité et de bonne foi au mieux des intérêts de la corporation;

b) avec soin, diligence et compétence, comme le ferait en pareilles circonstances une personne avisée.

**Board elected by unit owners**
**95** Unit owners must elect the directors of the board in accordance with this Act and the condominium corporation's by-laws.

**Élection des administrateurs**
**95** Les propriétaires de parties privatives élisent les administrateurs en conformité avec la présente loi et les règlements administratifs.

**Eligibility**
**96(1)** Subject to a condominium corporation's by-laws, only unit owners and individuals representing unit owners that are corporations may be elected as directors.

**Éligibilité**
**96(1)** Sous réserve des règlements administratifs de la corporation condominiale, sont éligibles aux postes d'administrateurs les propriétaires de parties privatives et les personnes physiques qui représentent une corporation qui est propriétaire d'une partie privative.

**Non-application**
**96(2)** This section does not apply to the appointed directors of the declarant's board.

**Non-application**
**96(2)** Le présent article ne s'applique pas aux administrateurs nommés qui siègent au conseil du déclarant.

**Unit owned by more than one person**
**97(1)** If a unit is owned by more than one person, only one of them may be a director at any one time, unless the condominium corporation's by-laws provide that all unit owners are directors of the board.

**Propriétaires multiples**
**97(1)** Si une partie privative appartient à plusieurs propriétaires, un seul peut siéger au conseil sauf si les règlements administratifs de la corporation condominiale prévoient que tous les propriétaires en font partie.

**Unit owned by corporation**
**97(2)** If a unit is owned by a corporation, only one representative of the corporation may be a director at any one time unless the condominium corporation's by-laws provide otherwise.

**Corporations propriétaires**
**97(2)** Sous réserve de disposition contraire des règlements administratifs, si une partie privative appartient à une corporation, un seul représentant de la corporation peut siéger au conseil à un moment donné.

**More than one unit owned by corporation**
**97(3)** If more than one unit is owned by a corporation, only one representative of the corporation may be a director at any one time unless the condominium corporation's by-laws provide otherwise.

**Plusieurs parties privatives**
**97(3)** Sous réserve de disposition contraire des règlements administratifs, si plusieurs parties privatives appartiennent à une corporation, un seul représentant de la corporation peut siéger au conseil à un moment donné.

**Non-application**
**97(4)** This section does not apply to the appointed directors of the declarant's board.

**Non-application**
**97(4)** Le présent article ne s'applique pas aux administrateurs nommés qui siègent au conseil du déclarant.

**Officers**
**98** A condominium corporation may have officers if provided for in its by-laws or by resolution of the board.

**Dirigeants de la corporation condominiale**
**98** Les corporations condominiales ont les dirigeants que prévoient les règlements administratifs ou les résolutions du conseil.

**Validity of acts**
**99** No act of a board or of a director or officer is invalid by reason only of a defect in the election or qualifications of a director or in the appointment or qualifications of an officer.

**Validité des actes**
**99** L'irrégularité de l'élection ou de la nomination d'un administrateur ou d'un dirigeant ou leur inéligibilité ne portent pas atteinte à la validité des gestes qu'eux-mêmes ou le conseil ont accomplis avant qu'elles ne soient découvertes.

**Conducting business**
**100(1)** A board may transact business only at a meeting at which a quorum of the board is present.

**Exercice des attributions du conseil**
**100(1)** Le conseil ne peut exercer ses attributions que dans le cadre d'une réunion des administrateurs à laquelle le quorum est atteint.

**Quorum**
**100(2)** A quorum of the board is a majority of the directors, counting as a director any vacancy in the position of a director.

**Quorum**
**100(2)** Le quorum du conseil est fixé à la majorité des administrateurs, compte tenu des postes vacants.

**Removal and replacement**
**101(1)** A director may be removed before the end of the director's term of office by a vote at a general meeting of unit owners. Another director may be elected for the remainder of the term.

**Destitution et remplacement**
**101(1)** Les propriétaires de parties privatives présents ou représentés par procuration à une assemblée générale peuvent destituer un administrateur avant l'expiration normale de son mandat; ils peuvent également élire son remplaçant pour la portion qui reste à courir de son mandat.

**Non-application**
**101(2)** This section does not apply to the appointed directors of the declarant's board.

**Non-application**
**101(2)** Le présent article ne s'applique pas aux administrateurs nommés au conseil du déclarant.

**Vacancy**
**102(1)** If a vacancy arises on a board, the remaining directors may exercise all the powers of the board as long as a quorum remains in office.

**Vacance**
**102(1)** À la condition que le quorum soit atteint, une vacance au sein du conseil ne porte pas atteinte à la capacité des autres administrateurs d'exercer leurs fonctions.

**Replacement made by the directors**
**102(2)** If a vacancy arises on the board and a quorum remains in office, the majority of the remaining directors may appoint any person qualified to be a director to fill the vacancy until the next general meeting of unit owners.

**Remplacement par le conseil**
**102(2)** En cas de vacance au sein du conseil, les autres administrateurs peuvent, si le quorum est atteint, nommer une personne éligible à titre d'administrateur jusqu'à la prochaine assemblée générale des propriétaires.

**Unit owners may elect replacement or decrease number of directors**
**102(3)** At that meeting, the unit owners who are present in person or by proxy must either

(a) elect a person to fill the vacancy; or

(b) vote to decrease the number of directors, but only if the decrease does not result in fewer directors than are required by the declaration or by-laws.

**Décision des propriétaires de parties privatives**
**102(3)** À cette assemblée, les propriétaires de parties privatives présents ou représentés par procuration peuvent élire une personne pour combler le poste vacant ou, sous réserve du nombre minimal fixé par la déclaration ou les règlements administratifs, réduire le nombre d'administrateurs.

**Replacement's term of office**
**102(4)** The person elected to fill the vacancy holds office for the remainder of the term of the director whose position became vacant.

**Durée du mandat**
**102(4)** La personne élue pour combler un poste vacant exerce ses attributions pour la période qui reste à courir du mandat du titulaire du poste devenu vacant.

**Vacancy results in loss of quorum**
**102(5)** If a vacancy arises on the board and there are not enough directors remaining in office to constitute a quorum, the remaining directors must, within 30 days after losing quorum, call a general meeting of unit owners to fill all vacancies as soon as practicable.

**Perte du quorum**
**102(5)** S'il est impossible d'atteindre le quorum en raison d'une vacance au sein du conseil, les administrateurs qui restent sont tenus, dans les 30 jours qui suivent la perte du quorum, de convoquer une assemblée générale extraordinaire des propriétaires pour combler les postes vacants; l'assemblée se tient le plus rapidement possible.

**Unit owner or mortgagee may call meeting**
**102(6)** If

(a) the directors do not call the meeting within the 30-day time period; or

(b) there are no directors then in office;

a unit owner or a unit mortgagee entitled to notice may call the meeting.

**Convocation par un propriétaire ou un créancier hypothécaire**
**102(6)** Un propriétaire de partie privative ou un créancier hypothécaire autorisé peut convoquer l'assemblée si les administrateurs qui restent ne le font pas ou si tous les postes d'administrateurs sont vacants.

**Reimbursing costs**
**102(7)** Upon request, a condominium corporation must reimburse a unit owner or unit mortgagee who calls the meeting for the reasonable meeting costs incurred.

**Remboursement des coûts**
**102(7)** Sur demande, la corporation condominiale rembourse au propriétaire d'une partie privative ou au créancier qui a convoqué l'assemblée les frais raisonnables qu'il a engagés pour la convoquer et la tenir.

Electronic Meetings of the Board

Réunions du conseil par voie électronique

**Electronic meetings**
**103(1)** Unless prohibited by a condominium corporation's by-laws, a meeting of the board may be held as an electronic meeting. Such a meeting must be held in accordance with the regulations, if any.

**Réunions tenues par voie électronique**
**103(1)** À moins que les règlements administratifs de la corporation condominiale ne l'interdisent, les réunions de son conseil peuvent se tenir par voie électronique en conformité avec tout règlement pris en vertu de la présente loi.

**Present in person**
**103(2)** A person who participates electronically in a meeting of the board is deemed to be present in person at that meeting.

S.M. 2022, c. 4, s. 12.

**Présomption**
**103(2)** L'administrateur qui participe à une réunion du conseil par voie électronique est réputé y assister en personne.

L.M. 2022, c. 4, art. 12.

Disclosing Conflict of Interest

Communication des conflits d'intérêts

**Meaning of "agreement or transaction"**
**104** In sections 105 to 107, **"agreement or transaction"** includes a proposed agreement or transaction to which a condominium corporation may be a party.

**Définition**
**104** Dans les articles 105 à 107, **« convention ou opération »** s'entend notamment d'un projet de convention ou d'opération auquel la corporation condominiale peut être partie.

**Disclosure of interest by director**

**105(1)** A director who has a direct or indirect interest in

(a) an agreement or transaction to which the condominium corporation is a party; or

(b) a matter that is or may be the subject of consideration by the board, if that interest could materially conflict with that director's duty or interest as a director;

must disclose the nature and extent of that interest to the board in writing.

**Communication de son intérêt**

**105(1)** L'administrateur qui possède un intérêt direct ou indirect soit dans une convention ou une opération auquel la corporation condominiale est partie, soit dans une question dont le conseil est ou doit être saisi et est tel qu'il pourrait entrer en conflit avec l'exercice de ses fonctions ou ses intérêts à titre d'administrateur est tenu de communiquer par écrit au conseil la nature et l'étendue de son intérêt.

**Exception**

**105(2)** Subsection (1) does not apply if

(a) the director's interest in the agreement or transaction is not material to the agreement or transaction;

(b) the agreement or transaction is not material to the condominium corporation;

(c) the director's interest

(i) exists only because the director owns a unit,

(ii) is or would be limited solely to his or her remuneration as a director, officer or employee of the condominium corporation, or

(iii) is or would be limited solely to any directors' and officers' insurance obtained and maintained by the condominium corporation; or

(d) the director is appointed to the declarant's board and his or her interest arises or would arise solely because he or she is a director, officer or employee of the declarant.

**Exception**

**105(2)** Le paragraphe (1) ne s'applique pas :

a) si l'intérêt de l'administrateur n'est pas important;

b) la convention ou l'opération ne sont pas importants pour la corporation;

c) l'intérêt de l'administrateur :

(i) existe du seul fait qu'il est propriétaire d'une partie privative,

(ii) est ou serait limité uniquement à la rémunération à titre d'administrateur, de dirigeant ou d'employé de la corporation condominiale,

(iii) est ou serait limité uniquement à l'assurance que la corporation souscrit pour ses administrateurs et dirigeants;

d) s'il s'agit d'un administrateur du conseil du déclarant et si son intérêt découle ou découlerait uniquement de son statut d'administrateur, de dirigeant ou d'employé du déclarant.

**Director sells property to condominium corporation**
**105(3)** If a director

(a) agrees to sell real or personal property to the condominium corporation or enters into such a transaction; and

(b) first acquired the real or personal property within five years before the date of the transfer of ownership of the property to the condominium corporation;

he or she must disclose to the board the actual price he or she paid for the real or personal property.

**Contrat de vente à la corporation condominiale**
**105(3)** L'administrateur qui vend un bien réel ou personnel à la corporation ou qui conclut une telle opération est tenu d'informer le conseil du prix qu'il l'a véritablement payé si lui-même l'a acheté dans les cinq ans qui précédent le transfert de propriété à la corporation condominiale.

**Director has indirect interest in sale**
**105(4)** If a director

(a) has an indirect interest in a sale of real or personal property to the condominium corporation; and

(b) first acquired that indirect interest within five years before the sale to the condominium corporation;

he or she must disclose to the board the nature and extent of the interest and the actual cost of the real or personal property to the extent to which that information is within the director's knowledge or control.

**Intérêt indirect sur des biens vendus à la corporation**
**105(4)** Dans la mesure où il possède ces renseignements, l'administrateur qui a un intérêt indirect, acquis au cours des cinq années qui précèdent la vente, sur des biens réels ou personnels vendus à la corporation condominiale communique le prix de vente du bien et la nature de son intérêt.

**Time of disclosure**
**105(5)** A disclosure required by this section must be made

(a) at the board meeting at which the agreement, transaction or matter is first considered;

(b) at the first board meeting held after the director becomes aware of his or her interest in the agreement, transaction or matter; or

(c) if the director acquires an interest in the agreement, transaction or matter after it is entered into, at the first board meeting held after the director acquires that interest.

**Moment de la communication**
**105(5)** La communication se fait :

a) à la première réunion du conseil où la convention, l'opération ou la question est à l'étude;

b) à la première réunion qui suit le moment où l'administrateur est informé de l'existence de la convention, de l'opération ou de la question et de son intérêt;

c) si l'administrateur acquiert l'intérêt après la conclusion de la convention ou de l'opération ou l'existence de la question, à la première réunion qui suit.

**Entry in minutes**
**105(6)** The director's disclosure must be entered in the minutes of the board meeting at which the disclosure is made.

**Procès-verbal**
**105(6)** La communication est inscrite au procès-verbal de la réunion.

**Director not to be present**
**105(7)** A director who has made a disclosure must leave a board meeting in the following circumstances:

(a) while the agreement, transaction or matter is being discussed unless asked by the board to be present to provide information;

(b) while the board votes on the agreement, transaction or matter.

**Retrait de l'administrateur**
**105(7)** L'administrateur quitte la réunion dans les cas suivants :

a) pendant la discussion sur la convention, l'opération ou la question, sauf si le conseil lui demande d'être présent pour fournir des renseignements;

b) au moment du vote sur la convention, l'opération ou la question.

**Director not to vote**
**105(8)** A director who has made a disclosure must abstain from voting on the agreement, transaction or matter.

**Abstention**
**105(8)** L'administrateur ne vote pas sur le projet de convention ou d'opération, ou sur cette question.

**Consequences of failing to disclose**
**106(1)** If a director does not make the required disclosure,

(a) the director is accountable to the condominium corporation for any profit or gain realized from the agreement or transaction; and

(b) the agreement or transaction is voidable at the option of the condominium corporation.

**Conséquences du défaut de communication**
**106(1)** Si l'administrateur ne communique pas son intérêt :

a) il est redevable envers la corporation condominiale du bénéfice qu'il retire de la convention ou de l'opération;

b) la corporation peut demander l'annulation de la convention ou de l'opération.

**Confirmation of agreement or transaction by owners**
**106(2)** Despite subsection (1), the director is not accountable to the condominium corporation for any profit or gain realized from the agreement or transaction and the agreement or transaction is not voidable by reason only of the director's interest in it if

(a) the director acted honestly and in good faith with a view to the corporation's best interests when the agreement or transaction was entered into;

**Confirmation par les propriétaires**
**106(2)** Par dérogation au paragraphe (1), l'administrateur n'est pas redevable envers la corporation condominiale du bénéfice qu'il retire de la convention ou de l'opération et celle-ci n'est pas annulable du seul fait de sa qualité d'administrateur si les conditions qui suivent sont réunies :

a) il a agi avec intégrité et de bonne foi au mieux des intérêts de la corporation lors de la conclusion de la convention ou de l'opération;

(b) the agreement or transaction is confirmed or approved at a general meeting of unit owners by a vote of the unit owners who hold the specified percentage of voting rights in the corporation voted by those unit owners present in person or by proxy at the meeting; and

(c) the nature and extent of the director's interest in the agreement or transaction are disclosed in reasonable detail in the notice of the meeting to vote on the agreement or transaction.

b) la convention ou l'opération est confirmée ou approuvée par les propriétaires de parties privatives présents ou représentés par procuration qui détiennent le pourcentage prévu des droits de vote lors d'une assemblée générale des propriétaires;

c) la nature et l'étendue de son intérêt sont expliquées d'une façon suffisamment détaillée dans l'avis de convocation.

**Disclosure of interest by officer**
**107(1)** An officer who is not also a director but who has a direct or indirect interest in an agreement or transaction or a matter described in clause 105(1)(b) must disclose in writing to the corporation the nature and extent of that interest.

**Communication de son intérêt par un dirigeant**
**107(1)** Le dirigeant qui n'est pas administrateur et qui possède un intérêt direct ou indirect dans une convention, une opération ou une autre question visée à l'alinéa 105(1)b) communique par écrit à celle-ci la nature et l'étendue de son intérêt.

**Application to officer**
**107(2)** Sections 105 and 106 apply to an officer who is not a director as if each reference to a director were a reference to an officer.

**Application des articles 105 et 106**
**107(2)** Les articles 105 et 106 s'appliquent au dirigeant qui n'est pas administrateur comme s'il l'était.

Reliance and Indemnification

Responsabilité et indemnisation des administrateurs et dirigeants

**Reliance on statements and reports**
**108** If a director or officer relies in good faith on

(a) the condominium corporation's financial statements that

(i) an auditor in a written report,

(ii) a financial officer of the corporation, or

(iii) a manager under a property management agreement,

represents to the director or officer as presenting fairly the corporation's financial position in accordance with generally accepted accounting principles; or

**États financiers et rapports**
**108** N'engage pas sa responsabilité au titre d'un manquement à son obligation d'agir avec intégrité et de bonne foi au mieux des intérêts de la corporation l'administrateur ou le dirigeant qui se fie de bonne foi :

a) aux états financiers de la corporation que le vérificateur, dans un rapport écrit, ou un dirigeant de l'association ou un gestionnaire chargé, aux termes d'une entente, de la gestion du bien lui présente comme un état fidèle de la situation financière de la corporation conformément aux principes comptables généralement reconnus;

(b) a report or opinion of a lawyer, accountant, engineer, appraiser or other person whose profession lends credibility to the report or opinion;

the director or officer is not in breach of his or her duty to act honestly and in good faith with a view to the best interests of the corporation.

b) au rapport ou à l'avis d'un avocat, d'un expert-comptable, d'un ingénieur, d'un estimateur ou d'une autre personne dont la profession donne de la crédibilité au rapport ou à l'avis.

**Indemnification**
**109(1)** A condominium corporation must indemnify its directors or officers and their heirs and legal representatives for any liability and costs incurred by the director or officer as a result of any action or proceeding brought against him or her in respect of anything that he or she has done, omitted to do or permitted in carrying out his or her duties or performing his or her functions.

**Indemnisation**
**109(1)** Dans la mesure où la déclaration ou les règlements administratifs le prévoient, la corporation condominiale indemnise ses administrateurs et ses dirigeants, ainsi que leurs héritiers ou leurs représentants personnels, de la responsabilité et des frais qu'ils engagent en raison d'une action ou de toute autre procédure intentées contre eux à la suite de mesures qu'ils ont prises ou omis de prendre ou qu'ils ont autorisées dans l'exercice de leurs attributions.

**No indemnification for breach of duty**
**109(2)** Despite subsection (1), the condominium corporation must not indemnify a director or officer who is found to be in breach of his or her duty to act honestly and in good faith with a view to the best interests of the corporation.

**Exception**
**109(2)** Par dérogation au paragraphe (1), une corporation ne peut indemniser un administrateur ou un dirigeant qui a manqué à son obligation d'agir avec intégrité et de bonne foi au mieux des intérêts de la corporation.

**Reader's aid**
**109(3)** For provisions relating to liability insurance for directors and officers, see subsection 187(2).

**Aide à la lecture**
**109(3)** Les dispositions qui portent sur l'assurance-responsabilité des administrateurs et dirigeants se trouvent au paragraphe 187(2).

## MEETINGS

## ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### Annual General Meetings

### Assemblée générale annuelle

**Annual general meeting**
**110(1)** Within six months after the end of each fiscal year of a condominium corporation, the board must hold a general meeting of unit owners.

**Assemblée générale annuelle**
**110(1)** Le conseil tient une assemblée générale des propriétaires de parties privatives dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice financier de la corporation.

**Waiver of annual general meeting**
**110(2)** The board is not required to hold an annual general meeting if, before the date on which the meeting must be held, all unit owners entitled to vote

(a) waive, in writing, the requirement to hold the meeting; and

(b) give their written consent to resolutions that elect a new board by acclamation or deal with any other business.

**Renonciation à l'assemblée générale**
**110(2)** Le conseil n'est pas obligé de tenir une assemblée générale annuelle si, avant la dernière journée de la période au cours de laquelle elle devrait se tenir, tous les propriétaires de parties privatives ayant droit de vote :

a) renoncent par écrit à l'obligation de tenir l'assemblée;

b) consentent par écrit aux résolutions qui portent sur l'élection d'un nouveau conseil d'administration ou toute autre question.

**Reader's aid**
**110(3)** For provisions relating to the requirement to hold the first general meeting, see section 72.

**Aide à la lecture**
**110(3)** Les dispositions qui portent sur l'obligation de tenir la première assemblée générale se trouvent à l'article 72.

**Election of directors at annual general meeting**
**111(1)** At each annual general meeting, the directors must be elected by the unit owners entitled to vote who are present in person or by proxy at the meeting.

**Élection des administrateurs**
**111(1)** À l'assemblée générale annuelle, les propriétaires de parties privatives ayant droit de vote, présents ou représentés par procuration, élisent les membres du conseil d'administration.

**By-laws may provide for longer terms**
**111(2)** Despite subsection (1), the condominium corporation's by-laws may provide for a longer term of office for some or all of the directors.

**Mandat plus long**
**111(2)** Par dérogation au paragraphe (1), la corporation condominiale peut, par règlement administratif, prévoir un mandat plus long pour la totalité ou une partie des administrateurs.

**Exception**
**111(3)** This section does not apply to

(a) the first general meeting; and

(b) the election of two directors to the declarant's board under section 69.

**Exception**
**111(3)** Le présent article ne s'applique pas à la première assemblée générale ni à l'élection des deux administrateurs du conseil du déclarant visée à l'article 69.

**Right to raise matters for discussion**
**112(1)** At an annual general meeting, a unit owner may raise for discussion any matter relevant to the business or affairs of the condominium corporation.

**Droit de soulever une question**
**112(1)** À l'assemblée générale annuelle, un propriétaire de partie privative peut soulever pour discussion toute question liée aux opérations de la corporation condominiale.

**Reader's aid**
**112(2)** For provisions relating to votes held on matters on notice, see section 124.

**Aide à la lecture**
**112(2)** Les dispositions sur le vote se trouvent à l'article 124.

Special General Meetings

Assemblées générales extraordinaires

**Special general meeting called by board**
**113(1)** At any time, a board may call and hold a special general meeting of unit owners to deal with any business.

**Convocation par le conseil**
**113(1)** Le conseil peut en tout temps convoquer une assemblée générale extraordinaire des propriétaires de parties privatives pour y débattre d'une question.

**Special general meeting need not be called by board**
**113(2)** Despite subsection (1), the board may deal with any business in accordance with a resolution of the unit owners without calling and holding a special general meeting if all unit owners entitled to vote waive the requirement to hold the meeting and give their written consent to that resolution.

**Renonciation des propriétaires**
**113(2)** Par dérogation au paragraphe (1), le conseil peut se saisir de toute question en conformité avec une résolution des propriétaires sans convoquer une assemblée extraordinaire si tous les propriétaires ayant droit de vote renoncent à la tenue de l'assemblée et consentent par écrit à la résolution.

**Validity and effectiveness of resolution**
**113(3)** The resolution referred to in subsection (2) is as valid as if it had been passed at a special general meeting and is effective from the date specified in the resolution as long as the date is not before the date on which the first unit owner signed the resolution.

**Validité de la résolution**
**113(3)** La résolution visée au paragraphe (2) a la même validité que celle qui est adoptée à une assemblée générale extraordinaire; elle prend effet à la date qu'elle précise à la condition que cette date ne soit pas antérieure à la première signature qui y est apposée.

**Special general meeting requested by unit owners**
**114(1)** A unit owner may request that a special general meeting be held by giving the condominium corporation a written request signed by those unit owners entitled to vote who, at the time of the request, own at least 25% of the units.

**Convocation par un propriétaire**
**114(1)** Un propriétaire peut demander la tenue d'une assemblée générale extraordinaire par remise à la corporation condominiale d'une demande écrite signée par des propriétaires de parties privatives qui, au moment où la demande est présentée au conseil, possèdent au moins 25 % des parties privatives.

**Reader's aid**
**114(2)** For provisions relating to the request for a special general meeting by a unit owner before the turn-over meeting is held, see section 74.

**Aide à la lecture**
**114(2)** Les dispositions sur les demandes de convocation d'une assemblée générale extraordinaire avant la tenue de l'assemblée de transfert se trouvent à l'article 74.

**Information to be included in meeting request**
**114(3)** The written request for a special general meeting

(a) must state the nature of the business to be dealt with in enough detail to allow a unit owner to determine whether he or she should attend the meeting or appoint a proxy; and

(b) if the business to be dealt with includes the removal of a director, must include the name of the director and the reason for the removal.

**Contenu de la demande de convocation**
**114(3)** La demande de convocation d'une assemblée générale extraordinaire énonce d'une façon suffisamment détaillée la nature de la question à débattre pour permettre au propriétaire de décider s'il y assistera ou s'y fera représenter par procuration et, s'il s'agit de la destitution d'un administrateur, le nomme et indique les motifs de sa destitution.

**Board receives request for special general meeting**
**115(1)** Upon receiving a request for a special general meeting, a board must

(a) call and hold the special general meeting within 35 days; or

(b) if provided for in the request or consented to in writing by the unit owners who signed the request, add the business to be dealt with at the special general meeting to the agenda for the next annual general meeting.

**Obligations du conseil**
**115(1)** Dès qu'il reçoit la demande de convocation, le conseil :

a) soit convoque et tient l'assemblée générale extraordinaire dans les 35 jours qui suivent;

b) soit, si les auteurs de la demande le demandent ou y consentent, ajoute les questions à débattre à l'assemblée générale extraordinaire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale annuelle.

**Board does not comply**
**115(2)** If the board does not comply with subsection (1), any unit owner who signed the request may call a special general meeting, which must be held within 45 days after the day on which it is called.

**Défaut**
**115(2)** Si le conseil fait défaut de se conformer au paragraphe (1), un propriétaire, signataire de la demande, peut lui-même convoquer l'assemblée générale extraordinaire, laquelle doit se tenir dans les 45 jours qui suivent celui de sa convocation.

**Reimbursing costs**
**115(3)** Upon request, the condominium corporation must reimburse a unit owner who calls the special general meeting for the reasonable meeting costs incurred.

**Remboursement des frais**
**115(3)** La corporation rembourse au propriétaire qui le lui demande les dépenses raisonnables qu'il engage pour convoquer l'assemblée.

## Notice of Meetings

**Required content for meeting notice**
**116(1)** A notice of a general meeting of unit owners must

(a) be in writing;

(b) specify the meeting date, time and place;

(b.1) if the meeting is an electronic meeting, include instructions on how to participate in the meeting electronically;

(c) specify the business to be dealt with at the meeting in enough detail to allow a unit owner to determine whether he or she should attend or appoint a proxy;

(d) if applicable, be accompanied by a copy of each proposed change to the condominium corporation's declaration, by-laws, rules or agreements to be discussed at the meeting or a summary of those changes; and

(e) if applicable, be accompanied by the unit owner's request for a special general meeting.

**Minimum time period for giving notice of meetings**
**116(2)** When this Act requires a meeting to be held to consider a matter that is to be determined by obtaining the written consent of unit owners, the minimum time period for giving notice of the meeting is 30 days.

**By-laws may specify time period**
**116(3)** The by-laws of a condominium corporation may specify the time period for giving notice of a meeting, which may be no less than 30 days for a meeting described in subsection (2).

## Avis de convocation

**Avis de convocation**
**116(1)** Les avis de convocation aux assemblées générales :

a) sont donnés par écrit;

b) précisent la date, l'heure et le lieu de l'assemblée;

b.1) comportent des instructions permettant d'y participer par voie électronique lorsqu'elles se tiennent de cette façon;

c) précisent la nature des questions à y débattre d'une façon suffisamment détaillée pour permettre au propriétaire de décider s'il y assistera ou s'y fera représenter par procuration;

d) s'il y a lieu, sont accompagnés des projets de modification à la déclaration, aux règlements administratifs, aux règles ou aux conventions qui y seront étudiées;

e) s'il y a lieu, sont accompagnés de la demande de convocation des propriétaires, dans le cas d'une assemblée générale extraordinaire.

**Délai minimal**
**116(2)** Le délai minimal d'envoi de l'avis de convocation est de 30 jours dans les cas où la présente loi exige la tenue d'une assemblée pour étudier une question qui doit être tranchée par le consentement écrit des propriétaires.

**Précision réglementaire**
**116(3)** Les règlements administratifs d'une corporation condominiale peuvent fixer le délai d'envoi de l'avis de convocation égal ou supérieur à 30 jours dans les cas autres que celui qui est visé au paragraphe (2).

**Notice to be given to unit owners and mortgagees**
**116(4)** The notice must be given within the required number of days to

(a) each unit owner who has notified the condominium corporation in writing of the owner's name and address for the giving of notices and other documents; and

(b) each unit mortgagee who

(i) under the terms of the mortgage is authorized to exercise the right of the unit owner to vote or give or withhold consent, and

(ii) has provided the condominium corporation with written notice of its name and address for the giving of notices and other documents.

**Destinataires de l'avis**
**116(4)** Les avis sont remis avant l'expiration du délai fixé à tous les propriétaires de parties privatives qui ont donné à la corporation condominiale leur adresse de signification et à tous les créanciers hypothécaires qui, aux termes, de l'hypothèque, sont autorisés à exercer les droits de vote du propriétaire de la partie privative grevée ou à donner ou refuser en son nom un consentement, et ont donné par écrit à la corporation condominiale leur adresse de signification.

**Waiving right to object**
**116(5)** A unit owner or unit mortgagee who attends or is represented by proxy at a meeting is deemed to have waived the right to object to a failure to give the required notice, unless the unit owner or unit mortgagee expressly objects to the failure at the meeting.

**Renonciation au droit de s'opposer**
**116(5)** Le propriétaire ou le créancier hypothécaire qui est présent à une assemblée ou y est représenté par procuration est réputé avoir renoncé à son droit de s'opposer au défaut de remettre l'avis obligatoire avant l'expiration du délai s'il ne s'y oppose pas expressément à la réunion.

**Fully electronic meetings**
**116(5.1)** The requirement in subsection (1) to provide notice of the place of a meeting does not apply to a fully electronic meeting.

**Assemblées tenues exclusivement par voie électronique**
**116(5.1)** L'obligation prévue au paragraphe (1) de préciser le lieu de l'assemblée ne s'applique pas aux assemblées qui se tiennent exclusivement par voie électronique.

**Reader's aid**
**116(6)** For provisions relating to the manner of giving notices and other documents, see section 285.

S.M. 2022, c. 4, s. 13.

**Aide à la lecture**
**116(6)** Les dispositions sur la façon de donner les avis et de remettre les autres documents se trouvent à l'article 285.

L.M. 2022, c. 4, art. 13.

Quorum and Attendance at Meetings

Quorum et présence

**Quorum**
**117(1)** Subject to subsections (2) and 118(3), a quorum for dealing with business at a general meeting of unit owners consists of

**Quorum à l'assemblée des propriétaires**
**117(1)** Sous réserve des paragraphes (2) et 118(3), le quorum à l'assemblée générale des propriétaires est constitué :

(a) those unit owners who hold at least 33% or, if a greater percentage is specified in the declaration, that percentage, of the voting rights in the condominium corporation and are present in person or by proxy at the meeting; or

(b) if there are fewer than four units or four unit owners, those unit owners who hold at least 66% or, if a greater percentage is specified in the declaration, that percentage, of the voting rights in the condominium corporation and are present in person or by proxy at the meeting.

a) des propriétaires qui détiennent au moins 33 % — ou le pourcentage supérieur que prévoit éventuellement la déclaration — des droits de vote de la corporation condominiale et sont présents ou représentés par procuration;

b) s'il y a moins de quatre parties privatives ou moins de quatre propriétaires, des propriétaires qui détiennent au moins 66 % — ou le pourcentage supérieur que prévoit éventuellement la déclaration — des droits de vote de la corporation condominiale et sont présents ou représentés par procuration.

**Determining quorum**
**117(2)** For the purpose of determining whether there is a quorum, a unit owner who is prevented by a by-law under clause 167(1)(y) from exercising his or her voting rights is deemed not to have voting rights, and the voting rights that he or she would otherwise hold are to be ignored.

**Calcul du quorum**
**117(2)** Dans le calcul du quorum, le propriétaire qui, en conformité avec un règlement administratif pris en vertu de l'alinéa 167(1)y), n'a pas le droit d'exercer ses droits de vote est réputé ne pas les avoir; de plus, ces droits de vote ne sont pas pris en compte.

**Adjournment**
**118(1)** A board may adjourn a general meeting of unit owners to another date and time and, if necessary, place if a quorum is not present within 30 minutes after the time specified in the notice.

**Ajournement**
**118(1)** Le conseil peut ajourner une assemblée générale à une autre date, un autre lieu et une autre heure si le quorum n'est pas atteint 30 minutes après l'heure indiquée dans l'avis de convocation.

**Condominium corporation must notify voters about adjournment**
**118(2)** If the meeting has been adjourned, the condominium corporation must take reasonable steps to notify the unit owners entitled to vote, the unit mortgagees entitled to notice and any proxies present at the meeting that it has been adjourned to another date, time and place.

**Obligation d'informer les propriétaires**
**118(2)** En cas d'ajournement, la corporation condominiale prend les mesures raisonnables pour en informer les propriétaires qui ont droit de vote, les créanciers hypothécaires autorisés et les détenteurs enregistrés d'une procuration présents à l'assemblée et leur précise la date, le lieu et l'heure auxquels l'assemblée a été ajournée.

**Quorum at next meeting**
**118(3)** If, on the day to which the meeting is adjourned, a quorum is not present within 30 minutes after the time specified in the notice, the unit owners entitled to vote who are present in person or by proxy at the meeting constitute a quorum.

**Quorum à la réunion suivante**
**118(3)** Si, à la réunion suivante, le quorum n'est pas atteint 30 minutes après l'heure fixée, les propriétaires qui ont droit de vote, présents ou représentés par procuration, constituent le quorum.

**Fully electronic meetings**
**118(4)** The requirement in subsection (2) to provide notice of the place of a meeting does not apply to a fully electronic meeting.

S.M. 2022, c. 4, s. 14.

**Assemblées tenues exclusivement par voie électronique**
**118(4)** L'obligation prévue au paragraphe (2) de préciser le lieu de l'assemblée ne s'applique pas aux assemblées qui se tiennent exclusivement par voie électronique.

L.M. 2022, c. 4, art. 14.

**Electronic attendance at meeting**
**119(1)** Unless prohibited by a condominium corporation's by-laws, a general meeting of unit owners may be held as an electronic meeting. Such a meeting must be held in accordance with the regulations, if any.

**Assemblées générales des propriétaires tenues par voie électronique**
**119(1)** À moins que les règlements administratifs de la corporation condominiale ne l'interdisent, les assemblées générales des propriétaires peuvent se tenir par voie électronique en conformité avec tout règlement pris en vertu de la présente loi.

**Present in person**
**119(2)** A person who participates electronically in a general meeting of unit owners is deemed to be present in person at the meeting.

S.M. 2022, c. 4, s. 15.

**Présomption**
**119(2)** La personne qui participe à une assemblée générale des propriétaires par voie électronique est réputée y assister en personne.

L.M. 2022, c. 4, art. 15.

## VOTING AND GIVING AND WITHHOLDING CONSENT

## VOTES ET CONSENTEMENTS

**Method of voting**
**120** A right to vote may be exercised in person or by proxy at a general meeting of unit owners.

**Modes d'exercice**
**120** Une personne peut exercer son droit de vote aux assemblées générales en personne ou par procuration.

**Request for recorded vote**
**121** A unit owner entitled to vote at a general meeting of unit owners may request that a recorded vote be held on any item scheduled for a vote either before or promptly after the vote.

**Demande de vote inscrit**
**121** À une assemblée générale des propriétaires, toute propriétaire qui a droit de vote peut demander un vote inscrit sur une question à l'ordre du jour, soit avant soit rapidement après le vote.

**Electronic voting**
**121.1** If a general meeting of unit owners is held as an electronic meeting, the meeting must be held in a manner that allows for electronic voting and reasonable steps must be taken to ensure that

(a) the identity of each person who votes is verified;

**Vote électronique**
**121.1** La corporation condominiale qui tient une assemblée générale des propriétaires par voie électronique fait en sorte que le vote électronique y soit possible et prend des mesures raisonnables afin de veiller à ce que :

(b) each person who votes does so only in their own right or by valid proxy; and

(c) if a recorded vote is requested, the vote is conducted in a manner that allows votes to be individually counted.

S.M. 2022, c. 4, s. 16.

**Majority voting**
**122** Unless a greater percentage is specified in this Act or a condominium corporation's declaration, a question proposed for consideration by unit owners at a general meeting is determined by a majority of the voting rights in the corporation that are voted by those unit owners who are present in person or by proxy at the meeting and are entitled to vote.

**Vote must take place at properly called meeting**
**123** A vote is valid only if it takes place at a properly called general meeting of unit owners at which a quorum is present.

**Voting only on matters on notice**
**124(1)** A vote may not be taken at a general meeting of unit owners on any matter other than a routine matter or procedure unless that matter was clearly specified in the meeting notice.

**Exception**
**124(2)** Subsection (1) does not apply if all unit owners who are entitled to vote are present in person or by proxy at the meeting and no unit owner, and no unit mortgagee entitled to notice who is present in person or by proxy at the meeting, objects to taking a vote on the matter.

**Voting rights in condominium corporation**
**125** Unit owners have voting rights in a condominium corporation in the proportions allocated to each unit as set out in the corporation's declaration.



a) l'identité de chaque personne qui vote soit vérifiée;

b) chaque personne qui vote le fasse en son nom propre ou en vertu d'une procuration valide;

c) en cas de demande de vote inscrit, le vote se déroule d'une manière qui permette de compter individuellement les votes.

L.M. 2022, c. 4, art. 16.

**Majorité**
**122** Sauf si un pourcentage supérieur est prévu par la présente loi ou par la déclaration de la corporation condominiale, les questions soumises aux propriétaires à une assemblée générale sont tranchées par le vote de la majorité des droits de vote détenus par les propriétaires présents ou représentés par procuration et qui ont le droit de voter.

**Votes lors d'une assemblée dûment convoquée**
**123** Pour être valide un vote doit avoir été tenu à une assemblée générale des propriétaires de parties privatives dûment convoquée et lors de laquelle le quorum est atteint.

**Vote limité au contenu de l'avis de convocation**
**124(1)** À l'exception des affaires courantes et des questions de procédure, une question ne peut être soumise au vote à une assemblée générale des propriétaires sans avoir été clairement mentionnée dans l'avis de convocation.

**Exception**
**124(2)** Le paragraphe (1) ne s'applique pas si tous les propriétaires ayant droit de vote sont présents ou représentés à l'assemblée et si aucun propriétaire ou créancier autorisé, présent ou représenté par procuration, ne s'oppose au vote sur la question.

**Droits de vote**
**125** Les propriétaires ont les droits de vote aux assemblées de la corporation condominiale qui leur sont accordés selon la proportion que prévoit sa déclaration.

**Voting, giving or withholding consent by unit mortgagee**
**126(1)** When

(a) this Act or a condominium corporation's declaration or by-law requires a matter to be determined by the exercise of a unit owner's right to vote or give or withhold consent; and

(b) the terms of a mortgage or other document authorize a unit mortgagee to exercise the right of the unit owner to vote or give or withhold consent;

the unit mortgagee may exercise the right to vote or give or withhold consent only if it has given written notice to the condominium corporation of the mortgage and the address for giving notices and other documents to the mortgagee.

**Droit de vote du créancier hypothécaire**
**126(1)** Le créancier hypothécaire peut exercer les droits de vote du propriétaire de la partie privative hypothéquée ou donner ou refuser un consentement à sa place à l'égard des questions que la présente loi, la déclaration de la corporation condominiale ou les règlements administratifs soumettent au vote ou au consentement des propriétaires de parties privatives, à la condition d'avoir informé par écrit la corporation condominiale de l'existence de l'hypothèque et de lui avoir donné son adresse de signification et si les clauses de l'hypothèque l'autorisent à exercer ces droits de vote ou à donner ou refuser ce consentement.

**More than one unit mortgagee**
**126(2)** If two or more unit mortgagees are authorized to exercise a unit owner's right to vote or give or withhold consent under the terms of a mortgage or other document and each has given notice as required under subsection (1), the right to vote or give or withhold consent is exercisable by the unit mortgagee who has priority.

**Pluralité de créanciers**
**126(2)** Si une partie privative est grevée de plusieurs hypothèques aux termes desquelles les créanciers peuvent voter ou donner ou refuser un consentement à la place du propriétaire, le créancier hypothécaire qui a la priorité peut seul exercer ces droits à l'exclusion des autres.

**Voting by unit owner**
**126(3)** If none of the unit mortgagees exercises the right to vote or give or withhold consent, the unit owner may exercise the right if he or she is otherwise entitled to do so.

**Défaut du créancier prioritaire**
**126(3)** Si aucun créancier prioritaire n'exerce son droit de vote ou de consentement, le propriétaire peut le faire, sauf si cet exercice lui est autrement interdit.

**Voting right to be ignored**
**127(1)** If, in accordance with a by-law made or amended under clause 167(1)(y), a right to vote or give or withhold consent may not be exercised, the right must be ignored for the purposes of determining whether a resolution requiring an affirmative vote of the unit owners has passed or whether the required consent of unit owners for an action under this Act has been obtained.

**Mise à l'écart du droit de vote du propriétaire**
**127(1)** Si, en conformité avec un règlement administratif pris ou modifié en vertu de l'alinéa 167(1)y), un droit de vote ou celui de donner ou de refuser son consentement ne peut être exercé, ce droit n'est pas pris en compte pour déterminer si la résolution qui doit être approuvée par les propriétaires l'a été ou si le consentement des propriétaires a été obtenu.

**Limit to by-law**
**127(2)** Despite subsection (1), a unit owner who is prevented by a by-law under clause 167(1)(y) from exercising his or her voting rights may do so if the

**Récupération du droit de vote**
**127(2)** Par dérogation au paragraphe (1), le propriétaire qui ne peut exercer son droit de voter ou de donner son consentement peut le récupérer si la

condominium corporation receives payment of the arrears in the contributions to the common expenses with respect to the owner's unit and any costs related to collecting or attempting to collect the amount in arrears before the meeting is held or before the period for obtaining consents has expired.

**Proxy**
**128(1)** A person may appoint a proxy only by written authorization.

**Requirement for signed document**
**128(2)** A condominium corporation's by-laws may require the document to be signed by the person appointing the proxy.

**Requirements of proxy document**
**128(3)** A document appointing a proxy

(a) may be general or for a specific meeting or a specific resolution; and

(b) may be revoked at any time by the person who made the appointment.

**Effect of proxy**
**128(4)** A proxy stands in the place of the person appointing the proxy, and can do anything that a person can do at a meeting, including vote, propose and second motions and participate in the discussion, unless limited by the proxy document.

**Limit on who may be a proxy**
**128(5)** The following persons may not be a proxy of a unit owner who is not a declarant or owner-developer:

(a) an employee or agent of the condominium corporation;

(b) a declarant or an employee or agent of the declarant or a person who does not deal with the declarant at arm's length;

(c) an owner-developer or an employee or agent of the owner-developer or a person who does not deal with the owner-developer at arm's length;

corporation condominiale reçoit le paiement des arriérés de contribution aux dépenses communes à l'égard de la partie privative accompagnés des frais de perception avant la tenue de l'assemblée ou l'expiration de la période prévue pour donner son consentement.

**Procuration**
**128(1)** La procuration est un document écrit.

**Signature obligatoire**
**128(2)** Les règlements administratifs d'une corporation condominiale peuvent prévoir que la procuration soit signée par la personne qui la donne.

**Nature de la procuration**
**128(3)** La procuration :

a) peut être générale, ne porter que sur une assemblée spécifique ou que sur une résolution en particulier;

b) est révocable en tout temps.

**Pouvoirs du titulaire de la procuration**
**128(4)** Sous réserve des limitations prévues par la procuration, le titulaire d'une procuration peut accomplir tous les gestes que peut accomplir la personne qui la lui a donnée, par exemple voter, proposer et seconder une motion et participer au débat.

**Restrictions**
**128(5)** Les personnes qui suivent ne peuvent détenir une procuration donnée par un propriétaire autre qu'un déclarant ou un propriétaire-promoteur :

a) les employés et mandataires de la corporation condominiale;

b) le déclarant ou l'un de ses employés ou mandataires, ainsi que toute autre personne qui a un lien de dépendance avec lui;

c) le propriétaire-promoteur ou l'un de ses employés ou mandataires, ainsi que toute autre personne qui a un lien de dépendance avec lui;

(d) a person who provides management services to the condominium corporation under a property management agreement or that person's employee or agent.

Any proxy document appointing such a person is void.

**Authorization to consent**
**129(1)** When a person's consent is required under this Act, the person may give written authorization for another person to consent on his or her behalf.

**Requirement for signed document**
**129(2)** A condominium corporation's by-laws may require the authorization to be signed by the person giving it.

**Document granting authorization to give consent**
**129(3)** A document granting authorization to give consent on a person's behalf

(a) must be only for a specific matter; and

(b) may be revoked by that person at any time.

**Limit on who may be authorized**
**129(4)** Despite subsection (1), the following persons may not give consent on behalf of a unit owner who is not a declarant or owner-developer:

(a) an employee or agent of the condominium corporation;

(b) a declarant or an employee or agent of the declarant or a person who does not deal with the declarant at arm's length;

(c) an owner-developer or an employee or agent of the owner-developer or a person who does not deal with the owner-developer at arm's length;

d) la personne qui fournit des services de gestion immobilière à la corporation au titre d'une convention de gestion immobilière ou l'un des employés ou mandataires.

Est nulle la procuration qui contrevient au présent paragraphe.

**Autorisation de donner un consentement**
**129(1)** La personne dont le consentement est requis sous le régime de la présente loi peut en autoriser par écrit une autre à le donner à sa place.

**Signature obligatoire**
**129(2)** Les règlements administratifs d'une corporation condominiale peuvent prévoir que l'autorisation de donner un consentement soit signée par la personne qui la donne.

**Autorisation**
**129(3)** L'autorisation de donner un consentement :

a) ne peut porter que sur question spécifique;

b) est révocable en tout temps.

**Restrictions**
**129(4)** Les personnes qui suivent ne peuvent détenir une autorisation de donner un consentement donnée par un propriétaire autre qu'un déclarant ou un propriétaire-promoteur :

a) les employés et mandataires de la corporation condominiale;

b) le déclarant ou l'un de ses employés ou mandataires, ainsi que toute autre personne qui a un lien de dépendance avec lui;

c) le propriétaire-promoteur ou l'un de ses employés ou mandataires, ainsi que toute autre personne qui a un lien de dépendance avec lui;

(d) a person who provides management services to the condominium corporation under a property management agreement or that person's employee or agent.

Any consent given by such a person is void.

**Consent when title transferred**
**130** If title to a unit is transferred before the end of a period for obtaining the consent of unit owners in relation to any matter under this Act, and the transferor's written consent was not provided before the date of the transfer, the transferee may provide his or her written consent in relation to that matter after the date of the transfer and before the end of that period.

## RECORDS

**Condominium corporation must keep records**
**131(1)** A condominium corporation must keep complete and accurate records of the business and affairs of the corporation in accordance with the regulations, including the following records:

(a) a minute book containing the minutes of the annual general meetings, special general meetings and board meetings, including the results of every vote, and every waiver and consent given and every resolution made by the board;

(b) a list of the directors and officers;

(c) a list of unit owners who have notified the corporation in writing of their name, unit address and address for giving notices and other documents;

(d) a list of the addresses for giving notices and other documents to those unit mortgagees who have provided that information to the corporation;

(e) a list of the notices received under section 202 (notification about tenancy agreements);



d) la personne qui fournit des services de gestion immobilière à la corporation au titre d'une convention de gestion immobilière ou l'un des employés ou mandataires.

Est nulle l'autorisation qui contrevient au présent paragraphe.

**Transfert de titre et consentement**
**130** Si le titre de propriété d'une partie privative est transféré avant l'expiration d'une période prévoyant l'obtention du consentement des propriétaires de parties privatives à l'égard d'une question régie par la présente loi et que le consentement écrit du cédant n'a pas été obtenu avant le transfert, celui du cessionnaire peut l'être à la condition d'être donné après le transfert et avant l'expiration de la période.

## DOSSIERS

**Établissement des dossiers**
**131(1)** La corporation condominiale tient des dossiers complets et précis de ses activités en conformité avec les règlements, notamment les suivants :

a) un registre des procès-verbaux contenant les procès-verbaux des assemblées générales annuelles, des assemblées générales extraordinaires et des réunions du conseil; y sont également inscrits les résultats de tous les votes tenus, des renonciations et consentements remis et des résolutions adoptées par le conseil;

b) la liste des administrateurs et des dirigeants;

c) la liste des propriétaires qui lui ont donné par écrit leur nom, l'adresse de leur partie privative et leur adresse de signification;

d) la liste des adresses de signification des créanciers hypothécaires qui ont donné ce renseignement à la corporation;

e) la liste des avis reçus en conformité avec l'article 202;

(f) a list of the notices received under section 209 (notification about commercial lease agreements);

(g) account books showing money received and spent;

(h) the corporation's declaration and plan;

(i) the condominium corporation's by-laws and rules;

(j) every agreement entered into by the corporation or the declarant or the declarant's representative on the corporation's behalf, including every property management agreement, and every deed, lease, licence or easement agreement;

(k) every current and previous insurance policy and the related certificate or memorandum of insurance and every insurance trust agreement;

(l) every decision or court order in an action or proceeding to which the corporation is or was a party;

(m) every record of settlement in a mediation to which the corporation is or was a party;

(n) every decision of an arbitrator in an arbitration to which the corporation is or was a party;

(o) every decision of the Director of Residential Tenancies, and every decision on an appeal, to which the corporation is or was a party;

(p) every legal opinion obtained by the corporation;

(q) the budget and financial statements for the current fiscal year and for the prescribed number of previous years;

(r) every auditor's report;

(s) every income tax return of the corporation and any other records filed or to be filed with the government, the government of Canada or a municipal government;

(t) all correspondence sent and received by the corporation or the board;

f) la liste des avis reçus en conformité avec l'article 209;

g) les livres comptables qui montrent les sommes reçues et dépensées;

h) la déclaration de la corporation condominiale et le plan;

i) les règlements administratifs et les règles;

j) les conventions conclues par elle-même, le déclarant ou son mandataire au nom de la corporation condominiale notamment les conventions de gestion immobilière, les actes scellés, les baux, les permissions et les servitudes;

k) les polices d'assurance et le certificat correspondant, l'attestation d'assurance et les accords de fiducie de chaque police;

l) les jugements et les ordonnances judiciaires rendus dans toutes les procédures auxquelles la corporation est partie;

m) les décisions du médiateur, dans tous les cas de médiation auxquels la corporation est partie;

n) les sentences arbitrales dans tous les cas d'arbitrage auxquels la corporation est partie;

o) les décisions du directeur de la Location à usage d'habitation, ainsi que les décisions rendues en appel de ses décisions, dans tous les cas où la corporation est partie;

p) les avis juridiques qu'elle a obtenus;

q) le budget et les états financiers de l'exercice en cours et du nombre réglementaire d'exercices antérieurs;

r) les rapports des vérificateurs;

s) les déclarations de revenu et tous les autres documents déposés auprès du gouvernement du Manitoba, du gouvernement fédéral ou d'une administration municipale;

t) la correspondance de la corporation et du conseil;

(u) all financial records, including bank statements, cancelled cheques and certificates of deposit;

(v) every disclosure statement issued under clause 51(2)(b);

(w) every status certificate issued under section 61;

(x) all other records and documents provided to the corporation by the declarant under sections 77 to 79 (turn-over meeting);

(y) the records specified in the by-laws;

(z) the records required by the regulations.

u) les documents financiers, notamment les relevés bancaires, les chèques encaissés et les certificats de dépôt;

v) les documents de communication visés à l'alinéa 51(2)b);

w) les certificats d'information visés à l'article 61;

x) les dossiers et documents que le déclarant a remis à la corporation en conformité avec les articles 77 à 79;

y) les autres documents désignés par les règlements administratifs;

z) les autres documents désignés par les règlements.

**Maintaining records**
**131(2)** The condominium corporation must maintain the records referred to in subsection (1) for the prescribed time period and in the prescribed manner.

**Conservation des documents**
**131(2)** La corporation condominiale conserve les documents pendant la période et de la façon que fixent les règlements.

**Change in address**
**131(3)** A person whose name is on the list of unit owners or unit mortgagees entitled to notice must promptly notify the condominium corporation in writing of each change to his or her address and, if applicable, his or her fax number or e-mail address for giving notices and other documents.

**Changement d'adresse**
**131(3)** La personne inscrite sur la liste des propriétaires ou celle des créanciers hypothécaires autorisés avise par écrit la corporation de tout changement d'adresse de signification, de son adresse électronique et de son numéro de télécopieur.

**Condominium corporation must provide copies**
**132(1)** Upon request, a condominium corporation must, within a reasonable time, provide copies of its records to a unit owner, unit mortgagee, buyer or prospective buyer or an agent of any of them for examination. The corporation may charge a reasonable fee for labour and copying charges.

**Copies**
**132(1)** Sur paiement des frais raisonnables d'établissement des copies, la corporation condominiale est tenue de remettre dans un délai raisonnable des copies des documents au propriétaire, au créancier hypothécaire, à l'acheteur, à l'acheteur éventuel, ou à leur mandataire, qui le lui demande.

**Exception**
**132(2)** Subsection (1) does not apply to the following records:

(a) records relating to the employees of the condominium corporation, other than records about an employee's job classification, salary range, benefits, responsibilities or expense accounts;

**Non-application à certains documents**
**132(2)** Le paragraphe (1) ne s'applique pas aux documents suivants :

a) les dossiers des employés de la corporation, à l'exception des dossiers qui concernent leur classification, les échelles salariales, les avantages sociaux, leurs responsabilités et leurs notes de frais;

(b) records relating to any insurance investigation involving the condominium corporation;

(c) records relating to any court action or proceeding or contemplated court action or proceeding involving the condominium corporation;

(d) records relating to a specific unit or unit owner, unless the request is made by or on behalf of that owner or a mortgagee of that owner's unit;

(e) any prescribed records.

b) les dossiers liés à des enquêtes d'assurance mettant en cause la corporation;

c) les documents liés à des actions ou autres procédures judiciaires, en instance ou projetées, mettant en cause la corporation;

d) les documents qui ne concernent que des parties privatives ou des propriétaires en particulier, sauf si la demande est faite par le propriétaire ou par le créancier hypothécaire de cette partie privative;

e) tout autre document désigné par règlement.

## OTHER MATTERS

**Condominium corporation must provide information**
**133(1)** Upon the request of any person, a condominium corporation must, without fee, provide the names and addresses for giving notices or other documents to

(a) the corporation's directors and officers;

(b) the person or persons responsible for the management of the property under a property management agreement;

(c) the person to whom the corporation has delegated the responsibility for issuing status certificates; and

(d) any other prescribed person.

**Change of address**
**133(2)** A condominium corporation must amend its declaration when it changes the address for giving notices and other documents to it.

**Reader's aid**
**133(3)** For provisions relating to the amendment of a condominium corporation's declaration, see subsections 25(3) and (4).

## AUTRES QUESTIONS

**Renseignements concernant la corporation condominiale**
**133(1)** La corporation condominiale fournit sur demande et sans frais les noms et adresses aux fins de signification :

a) de ses administrateurs et dirigeants;

b) du responsable de la gestion du bien, au titre d'une convention de gestion immobilière;

c) du responsable qu'elle a chargé de la délivrance des certificats d'information;

d) des autres personnes désignées par règlement.

**Changement d'adresse**
**133(2)** La corporation condominiale qui change son adresse de signification est tenue de modifier sa déclaration en conséquence.

**Aide à la lecture**
**133(3)** Les dispositions qui portent sur la modification de la déclaration d'une corporation condominiale se trouvent aux paragraphes 25(3) et (4).

**Property management agreements**
**134(1)** When a property management agreement is terminated, the property manager must promptly return to the condominium corporation all records and documents, including correspondence relating to the corporation, and any common assets, that are in the property manager's possession or control.

**Change of address for service**
**134(2)** A property manager must promptly notify the condominium corporation of any change to its address for service.

**Reader's aid**
**134(3)** For provisions relating to the termination of property management agreements entered into before the turn-over meeting, see section 81.

**Prohibition — pets**
**135(1)** A prohibition in a declaration, by-law or rule against the keeping of a pet — other than a prohibition set out in a proposed declaration, proposed by-law or proposed rule — does not apply to a pet living with a unit owner or occupant of a unit, other than a tenant, at the time that the amendment to the declaration is registered in accordance with Part 2 or the by-law or rule takes effect.

**Application to pets kept by tenants**
**135(2)** A prohibition in a declaration, by-law or rule against the keeping of a pet, including in a proposed declaration, proposed by-law or proposed rule, does not apply to a pet authorized by a landlord and living with a tenant at the time the prohibition first takes effect.

**All units in property owned by same person**
**136(1)** If all the units in a property are owned by the same person, the following rules apply:

1. A written resolution signed by that person is as effective as a resolution approved by a vote at a general meeting of unit owners.

**Conventions de gestion immobilière**
**134(1)** À l'expiration de la convention de gestion immobilière, le gestionnaire immobilier retourne sans délai à la corporation condominiale tous les dossiers et documents, notamment la correspondance et les éléments d'actif communs, liés à sa gestion et qui se trouvent sous sa responsabilité.

**Changement d'adresse de signification**
**134(2)** Le gestionnaire immobilier informe rapidement la corporation condominiale de tout changement de son adresse de signification.

**Aide à la lecture**
**134(3)** Les dispositions concernant l'expiration d'une convention de gestion immobilière conclue avant l'assemblée de transfert se trouvent à l'article 81.

**Interdiction des animaux domestiques**
**135(1)** Sauf dans le cas du projet de déclaration, d'un projet de règlement administratif ou d'un projet de règle, l'interdiction dans la déclaration, un règlement administratif ou une règle de garder un animal domestique ne s'applique pas à l'animal qui vit avec le propriétaire ou à l'occupant d'une partie privative, exception faite du locataire, au moment où la modification à la déclaration est enregistrée en conformité avec la partie 2 ou au moment où le règlement administratif ou la règle entre en vigueur.

**Application au locataire**
**135(2)** L'interdiction de garder un animal domestique prévue par une déclaration, un règlement administratif ou un règle — ou un projet de déclaration, de règlement administratif ou de règle — ne s'applique pas à celui que le locataire est autorisé à garder par le locateur au moment de l'entrée en vigueur de l'interdiction.

**Propriétaire unique de toutes les parties privatives**
**136(1)** Les règles qui suivent s'appliquent si toutes les parties privatives d'une corporation condominiale appartiennent à la même personne :

1. La résolution écrite signée par le propriétaire équivaut à une résolution adoptée par vote lors d'une assemblée générale des propriétaires.

2. That person present in person or by proxy at a general meeting of unit owners constitutes the meeting.

3. When that person's consent is required, it may be given without notice and without a meeting being held if one is required by this Act.

4. The board is not required to hold an annual general meeting.

5. Subject to the regulations, Part 7 (Condominium Corporation Financial Matters) does not apply.

6. A declaration, by-law or rule of the condominium corporation does not apply to a tenant of a rental unit in that property.

7. Subject to the regulations, Part 9 (Changes to Common Elements and Common Assets and the Maintenance and Repair of Units and Common Elements) does not apply.

8. The condominium corporation is not required to obtain and maintain property and liability insurance under Part 10 (Insurance and Warranties).

9. Subject to the regulations, Part 11 (Residential Tenancy Agreements and Commercial Leases) does not apply.

10. Subject to the regulations, Part 12 (Compliance and Dispute Resolution) does not apply.

**Additional rules may be prescribed**
**136(2)** In addition to the rules listed in subsection (1), the regulations may prescribe other rules that apply to a property in which all the units are owned by the same person.



2. Cette personne constitue une assemblée des propriétaires.

3. Dans les cas où la présente loi exige le consentement des propriétaires, celui de cette personne donné sans préavis ni assemblée est suffisant.

4. Le conseil n'est pas tenu de convoquer une assemblée générale annuelle.

5. Sous réserve des règlements, la partie 7 ne s'applique pas.

6. La déclaration, les règlements administratifs et les règles de la corporation condominiale ne s'appliquent pas aux locataires des unités locatives de la propriété.

7. Sous réserve des règlements, la partie 9 ne s'applique pas.

8. La corporation condominiale n'est pas obligée de souscrire une police d'assurance sur les biens ni une police d'assurance-responsabilité sous le régime de la partie 10.

9. Sous réserve des règlements, la partie 11 ne s'applique pas.

10. Sous réserve des règlements, la partie 12 ne s'applique pas.

**Règles supplémentaires**
**136(2)** Les règlements peuvent prévoir d'autres règles applicables au propriétaire unique en plus de celles que prévoit le paragraphe (1).

## PART 7

## CONDOMINIUM CORPORATION FINANCIAL MATTERS

**Overview**
**137** This Part governs various financial matters relating to the operation of a condominium corporation and its management of the property, including the following:

(a) the common expenses and the contributions of unit owners to them;

(b) the corporation's reserve fund and the contributions of unit owners to the fund;

(c) the corporation's budget and financial statements;

(d) the handling of money by others in trust for the corporation;

(e) the appointment and role of an auditor;

(f) the corporation's lien against an owner's unit;

(g) the rights of a unit mortgagee.

## PARTIE 7

## CORPORATION CONDOMINIALE GESTION FINANCIÈRE

**Aperçu**
**137** La présente partie traite des questions financières liées à la gestion d'une corporation condominiale et à l'administration de la propriété, notamment les questions suivantes :

a) les dépenses communes et la contribution des propriétaires;

b) le fonds de réserve et la contribution des propriétaires;

c) le budget et les états financiers;

d) les sommes versées à d'autres personnes en fiducie pour la corporation condominiale;

e) la nomination du vérificateur et son mandat;

f) le privilège de la corporation condominiale sur la partie privative d'un propriétaire;

g) les droits des créanciers hypothécaires des parties privatives.

### COMMON EXPENSES

**Paying common expenses**
**138(1)** A condominium corporation must pay the common expenses.

**Common expenses fund**
**138(2)** The condominium corporation must establish and maintain a fund for the payment of common expenses, referred to as the "common expenses fund".

### DÉPENSES COMMUNES

**Obligation de payer les dépenses communes**
**138(1)** La corporation condominiale a la responsabilité de payer les dépenses communes.

**Fonds des dépenses communes**
**138(2)** La corporation condominiale crée un fonds réservé au paiement des dépenses communes, appelé « fonds des dépenses communes ».

**Fund is common asset**
**138(3)** The common expenses fund is a common asset of the condominium corporation.

**Nature du fonds**
**138(3)** Le fonds des dépenses communes est un élément d'actif commun de la corporation condominiale.

**Assessing and collecting contributions to common expenses**
**139(1)** A condominium corporation must assess and collect the unit owners' contributions to the common expenses in accordance with this Act and the corporation's declaration and by-laws.

**Détermination et perception**
**139(1)** La corporation condominiale détermine la contribution de chaque propriétaire de partie privative aux dépenses communes et la perçoit en conformité avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs.

**Contribution to common expenses**
**139(2)** For the purpose of subsection (1), the condominium corporation must, for each fiscal year,

(a) determine the amount required for the common expenses fund; and

(b) determine the contribution of each unit owner by apportioning the required amount among the unit owners in the proportions specified in the declaration.

**Détermination des dépenses communes**
**139(2)** Pour l'application du paragraphe (1), la corporation est tenue, pour chaque exercice :

a) de déterminer le montant nécessaire du fonds des dépenses communes;

b) de calculer la somme que chaque propriétaire doit verser en utilisant le pourcentage applicable prévu par la déclaration.

**Common expenses may be different**
**139(3)** If provided for in the condominium corporation's declaration, the types of common expenses in respect of which unit owners are obligated to contribute may be different for different units or types of units.

**Dépenses communes différentes**
**139(3)** Si la déclaration de la corporation condominiale le prévoit, les dépenses communes auxquelles les propriétaires sont tenus de contribuer peuvent être différentes selon les parties privatives ou les catégories de parties privatives.

**Credited to common expenses fund**
**140(1)** Each contribution to the common expenses of a condominium corporation must be credited to its common expenses fund.

**Contribution des propriétaires**
**140(1)** Les contributions aux dépenses communes de la corporation condominiale sont portées au crédit du fonds des dépenses communes.

**Restricted use of common expenses fund**
**140(2)** Money in the common expenses fund may be used only to pay common expenses.

**Affectation des sommes**
**140(2)** Les sommes versées au fonds des dépenses communes ne peuvent être affectées qu'au paiement des dépenses communes.

**Unit owners must contribute**
**141(1)** A unit owner must contribute to the common expenses in the amount assessed by the condominium corporation under subsection 139(2).

**Obligation des propriétaires**
**141(1)** Les propriétaires sont tenus de payer une contribution aux dépenses communes égale au montant déterminé par la corporation condominiale en conformité avec le paragraphe 139(2).

**When contributions payable**
**141(2)** A unit owner's contribution to the common expenses is payable in instalments at the frequency specified in the by-laws, or, if none is specified, at the frequency specified by the board.

**Moment du versement**
**141(2)** La contribution est payable en plusieurs versements aux intervalles fixés par les règlements administratifs ou, à défaut, à ceux dont conviennent la corporation et les propriétaires.

**Unit owner not exempt from obligation to contribute**
**141(3)** A unit owner is not exempt from the obligation to contribute to the common expenses payable in respect of his or her unit as specified in the declaration even if

(a) the unit owner has waived or abandoned the right to use all or part of the common elements; or

(b) the condominium corporation's declaration, by-laws or rules restrict the unit owner from using all or part of the common elements.

**Caractère obligatoire de la contribution**
**141(3)** Un propriétaire n'est pas exempté de contribuer au fonds des dépenses communes soit parce qu'il a abandonné son droit d'utiliser les parties communes ou y a renoncé, soit parce que la déclaration, les règlements administratifs et les règles restreignent l'utilisation des parties communes ou d'une portion de celles-ci à certains propriétaires.

**Unit owner not required to contribute in certain circumstances**
**141(4)** A declaration may provide that a unit owner is not obligated to contribute to the common expenses if the owner's unit is rendered uninhabitable because of an insured loss.

**Exemption**
**141(4)** La déclaration peut prévoir qu'un propriétaire n'est pas tenu de contribuer au fonds de dépenses communes si sa partie privative est rendue inhabitable en raison d'une perte assurable.

**Contributions to common expenses by declarant**
**141(5)** Once unit owners are required to contribute to the common expenses of a condominium corporation, the declarant must also contribute to the common expenses in respect of the units that he or she owns unless otherwise provided for in the regulations.

**Contributions du déclarant**
**141(5)** Sous réserve des dispositions contraires des règlements, une fois que la contribution aux dépenses communes des propriétaires est déterminée, le déclarant est également tenu de verser une contribution à l'égard des parties privatives qu'il possède.

**Board may authorize special assessment**
**142(1)** If the by-laws of a condominium corporation so provide, and the board determines during a fiscal year that the common expenses fund will not be sufficient pay the common expenses for that year, the board may authorize a special assessment for additional contributions to the common expenses for that year.

**Contribution spéciale**
**142(1)** Si les règlements administratifs l'y autorisent, le conseil peut ordonner une contribution spéciale s'il estime que le fonds des dépenses communes ne sera pas suffisant au cours d'un exercice.

**Details of assessment**
**142(2)** When approving the special assessment, the board must specify the purpose of the assessment, the amount of it, whether it will be payable in instalments and, if so, the frequency of the instalments.

**Contenu de la décision**
**142(2)** S'il ordonne une contribution spéciale, le conseil précise la raison de la contribution, son montant et, si elle est payable en plusieurs versements, leur fréquence.

**Apportionment of special assessment**
**142(3)** The amount of a special assessment must be apportioned among the unit owners in the same proportions as the annual assessment under subsection 139(2).

**Répartition**
**142(3)** Le montant de la contribution spéciale est réparti entre les propriétaires selon le pourcentage visé au paragraphe 139(2).

**Notice of special assessment**
**142(4)** Within a reasonable time after the special assessment has been authorized by the board, the condominium corporation must give each unit owner a written notice setting out the following information:

(a) the purpose of the special assessment;

(b) the total amount of the special assessment;

(c) an explanation of the need for the special assessment;

(d) the total amount to be contributed by the unit owner and, if it is payable in instalments, the amount and frequency of the instalments;

(e) the date on which the unit owner's contribution is due or, if it is payable in instalments, the dates on which they are due;

(f) any other information required by the regulations.

**Avis aux propriétaires**
**142(4)** Dans un délai raisonnable après la décision du conseil d'ordonner une contribution spéciale, la corporation condominiale donne à tous les propriétaires de parties privatives un avis contenant les renseignements suivants :

a) le but de la contribution spéciale;

b) le montant total de la contribution;

c) la raison justifiant la contribution;

d) le montant à payer par chaque propriétaire et, s'il est possible de le faire par versements, le montant de chaque versement et leur fréquence;

e) la date d'échéance du paiement de la contribution ou, selon le cas, de chaque versement;

f) les autres renseignements réglementaires.

## RESERVE FUND

**Reserve fund**
**143(1)** A condominium corporation must establish and maintain a reserve fund, the purpose of which is to provide a sufficient amount that may reasonably be expected to fund the corporation's obligations to maintain and repair as required by Part 9 and the corporation's declaration.

## FONDS DE RÉSERVE

**Fonds de réserve**
**143(1)** La corporation condominiale à l'obligation d'établir un fonds de réserve qui lui procurera les sommes suffisantes pour lui permettre de faire face à ses obligations d'entretien et de réparation en conformité avec la partie 9 et sa déclaration.

**Interpretation — repairs and replacement**
**143(2)** The types of repairs and replacements that may be funded by the reserve fund are ones that may reasonably be expected to be necessary over time but that are not normally required on an annual basis. The following are examples of such repairs and replacements:

(a) major repairs to the roof or its replacement;

(b) major repairs to, or replacement of, the structure or exterior of a building on the property;

(c) major repairs to, or replacement of, the heating, air conditioning, electrical or plumbing systems;

(d) major repairs to, or replacement of, an elevator;

(e) major repairs to, or replacement of, the laundry, recreational or parking facilities;

(f) major repairs to, or replacement of, the sidewalks or roads;

(g) major repairs to, or replacement of, the sewer system or utility service connection to the property.

**Interprétation — réparations et remplacements**
**143(2)** Les réparations et remplacements dont le coût peut être affecté au fonds de réserve sont ceux qui sont prévisibles au bout d'une certaine période mais qui ne reviennent pas normalement chaque année, par exemple des réparations importantes à apporter aux éléments qui suivent ou leur remplacement :

a) le toit;

b) la structure ou l'extérieur d'un bâtiment;

c) les installations de chauffage et de climatisation, les installations électriques et la plomberie;

d) les ascenseurs;

e) les laveries, les installations récréatives, le garage et le stationnement;

f) les trottoirs et les chemins;

g) les égouts ou les branchements aux services publics.

**Use of reserve fund limited**
**143(3)** The reserve fund may be used only for the purpose for which it is established.

**Interdiction**
**143(3)** Il est interdit d'utiliser le fonds de réserve pour une dépense qui n'est pas visée au paragraphe (1).

**Exception**
**143(4)** Despite subsection (3), if the most recent reserve fund study indicates that there is more money in the reserve fund than is required for the purpose for which the fund was established, the reserve fund may be used for other purposes but only if all unit owners give their written consent to do so.

**Exception**
**143(4)** Par dérogation au paragraphe (3), si les résultats de la dernière évaluation du fonds de réserve montre que le solde du fonds est supérieur aux sommes qui seraient nécessaires, le surplus peut être affecté à d'autres fins mais uniquement si tous les propriétaires de parties privatives y consentent par écrit.

**Unit owners' consent not required**
**143(5)** Subject to subsections (3) and (4), the board does not require the unit owners' consent to make a payment out of the reserve fund.

**Consentement des propriétaires non nécessaire**
**143(5)** Sous réserve des paragraphes (3) et (4), le conseil n'a pas besoin du consentement des propriétaires pour prélever une somme sur le fonds de réserve.

**Payment into the fund**
**143(6)** The following are to be paid into the reserve fund:

(a) the contributions of the unit owners to the reserve fund;

(b) any other amounts designated in the condominium corporation's budget or by-laws to be paid into the reserve fund.

**Sommes à verser au fonds**
**143(6)** Les sommes qui suivent sont versées au fonds de réserve :

a) les contributions des propriétaires au fonds;

b) les autres sommes que désignent le budget de la corporation ou les règlements administratifs.

**Reserve fund not to be distributed**
**143(7)** No part of the reserve fund is to be

(a) refunded or distributed to a unit owner

(i) except on a withdrawal in accordance with section 270 (distribution of common assets), and

(ii) in the case of a leasehold condominium corporation's reserve fund, except on the expiry or termination of the property lease in accordance with section 284 (distribution of common assets); or

(b) distributed to a unit mortgagee.

**Interdiction**
**143(7)** Le fonds de réserve ne peut, en totalité ou en partie :

a) être remboursé aux propriétaires ou réparti entre eux, sauf lors d'un retrait en conformité avec l'article 270 et, dans le cas d'une corporation condominiale de tenure à bail, à l'expiration du bail en conformité avec l'article 284;

b) être réparti entre les créanciers hypothécaires.

**No return of contributions on sale of unit**
**143(8)** To avoid doubt, on the sale of a unit, the seller is not entitled to a return of his or her contributions to the reserve fund from the condominium corporation.

**Remboursement interdit**
**143(8)** Lors de la vente d'une partie privative, le vendeur n'a pas droit au remboursement de la totalité ou d'une partie de ses contributions au fonds de réserve.

**Reserve fund is common asset**
**143(9)** The reserve fund is a common asset.

**Élément d'actif**
**143(9)** Le fonds de réserve constitue un élément d'actif commun.

**Total annual contribution to be specified in budget**
**144(1)** For each fiscal year, a condominium corporation must

(a) determine the total contribution to be made to the reserve fund;

(b) specify that amount in the budget; and

**Mention du montant total dans le budget**
**144(1)** Pour chaque exercice, la corporation condominiale :

a) détermine le montant total du fonds de réserve;

b) inscrit ce montant au budget;

(c) determine the amount of each unit owner's contribution by apportioning the amount among the unit owners

(i) in the proportions specified in the declaration, or

(ii) if no proportions are specified, in the proportions specified in the declaration for contributions to the common expenses.

c) détermine le montant de la contribution de chaque propriétaire en répartissant le montant total selon le pourcentage spécifié pour sa partie privative dans la déclaration ou si la déclaration ne précise pas le pourcentage à utiliser pour calculer le montant de la contribution au fonds de réserve, selon celui qui sert au calcul de la contribution aux dépenses communes.

**Reserve fund balance recommendation**
**144(2)** For the purpose of determining the total contribution to the reserve fund, the condominium corporation must consider the reserve fund balance recommended in the most recent reserve fund study or update.

**Éléments à prendre en compte**
**144(2)** Pour déterminer le montant total des contributions à verser au fonds de réserve, la corporation condominiale peut prendre en compte le solde du fonds recommandé dans la dernière évaluation du fonds de réserve ou sa mise à jour.

**Condominium corporation must report to unit owners**
**144(3)** At least once a year at a general meeting of unit owners, the condominium corporation must

(a) report to the unit owners on the amount that is maintained in the reserve fund; and

(b) review the most recent reserve fund study or update with the unit owners.

**Rapport aux propriétaires de parties privatives**
**144(3)** Au moins une fois par année, à l'occasion de l'assemblée générale la corporation condominiale est tenue :

a) de faire rapport aux propriétaires de parties privatives du solde courant du fonds de réserve;

b) d'étudier avec les propriétaires l'évaluation la plus récente du fonds de réserve.

**Unit owners must contribute**
**145(1)** A unit owner must contribute to the reserve fund in the amount assessed by the condominium corporation under clause 144(1)(c).

**Contributions des propriétaires de parties privatives**
**145(1)** Les propriétaires de parties privatives sont tenus de verser au fonds de réserve la somme calculée par la corporation condominiale en conformité avec l'alinéa 144(1)c).

**Contributions to reserve fund by declarant**
**145(2)** A declarant who owns one or more units must contribute to the reserve fund in respect of each unit in the same way as any other unit owner is required to contribute.

**Contributions par le déclarant**
**145(2)** Le déclarant qui possède une ou plusieurs parties privatives contribue au fonds de réserve comme un propriétaire.

**Unit owner not exempt from obligation to contribute**
**146** A unit owner is not exempt from the obligation to contribute to the reserve fund even if

(a) the unit owner has waived or abandoned the right to use all or part of the common elements; or

(b) the condominium corporation's declaration, by-laws or rules restrict the unit owners from using all or part of the common elements.

**Caractère obligatoire de la contribution**
**146** Un propriétaire n'est pas exempté de contribuer au fonds de réserve soit parce qu'il a abandonné son droit d'utiliser les parties communes ou y a renoncé, soit parce que la déclaration, les règlements administratifs et les règles restreignent l'utilisation des parties communes ou d'une portion de celles-ci à certains propriétaires.

**Investment — reserve fund account**
**147(1)** The money in a reserve fund account may be invested only in accordance with the regulations.

**Investissements**
**147(1)** Les sommes du fonds de réserve ne peuvent être investies qu'en conformité avec les règlements.

**Interest forms part of fund**
**147(2)** Any interest or income earned on the money in the reserve fund account becomes part of the fund.

**Intérêts**
**147(2)** Les intérêts ou le revenu provenant des investissement sont versés au fonds.

**Reserve fund study**
**148(1)** Subject to the regulations, a condominium corporation must ensure that a reserve fund study is conducted.

**Évaluation du fonds de réserve**
**148(1)** Les corporations condominiales veillent à ce qu'il soit procédé aux évaluations du fonds de réserve en conformité avec les règlements.

**Purpose of study**
**148(2)** The purpose of the reserve fund study is to determine the appropriate amount required for the reserve fund based on the estimated cost of major repairs to or replacement of the common elements, such as those referred to in subsection 143(2), and the expected life span of the common elements.

**Objectif**
**148(2)** Les évaluations ont pour but de déterminer le montant adéquat nécessaire à conserver dans le fonds de réserve pour faire face aux coûts estimatifs des réparations importantes et du remplacement des parties communes, notamment les éléments que mentionne le paragraphe 143(2), compte tenu de leur vie utile prévue.

**Update**
**148(3)** Subject to the regulations, the condominium corporation must ensure that the reserve fund study is updated.

**Mise à jour**
**148(3)** Les évaluations du fonds de réserve sont mises à jour en conformité avec les règlements.

**Cost of reserve fund study**
**148(4)** The cost of a reserve fund study or update is a common expense.

**Coût des évaluations du fonds de réserve**
**148(4)** Le coût d'une évaluation du fonds de réserve ou d'une mise à jour constitue une dépense commune.

**Non-application**
**148(5)** Subsection (4) does not apply to the cost of a reserve fund study or update required under section 50 (condominium conversion, delayed sale of unit).

**Exception**
**148(5)** Le paragraphe (4) ne s'applique pas à l'évaluation du fonds de réserve ou sa mise à jour nécessaire en conformité avec l'article 50.

## BUDGET AND FINANCIAL STATEMENTS

## BUDGET ET ÉTATS FINANCIERS

**Board to notify unit owners — change in contributions to common expenses**
**149(1)** Within 14 days after the board approves a budget, a condominium corporation must give each unit owner

(a) written notice of any change to the unit owner's contribution to the common expenses; and

(b) upon request, a copy of the approved budget.

**Budget**
**149(1)** Dans les 14 jours qui suivent l'approbation du budget par le conseil, la corporation condominiale donne à tous les propriétaires :

a) un avis écrit des modifications aux contributions aux dépenses communes;

b) sur demande, une copie du budget approuvé.

**Unit mortgagee may request notice, copy of budget**
**149(2)** A unit mortgagee may request that it be given written notice of the change and a copy of the approved budget.

**Créanciers hypothécaires**
**149(2)** Les créanciers hypothécaires peuvent demander d'être informés des modifications et de recevoir une copie du budget approuvé.

**Contents of financial statements**
**150(1)** A condominium corporation must prepare financial statements that include

(a) a balance sheet;

(b) a statement of general operations;

(c) a statement of reserve fund operations;

(d) the prescribed information relating to the reserve fund study and any update to it; and

(e) any additional statements and information required by the regulations or the corporation's by-laws.

**Contenu des états financiers**
**150(1)** Les corporations condominiales préparent des états financiers qui comprennent :

a) un bilan;

b) un état des opérations générales;

c) un état des opérations du fonds de réserve;

d) les renseignements réglementaires sur l'évaluation du fonds de réserve et ses mises à jour;

e) les autres états ou renseignements que prévoient les règlements ou les règlements administratifs de la corporation.

**Financial statements to be made available to unit owners**
**150(2)** The condominium corporation must make copies of the financial statements available to the unit owners as soon as practicable after the statements are prepared.

**Accès des propriétaires de parties privatives**
**150(2)** La corporation met les états financiers à la disposition des propriétaires de parties privatives le plus rapidement possible après les avoir préparés.

## HANDLING MONEY

## COMPTES

**Condominium corporation's accounts**
**151(1)** A condominium corporation must maintain at a financial institution in Manitoba

(a) one or more accounts in the corporation's name that are designated as general accounts; and

(b) an account in the corporation's name that is designated as the reserve fund account.

**Comptes de la corporation condominiale**
**151(1)** La corporation condominiale a, à son nom, dans une institution financière au Manitoba :

a) un ou plusieurs comptes désignés comme comptes généraux;

b) un compte désigné comme étant le compte du fonds de réserve.

**Designated reserve fund account**
**151(2)** A fund used for the purpose mentioned in subsection 143(1) is a reserve fund even if the account in which it is held is not designated as a reserve fund.

**Désignation non obligatoire**
**151(2)** Le fonds affecté aux fins mentionnées au paragraphe 143(1) est un fonds de réserve même si son compte n'est pas désigné comme un compte du fonds de réserve.

**Definition**
**151(3)** In this section, **"financial institution"** means

(a) a bank;

(b) a credit union; or

(c) a trust company or loan company authorized by law to accept money for deposit and carrying deposit insurance in accordance with the *Canada Deposit Insurance Corporation Act*.

**Définition**
**151(3)** Au présent article, « **institution financière** » s'entend :

a) d'une banque;

b) d'une caisse populaire;

c) une compagnie de fiducie ou une compagnie de prêt autorisée par la loi à recevoir des dépôts et titulaire d'une assurance-dépôts sous le régime de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada*.

**Investment — general account**
**152(1)** Money in a general account may be invested only in accordance with the regulations.

**Investissement — comptes généraux**
**152(1)** Les sommes des comptes généraux ne peuvent être investies que de la façon prévue par les règlements.

**Reader's aid**
**152(2)** For a provision relating to the investment of money in the reserve fund, see subsection 147(1).

**Aide à la lecture**
**152(2)** Les dispositions qui régissent l'investissement des sommes au crédit des comptes de réserve se trouvent au paragraphe 147(1).

**Money held in trust**
**153(1)** A person who receives money on behalf of, or for the benefit of, a condominium corporation must hold the money and any earned interest in trust for the corporation.

**Fiducie**
**153(1)** La personne qui reçoit une somme au nom de la corporation condominiale ou pour elle la détient, de même que tous les intérêts qui peuvent provenir de son placement, en fiducie pour elle.

**Money deposited in general account**
**153(2)** A person who receives money on behalf of, or for the benefit of, a condominium corporation must pay the money and any earned interest into

(a) a general account of the corporation, unless the money was received as a contribution to its reserve fund; or

(b) the reserve fund account of the corporation, if the money was received as a contribution to its reserve fund.

**Dépôt dans un compte général**
**153(2)** Les sommes — de même que les intérêts qu'elle génèrent — qu'une personne reçoit au nom de la corporation condominiale ou pour elle sont déposées dans un compte général de la corporation ou dans le compte du fonds de réserve s'il s'agit de la contribution à ce fonds que verse un propriétaire.

**Records**
**154(1)** A person who receives money on behalf of, or for the benefit of, a condominium corporation must keep accurate and complete records relating to its receipt and disposition.

**Dossiers**
**154(1)** La personne qui reçoit des sommes au nom de la corporation ou pour elle tient des dossiers concernant la réception et l'affectation de toutes les sommes reçues.

**Board may access records**
**154(2)** The board and any person authorized by it may examine and make copies of those records.

**Droit d'accès de la corporation condominiale**
**154(2)** La corporation ou la personne qu'elle autorise peut examiner les dossiers et en faire des copies.

**Examination by others**
**154(3)** A unit owner or unit mortgagee may, with reasonable notice, examine the records kept by a person who receives money on behalf of, or for the benefit of, a condominium corporation.

**Droit d'accès — autres personnes**
**154(3)** La personne visée au paragraphe (1) permet à un propriétaire ou à un créancier hypothécaire d'avoir accès aux dossiers à la condition qu'il lui ait donné un préavis raisonnable.

**Common surplus**
**155(1)** If a condominium corporation has a common surplus, the surplus may be paid into or retained in the common expenses fund or paid into the reserve fund.

**Excédent commun**
**155(1)** L'excédent commun d'une corporation condominiale peut être versé au fonds des dépenses communes ou au fonds de réserve.

**Definition**
**155(2)** In this section, **"common surplus"** means the amount by which money received or receivable by a condominium corporation, other than contributions to the reserve fund, exceeds money paid or payable by the corporation, other than payments out of the reserve fund.

**Définition**
**155(2)** Au présent article, « **excédent commun** » s'entend de la différence positive entre les sommes reçues ou recevables et les sommes payées ou payables, compte non tenu des versements au fonds de réserve ou des sommes qui en sont prélevées.

## THE AUDITOR

## VÉRIFICATEUR

**Appointing an auditor**
**156(1)** At the annual general meeting held after the turn-over meeting has taken place and at each subsequent annual general meeting, unit owners must appoint an auditor who meets the requirements in subsection (2) and the regulations.

**Nomination d'un vérificateur**
**156(1)** À leur première assemblée générale qui suit l'assemblée de transfert puis à toutes les assemblées générales annuelles, les propriétaires nomment à titre de vérificateur une personne qui satisfait aux exigences prévues par le paragraphe (2) et par les règlements.

**Who may not be an auditor**
**156(2)** The following persons may not be appointed as the auditor:

(a) a director, officer or employee of the condominium corporation;

(b) a manager under a property management agreement with the condominium corporation;

(c) a partner, employer or employee of a person referred to in clause (a) or (b);

(d) a member of a prescribed class of persons.

**Personnes inhabiles**
**156(2)** Les personnes qui suivent n'ont pas qualité pour être vérificateur :

a) les administrateurs, dirigeants et employés de la corporation condominiale;

b) les gestionnaires, au titre d'une convention de gestion immobilière;

c) les associés, employés et employeurs des personnes visées aux alinéas a) et b);

d) les membres d'une catégorie de personnes désignée par règlement.

**Term of appointment**
**156(3)** The term of the auditor's appointment ends

(a) at the close of the next annual general meeting; or

(b) if unit owners do not appoint an auditor at that annual general meeting, when the next auditor is appointed.

**Mandat**
**156(3)** Le vérificateur occupe sa charge jusqu'à la clôture de l'assemblée générale annuelle suivante ou, si les propriétaires de parties privatives ne nomment pas un autre vérificateur à cette assemblée, jusqu'à la nomination de son successeur.

**Exception**
**156(4)** This section does not apply if

(a) a condominium corporation consists of fewer than 10 units; and

(b) all the unit owners consent in writing to dispense with the audit until the next annual general meeting.

**Exception**
**156(4)** Le présent article ne s'applique pas si la corporation condominiale se compose de moins de 10 parties privatives et si tous les propriétaires renoncent par écrit à la vérification comptable jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle.

**Reader's aid**
**156(5)** For provisions relating to the appointment of an auditor at the first general meeting, see section 73.

**Aide à la lecture**
**156(5)** Les dispositions qui concernent la nomination d'un vérificateur à la première assemblée générale se trouvent à l'article 73.

**Auditor unable to complete term**
**157(1)** If an auditor is unable to complete his or her term, unit owners must, at a special general meeting called by the board, appoint another person as auditor who meets the requirements in subsection 156(2) and the regulations.

**Incapacité du vérificateur**
**157(1)** Si un vérificateur ne peut compléter son mandat, les propriétaires de parties privatives nomment son successeur à une assemblée générale extraordinaire convoquée par le conseil, à la condition que la personne choisie satisfasse aux exigences du paragraphe 156(2) et des règlements.

**Term of replacement**
**157(2)** The term of the replacement auditor's appointment is until

(a) the close of the next annual general meeting; or

(b) a successor is appointed;

whichever is later.

**Mandat du remplaçant**
**157(2)** Le vérificateur remplaçant exerce ses fonctions jusqu'à la clôture de l'assemblée générale annuelle qui suit ou, si elle est postérieure, jusqu'à la nomination de son successeur.

**Board to act if unit owners do not**
**157(3)** If unit owners do not appoint a replacement auditor, the board must do so without delay.

**Défaut des propriétaires**
**157(3)** Si les propriétaires ne nomment pas un vérificateur remplaçant, le conseil le fait immédiatement à leur place.

**No interest in agreement or transaction allowed**
**158** An auditor must not have a direct or indirect interest in any agreement or transaction to which the condominium corporation is a party, other than in respect of the auditor's employment or engagement.

**Indépendance du vérificateur**
**158** Il est interdit au vérificateur de posséder un intérêt direct ou indirect dans une convention ou une opération auxquelles la corporation condominiale est partie, exception faite de celles qui concernent son engagement ou ses fonctions.

**Auditor's report**
**159** An auditor must report to the unit owners on the financial statements prepared by the condominium corporation. The report must meet the prescribed requirements.

**Rapport**
**159** Le vérificateur présente un rapport aux propriétaires de parties privatives sur les états financiers préparés par la corporation condominiale; le rapport est conforme aux normes réglementaires.

**Right of access**
**160(1)** An auditor may

(a) access the condominium corporation's records or documents at any time; and

(b) request that the condominium corporation's directors, officers, employees and agents, and those persons who have contracted with the corporation to manage the property or the common assets, provide any information or give any explanations that the auditor considers necessary to make the report.

**Droit d'accès**
**160(1)** Le vérificateur peut :

a) avoir accès en tout temps à tous les registres et documents de la corporation condominiale;

b) demander aux administrateurs, dirigeants, employés et mandataires de la corporation, ainsi qu'aux personnes qui ont conclu avec elle une convention de gestion immobilière ou de gestion de ses éléments d'actif communs de lui fournir les renseignements ou les explications qu'il juge nécessaires pour lui permettre de préparer son rapport.

**Person must comply with request**
**160(2)** If the auditor makes a request under clause (1)(b), the person must comply with the request.

**Obligation**
**160(2)** Les personnes auxquelles le vérificateur demande des explications ou des renseignements sont tenues de les lui donner.

**Notice of meetings**
**161(1)** A condominium corporation must give the auditor written notice of each general meeting of unit owners and copies of any documents or information to be provided to unit owners at the meeting.

**Avis de convocation**
**161(1)** La corporation fait parvenir au vérificateur l'avis de convocation à toutes les assemblées générales des propriétaires ainsi que les mêmes documents et renseignements que les propriétaires ont le droit de recevoir.

**Right to attend meeting**
**161(2)** The auditor is entitled to attend a general meeting of unit owners and to be heard with respect to any business at that meeting that concerns the auditor's duties or the auditor's report.

**Présence du vérificateur**
**161(2)** Le vérificateur a le droit d'être présent aux assemblées générales des propriétaires et d'y prendre la parole sur les questions qui touchent ses fonctions ou son rapport.

## LIENS

**Lien upon default**
**162(1)** If a unit owner fails to contribute to the common expenses or reserve fund, the condominium corporation has a lien against the owner's unit and its share in the common elements for

(a) the unpaid amount;

(b) the interest owing on the unpaid amount; and

(c) the reasonable legal costs and expenses incurred by the corporation in collecting or attempting to collect the unpaid amount, including the costs of preparing and registering the lien and its discharge.

**Lien expires unless registered**
**162(2)** A lien under this section expires three months after the default that gave rise to the lien occurred unless, within those three months, the condominium corporation submits a notice of the lien to the district registrar for registration, in a form approved by the district registrar.

**Amounts covered by registered lien**
**162(3)** A registered lien secures the payment of

(a) each amount owing under all the condominium corporation's liens against the owner's unit that have not expired at the time of registration;

(b) each amount that the unit owner fails to contribute to the common expenses or reserve fund as it comes due after the lien is registered;

(c) all interest owing on the amounts described in clauses (a) and (b); and

## PRIVILÈGES

**Privilège en cas de défaut**
**162(1)** Si un propriétaire manque à son obligation de contribuer aux dépenses communes ou au fonds de réserve, la corporation condominiale détient un privilège sur sa partie privative et sa part des parties communes pour :

a) le montant impayé;

b) les intérêts dus sur le montant;

c) les frais juridiques et les dépenses raisonnables qu'elle a engagés pour recouvrer ou tenter de recouvrer le montant impayé, notamment les frais de préparation et les droits d'enregistrement du privilège et de la mainlevée.

**Expiration du privilège**
**162(2)** Le privilège expire trois mois après le défaut de paiement qui lui a donné naissance, à moins que la corporation ne l'enregistre avant l'expiration de ce délai auprès du registraire de district, selon le formulaire que celui-ci autorise.

**Sommes protégées par le privilège**
**162(3)** Le privilège enregistré couvre :

a) toutes les sommes dues au titre de tous les privilèges que la corporation a à l'égard de la partie privative du propriétaire et qui ne sont pas expirés au moment de l'enregistrement;

b) la partie des contributions aux dépenses communes et au fonds de réserve que le propriétaire fait défaut de payer après l'enregistrement du privilège;

c) les intérêts dus sur les sommes visées aux alinéas a) et b);

(d) all reasonable legal costs and expenses incurred by the condominium corporation to collect or attempt to collect the amounts described in clauses (a) to (c) including the costs of preparing and registering the lien and its discharge.

**Unit owner to be notified before registration**
**162(4)** At least seven days before a lien is registered, the condominium corporation must give the unit owner written notice of the lien.

**Exception**
**162(5)** Despite subsection (4), the condominium corporation may register the lien without prior written notice to the unit owner if the corporation is aware that a sale of the unit is pending.

**Enforcing lien**
**162(6)** The condominium corporation has the right to enforce the registered lien in the same manner as a mortgage is enforced under *The Real Property Act*.

**Discharging lien**
**163(1)** Upon receiving payment in full of the amounts covered by a registered lien, a condominium corporation must

(a) prepare a lien discharge in a form approved by the district registrar and submit it to the district registrar for registration;

(b) give written notice to the unit owner affected by the lien that the lien has been discharged; and

(c) give the unit owner a copy of the status of title document issued after the discharge is registered.

**Paying to discharge lien**
**163(2)** A holder of an encumbrance — other than a unit mortgagee — may pay the amount necessary to discharge the condominium corporation's registered lien and may

d) les frais juridiques et dépenses raisonnables que la corporation condominiale a engagés pour recouvrer ou tenter de recouvrer les sommes visées aux alinéas a) à c), notamment les frais de préparation et d'enregistrement du privilège.

**Avis au propriétaire**
**162(4)** Au moins sept jours avant l'enregistrement du privilège, la corporation donne un avis écrit du privilège au propriétaire.

**Exception**
**162(5)** Par dérogation au paragraphe (4), la corporation peut procéder à l'enregistrement du privilège sans donner un avis au propriétaire si elle est informée que la vente de la partie privative est en cours.

**Exécution du privilège**
**162(6)** La corporation condominiale peut exécuter le privilège de la même façon qu'une hypothèque peut l'être sous le régime de la *Loi sur les biens réels*.

**Mainlevée du privilège**
**163(1)** Sur paiement des sommes protégées par le privilège enregistré, la corporation :

a) prépare une mainlevée du privilège selon le formulaire réglementaire et le soumet au registraire de district pour enregistrement;

b) informe le propriétaire de l'enregistrement de la mainlevée;

c) lui donne une copie de l'état du titre délivré après l'enregistrement de la mainlevée.

**Paiement par le titulaire d'une charge**
**163(2)** Le titulaire d'une charge — à l'exception du créancier hypothécaire — peut payer la somme nécessaire à la mainlevée du privilège enregistré de la corporation. Il peut alors :

(a) in the case of a money encumbrance, add the amount it has paid to discharge the lien to its encumbrance and collect that amount from the unit owner

(i) as money in default under the encumbrance, or

(ii) by an action for debt; or

(b) in the case of any other encumbrance, collect the amount from the unit owner by an action for debt.

a) dans le cas d'une charge pécuniaire, soit augmenter celle-ci du montant payé et le recouvrer du propriétaire au titre de la charge ou par une action en recouvrement de créance;

b) dans le cas de toute autre charge, le recouvrer du propriétaire par une action en recouvrement de créance.

**Lien priority**
**164(1)** A condominium corporation's registered lien has priority over every registered and unregistered encumbrance even though the encumbrance existed before the lien arose. But the lien does not have priority over

(a) a claim of the Crown (other than by way of a mortgage);

(b) a claim for taxes, charges, rates or assessments levied or recoverable under *The Municipal Act* or *The City of Winnipeg Charter*; or

(c) a prescribed lien or claim.

**Priorité du privilège**
**164(1)** Le privilège enregistré d'une corporation condominiale a priorité sur toute autre charge, enregistrée ou non, même si celle-ci existait avant la naissance du privilège. Il n'a toutefois pas priorité sur :

a) une réclamation de la Couronne, à l'exception d'une hypothèque;

b) une réclamation pour taxes, droits, évaluations imposées ou recouvrables en vertu de la *Loi sur les municipalités* ou de la *Charte de la ville de Winnipeg*;

c) les privilèges ou réclamations désignés par règlement.

**Notice — lien to encumbrancers**
**164(2)** On or before the day the lien is submitted for registration, the condominium corporation must give written notice of the lien to each encumbrancer whose encumbrance is registered against the title of that unit.

**Avis de privilège**
**164(2)** Au plus tard le jour de la présentation pour enregistrement du privilège, la corporation en informe par écrit les titulaires des charges enregistrées à l'égard de la partie privative visée par le privilège.

**Effect of no notice**
**164(3)** Subject to subsection (4), the lien loses its priority over an encumbrance unless the condominium corporation gives the required notice to the encumbrancer.

**Défaut de donner l'avis**
**164(3)** Sous réserve du paragraphe (4), le défaut de donner l'avis fait perdre au privilège sa priorité sur les charges enregistrées à l'égard de la partie privative visée par le privilège.

**Priority if notice is late**
**164(4)** If the condominium corporation gives notice of a lien to an encumbrancer after the day the lien is registered, the lien has priority over the encumbrance only to the extent of

(a) the arrears of common expenses or reserve fund contributions that accrued during the three months before the day notice is given and that continue to accrue after that day;

(b) the interest owing on the arrears; and

(c) the reasonable legal costs and expenses incurred by the corporation to collect or attempt to collect the arrears.

**Definition**
**164(5)** In this section, **"encumbrance"** means a claim affecting land that secures the payment of money or the performance of any other obligation and includes a charge, mortgage or lien.

**Priorité en cas de retard de l'avis**
**164(4)** Si la corporation ne donne l'avis qu'après l'enregistrement du privilège, le privilège a priorité sur la charge enregistrée jusqu'à concurrence :

a) de la somme impayée au titre des dépenses communes et des contributions au fonds de réserve pendant la période de trois mois qui précède l'avis et celle qui suit l'avis;

b) les intérêts courus sur les sommes impayées;

c) les frais juridiques et dépenses raisonnables engagés par la corporation pour recouvrer ou tenter de recouvrer les sommes impayées.

**Définition**
**164(5)** Au présent article, « **charge** » s'entend d'une charge sur un bien-fonds qui garantit le versement d'une somme d'argent ou l'exécution d'une autre obligation, notamment une hypothèque ou un privilège.

## UNIT MORTGAGEES

**Unit mortgagee's rights**
**165** Every mortgage of a unit is deemed to contain the following provisions:

1. The unit mortgagee has the right to collect the unit owner's contribution to the common expenses or reserve fund from the unit owner. It must promptly pay the amount collected to the condominium corporation on the unit owner's behalf.

2. If the unit mortgagee does not exercise its right under paragraph 1, the unit owner's default on the obligation to contribute to the common expenses or reserve fund constitutes a default under the mortgage.

## CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

**Droits du créancier hypothécaire**
**165** Les hypothèques sur les parties privatives sont réputées contenir les clauses suivantes :

1. Le créancier hypothécaire a le droit de percevoir du propriétaire sa contribution aux dépenses communes ou au fonds de réserve; il la remet sans délai à la corporation condominiale au nom du propriétaire.

2. Si le créancier hypothécaire n'exerce pas le droit que lui confère le paragraphe 1, le manquement du propriétaire à l'égard de son obligation de contribuer aux dépenses communes et au fonds de réserve constitue un manquement aux termes de l'hypothèque.

3. If the unit owner defaults on the obligation to contribute to the common expenses or reserve fund, the unit mortgagee has the right to pay to the condominium corporation

(a) the amounts of the unit owner's contribution to the common expenses or reserve fund that from time to time fall due and are unpaid in respect of the unit;

(b) all interest owing on the unpaid amount and all reasonable legal costs and reasonable expenses that the condominium corporation incurs to collect or attempt to collect the amount described in clause (a), including the costs of preparing and registering a lien and its discharge.

4. If the unit mortgagee makes payments under paragraph 3, those payments are to be added to the debt secured by the mortgage and are payable with interest at the rate payable on the mortgage.

5. If, after receiving a demand for reimbursement, the unit owner fails to fully reimburse the unit mortgagee, the mortgage immediately becomes due and payable at the unit mortgagee's option.

**Statement of common expenses, reserve fund**

**166** A condominium corporation must, on request and free of charge, provide to a unit mortgagee

(a) a written statement setting out the amount of the unit owner's contributions to the common expenses and the reserve fund;

(b) if there is a default in either of those payments, a written statement of the amount in default; and

(c) the amount of any lien registered by the corporation in respect of that unit.

3. Si le propriétaire fait défaut de contribuer aux dépenses communes et au fonds de réserve, le créancier hypothécaire a le droit de payer à la corporation condominiale :

a) les arriérés de contribution aux dépenses communes et au fonds de réserve imputables à la partie privative concernée, au fur et à mesure de leur exigibilité;

b) les intérêts sur les sommes non payées et les frais juridiques et dépenses raisonnables que la corporation condominiale a engagés pour recouvrer ou tenter de recouvrer les sommes visées à l'alinéa a), notamment les frais de préparation et d'enregistrement du privilège et de la mainlevée.

4. Les sommes que le créancier paye en vertu du paragraphe 3, ainsi que les intérêts et les frais et dépenses raisonnables qui s'y rattachent, s'ajoutent au principal du prêt hypothécaire et sont remboursables au taux d'intérêt de l'hypothèque.

5. Si le propriétaire, après avoir été mis en demeure de payer, ne rembourse pas intégralement le créancier hypothécaire, l'hypothèque devient immédiatement exigible au gré du créancier hypothécaire.

**État des dépenses communes et du fonds de réserve**

**166** Sur demande, la corporation condominiale fournit gratuitement et par écrit au créancier hypothécaire d'une partie privative un état indiquant :

a) le montant des contributions du propriétaire aux dépenses communes et au fonds de réserve;

b) si le propriétaire est défaillant, le montant du défaut;

c) le montant de tout privilège enregistré par elle à l'égard de la partie privative.

# PART 8

## CONDOMINIUM CORPORATION BY-LAWS AND RULES

### BY-LAWS

**Power to make by-laws**

**167(1)** A condominium corporation may, by resolution of the board, make, amend or repeal by-laws

(a) respecting the governance of the corporation and the management and conduct of its affairs;

(b) specifying duties of the corporation in addition to the duties set out in this Act and the corporation's declaration;

(c) governing the number, eligibility, qualification, nomination, election, resignation, removal and remuneration of the directors;

(d) governing the appointment, hiring, remuneration, functions, duties, resignation and removal of officers, employees and agents of the corporation;

(e) establishing board committees and governing their operation;

(f) providing for the reimbursement of expenses incurred by directors, officers, agents and employees of the corporation in attending to its business;

(g) respecting the calling and conduct of board meetings and specifying the meetings that the board is required to hold;

(h) respecting the calling and conduct of general meetings of unit owners, including specifying the time period for giving notice of a meeting;

(h.1) respecting electronic meetings, including prohibiting electronic meetings;

# PARTIE 8

## RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS ET RÈGLES

### RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS

**Règlements administratifs**

**167(1)** La corporation condominiale peut, par résolution de son conseil, prendre, modifier ou abroger des règlements administratifs pour :

a) régir la gouvernance de la corporation, sa gestion et son administration;

b) déterminer les obligations supplémentaires de la corporation, en plus de celles que prévoient la présente loi et la déclaration;

c) régir le nombre des administrateurs, leurs compétences, leur mode de nomination, d'élection, de démission ou de destitution, et leur rémunération;

d) régir la nomination, l'embauche, la rémunération, les fonctions, les obligations, la démission et la destitution des dirigeants, des employés et des mandataires de la corporation;

e) constituer des comités du conseil et régir leur fonctionnement;

f) prévoir le remboursement des frais engagés par les administrateurs, les dirigeants, les mandataires et les employés de la corporation condominiale dans l'exercice de leurs fonctions;

g) fixer le nombre de réunions que le conseil doit tenir et régir la convocation et le déroulement des réunions;

h) régir le mode de convocation et le déroulement des assemblées générales des propriétaires de parties privatives, notamment fixer le délai à respecter pour donner l'avis de convocation;

(i) respecting the holding of a vote at a general meeting of unit owners;

(j) authorizing the corporation to lease a part of the common elements, other than those parts of the common elements of which a unit owner has exclusive use;

(k) authorizing the corporation to grant an easement or licence in respect of the common elements or to surrender such an easement or licence;

(l) specifying records to be prepared, maintained and retained by the corporation;

(m) specifying additional information about the corporation's financial position that is to be provided to unit owners at an annual general meeting;

(n) governing the management of the property;

(o) governing the use and management of the common assets;

(p) regulating the maintenance of the units and common elements;

(q) restricting the use that persons — other than occupants of the units — may make of the common elements and the common assets, which may be subject to a mutual use agreement;

(r) regulating the assessment and collection of contributions to the common expenses;

(s) providing for the assessment and collection of additional contributions to the common expenses as a special assessment referred to in section 142;

(t) if permitted to do so by the corporation's declaration, specifying the amount of a levy to be imposed on unit owners who rent or lease their units, the account in which it is to be kept, the time by which the levy must be paid and the rate, or a method of determining the rate, at which interest is payable on overdue amounts;



h.1) prendre des mesures concernant la tenue de réunions et d'assemblées par voie électronique, notamment interdire de telles réunions et assemblées;

i) régir le déroulement du vote sur toute question lors d'une assemblée générale;

j) autoriser la corporation à louer une portion des parties communes, sauf celles dont l'usage est réservé au propriétaire d'une partie privative;

k) autoriser la corporation à consentir à une servitude ou une permission à l'égard des parties communes ou en donner mainlevée;

l) déterminer les dossiers que la corporation doit préparer, tenir et conserver;

m) déterminer les renseignements additionnels sur sa situation financière à fournir aux propriétaires de parties privatives à une assemblée générale annuelle;

n) régir la gestion du bien;

o) régir l'utilisation et la gestion des éléments d'actif communs;

p) régir l'entretien des parties privatives et des parties communes;

q) limiter la façon dont les personnes qui ne sont pas occupants d'une partie privative peuvent utiliser des parties communes et des éléments d'actif communs qui peuvent faire l'objet d'une convention d'utilisation en commun;

r) réglementer la détermination et la perception des contributions aux dépenses communes;

s) réglementer la détermination et la perception des contributions spéciales visées à l'article 142;

(u) fixing the rate at which interest is payable on unpaid contributions to the common expenses and the reserve fund;

(v) governing the handling of complaints related to the property;

(w) placing reasonable restrictions on activities relating to the sale of a unit, including locations for the posting of signs and times for the showing of the property and the holding of open houses;

(x) placing reasonable restrictions on activities relating to renting or commercially leasing a unit;

(y) respecting the exercise of a unit owner's right to vote or give or withhold consent if any contributions to the common elements or reserve fund payable in respect of his or her unit are in arrears for at least 30 days, including preventing the unit owner from exercising the right;

(z) setting the maximum amount for a fine, the maximum number of times a fine may be imposed and the maximum frequency at which a fine may be imposed for a continuing contravention.

t) dans la mesure où la déclaration de la corporation condominiale le permet, préciser le montant des droits à imposer aux propriétaires de parties privatives qui louent leur partie privative, le compte dans lequel les sommes perçues doivent être versées, les délais de paiement et le taux des intérêts payables sur les sommes perçues ou la façon de le calculer;

u) fixer le taux d'intérêt applicable aux arriérés de contributions aux dépenses communes et au fonds de réserve;

v) régir la façon de traiter les plaintes liées au bien;

w) régir d'une façon raisonnable les activités liées à la vente d'une partie privative, notamment l'emplacement des affiches, les heures de visite des parties communes et la tenue de journées de visite libre;

x) régir d'une façon raisonnable les activités liées à la location notamment la location commerciale d'une partie privative;

y) régir l'exercice du droit de vote ou celui de donner ou refuser son consentement des propriétaires de parties privatives dans le cas où leurs contributions aux dépenses communes ou au fonds de réserve sont en retard d'au moins 30 jours, notamment en empêcher l'exercice;

z) fixer le montant maximal des amendes, le nombre de fois qu'une amende peut être imposée et à quelle fréquence en cas d'infraction continue.

**By-laws to be reasonable and consistent with Act, declaration**

**167(2)** A by-law, including a by-law made before February 1, 2015,

(a) must be reasonable; and

(b) is not effective to the extent that it conflicts with this Act or the condominium corporation's declaration.

**Caractère raisonnable et compatibilité**

**167(2)** Les règlements administratifs, même ceux qui ont été pris avant le 1er février 2015, doivent être raisonnables et compatibles avec la présente loi et la déclaration de la corporation condominiale.

**Additional by-law power for certain condominium corporations**

**167(3)** A condominium corporation created before February 1, 2015, may, by board resolution, make, amend or repeal a by-law specifying types of units and describing a standard unit for each type in order to determine responsibility for repairing improvements after damage and insuring them.

S.M. 2022, c. 4, s. 17.

**Pouvoir additionnel donné aux corporations existantes**

**167(3)** La corporation condominiale qui a été créée avant le 1er février 2015 peut, par une résolution de son conseil, prendre, modifier ou abroger un règlement administratif pour désigner des catégories de parties privatives afin de déterminer ce qui constitue une partie privative normale d'une catégorie de parties privatives pour préciser les responsabilités en matière de réparation des améliorations endommagées et pour les assurer.

L.M. 2022, c. 4, art. 17.

**When by-law effective**

**168(1)** A by-law does not take effect until

(a) it is confirmed, with or without amendment, by a vote of the unit owners who hold the specified percentage of the voting rights in the condominium corporation voted by those unit owners present in person or by proxy at the meeting to consider the by-law; and

(b) a copy of the by-law is registered by the district registrar.

**Prise d'effet des règlements administratifs**

**168(1)** Un règlement administratif ne prend effet qu'à compter de :

a) son approbation, avec ou sans amendement, par les propriétaires qui détiennent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation présents ou représentés à une assemblée des propriétaires saisie du projet de règlement administratif;

b) l'enregistrement d'une copie du règlement par le registraire de district.

**Registration with district registrar**

**168(2)** When a by-law is made, amended or repealed, the condominium corporation must submit to the district registrar for registration a copy of the by-law or amendment or a copy of either the resolution repealing the by-law or an extract of the meeting minutes respecting the vote on the repeal, certified by an authorized director or officer of the corporation as a true copy. It must be accompanied by a statutory declaration of an authorized director or officer of the corporation that the by-law or amendment was made, or the repeal was done, in accordance with this Act and the corporation's declaration and by-laws.

**Enregistrement**

**168(2)** Une fois le règlement administratif pris, modifié ou abrogé, la corporation condominiale soumet au registraire de district pour enregistrement une copie du règlement administratif ou de la modification, ou une copie soit de la résolution d'abrogation soit d'un extrait des minutes de l'assemblée portant sur le vote sur la résolution, dont l'authenticité est certifiée par un administrateur ou un dirigeant autorisé de la corporation; ce document est accompagné de la déclaration solennelle d'un administrateur ou un dirigeant autorisé de la corporation attestant que le règlement administratif ou la modification ont été pris, ou l'abrogation faite, en conformité avec la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs.

**Copy of by-laws to unit owners**

**168(3)** As soon as reasonably practicable after registration, the condominium corporation must give a copy of the by-law, amendment, resolution or extract of the meeting minutes to each unit owner and each unit mortgagee entitled to notice.

**Copie aux propriétaires**

**168(3)** Le plus rapidement possible après l'enregistrement, la corporation condominiale donne une copie du règlement administratif, de la modification, de la résolution ou de l'extrait des minutes à chaque propriétaire et à chaque créancier hypothécaire autorisé.

## RULES

**Power to make rules**
**169(1)** A condominium corporation may, by resolution of the board, make, amend or repeal rules respecting the use of the common elements and units to

(a) promote the safety, security or welfare of the unit owners, tenants and other occupants;

(b) promote the security of the common elements, units and common assets;

(c) prevent unreasonable interference with the use of the common elements, units or common assets;

(d) maintain the aesthetic appeal of the property; and

(e) promote the fair distribution of services and amenities and the use of facilities.

**Rules to be reasonable and consistent with Act, etc.**
**169(2)** A rule, including a rule made before February 1, 2015,

(a) must be reasonable; and

(b) is not effective to the extent that it conflicts with this Act or the condominium corporation's declaration or by-laws.

**What is a reasonable rule?**
**169(3)** A rule is reasonable if

(a) it is reasonably related to the purpose under subsection (1) for which it is intended;

(b) it applies to all unit owners, tenants and other occupants in a fair manner; and

(c) it is clearly expressed so as to inform a person of what he or she must or must not do to comply with it.

## RÈGLES

**Règles**
**169(1)** La corporation condominiale peut, par résolution de son conseil, adopter, modifier ou abroger des règles relatives à l'usage des parties communes et des parties privatives pour :

a) favoriser la protection, la sécurité ou le bien-être des propriétaires, des locataires et des autres occupants;

b) favoriser la sécurité des parties communes, des parties privatives et des éléments d'actifs communs;

c) empêcher que soient gênés déraisonnablement l'usage et la jouissance des parties communes, des parties privatives ou des éléments d'actifs communs;

d) conserver l'apparence esthétique du bien;

e) favoriser la distribution équitable des services et des commodités et l'utilisation des installations.

**Caractère raisonnable**
**169(2)** Les règles, même celles qui ont été prises avant le 1er février 2015, doivent être raisonnables et compatibles avec la présente loi, la déclaration de la corporation condominiale et les règlements administratifs; en cas de conflit, elles deviennent inopérantes.

**Règle d'interprétation**
**169(3)** Est raisonnable la règle qui, à la fois :

a) se rapporte de manière raisonnable aux fins auxquelles elle a été prise;

b) s'applique de manière juste à tous les propriétaires, locataires et occupants;

c) est exprimée clairement de façon à informer son destinataire de ce qu'il doit faire ou s'abstenir de faire pour s'y conformer.

**Notice**
**170(1)** Before a rule or its amendment or repeal may take effect, a board must give each unit owner notice of the proposed rule, amendment or repeal.

**Content of notice**
**170(2)** The notice must include

(a) a copy of the proposed rule or amendment or a copy of the rule to be repealed;

(b) a statement that unit owners have the right to request a special general meeting under section 114 within 30 days after the notice is given; and

(c) a statement that the rule becomes effective on the date determined under subsection (3).

**When rule effective**
**170(3)** A rule, amendment or repeal takes effect as follows:

(a) if unit owners request a special general meeting within the 30-day period, the rule takes effect only if it is confirmed or approved, with or without amendment, by a vote of unit owners who hold a majority of the voting rights in the condominium corporation voted by those unit owners present in person or by proxy at the meeting;

(b) if unit owners do not request a special general meeting, the rule takes effect 31 days after the notice is given under subsection (1).

**Amendments by unit owners**
**170(4)** After a rule takes effect, unit owners may vote to amend or repeal it at a general meeting of unit owners.

**Avis**
**170(1)** Avant de prendre, de modifier ou d'abroger une règle, le conseil en donne avis à tous les propriétaires.

**Contenu de l'avis**
**170(2)** L'avis contient :

a) une copie du projet de règle, de la modification ou de la règle à abroger;

b) la mention du droit des propriétaires de demander une assemblée générale extraordinaire en vertu de l'article 114, dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis;

c) la mention de la prise d'effet de la règle en conformité avec le paragraphe (3).

**Date de prise d'effet**
**170(3)** Une règle, une modification ou une abrogation ne prend effet qu'à compter de :

a) si les propriétaires demandent une assemblée générale extraordinaire avant l'expiration de la période de 30 jours, son approbation, avec ou sans modification, par la majorité des droits de vote de la corporation condominiale détenus par les propriétaires présents ou représentés à l'assemblée;

b) 31 jours après celui de l'avis donné en conformité avec le paragraphe (1), en l'absence de demande de convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

**Modification par les propriétaires**
**170(4)** Les propriétaires peuvent modifier ou abroger une règle à une assemblée générale des propriétaires.

## PART 9

## CHANGES TO COMMON ELEMENTS AND COMMON ASSETS AND THE MAINTENANCE AND REPAIR OF UNITS AND COMMON ELEMENTS

**Overview**

**171** This Part sets out

(a) the requirements for making a change to the common elements, the common assets or the services and amenities that a condominium corporation provides to unit owners;

(b) the duty to maintain the common elements and the units; and

(c) the duty to repair the common elements and units after damage.

**Definitions**

**172(1)** The following definitions apply in this Part.

**"change"** means

(a) an addition, alteration or improvement to the common elements;

(b) a change to a common asset; or

(c) a change to a service or amenity that a condominium corporation provides to unit owners. (« modification »)

**"change agreement"** means the agreement entered into between a unit owner and a condominium corporation under clause 178(1)(b). (« convention de modification »)

## PARTIE 9

## MODIFICATIONS DES PARTIES COMMUNES, DES ÉLÉMENTS D'ACTIF COMMUNS ET ENTRETIEN ET RÉPARATION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

**Aperçu**

**171** La présente partie traite :

a) des obligations à respecter pour modifier les parties communes, les éléments d'actif communs et les services et les commodités que la corporation condominiale fournit aux propriétaires de parties privatives;

b) de l'obligation d'entretenir les parties communes et les parties privatives;

c) de l'obligation de réparer les parties communes et les parties privatives qui ont été endommagées.

**Définitions**

**172(1)** Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente partie.

**« convention de modification »** Convention conclue en vertu de l'alinéa 178(1)b) entre la corporation condominiale et le propriétaire d'une partie privative. ("change agreement")

**« modification »**

a) Addition, transformation ou amélioration des parties communes;

b) changement des éléments d'actif communs;

c) changement d'un service ou des commodités que la corporation condominiale fournit aux propriétaires de parties privatives. ("change")

**Substantial change**
**172(2)** For the purpose of this Part, a change is substantial if

(a) upon completion, it will materially alter the manner in which the common elements or common assets are used or enjoyed;

(b) it will result in the termination or material alteration of a service or amenity provided by the condominium corporation;

(c) it will result in an increase of the condominium corporation's annual operating expenses by more than 10%; or

(d) the board decides to treat the change as substantial.

**Modification importante**
**172(2)** Les modifications qui suivent sont des modifications importantes :

a) celle qui, une fois terminée, modifie de façon importante l'usage ou la jouissance des parties communes ou des éléments d'actif communs;

b) celle qui modifie de façon importante ou annule un service ou une commodité que fournit la corporation;

c) celle qui entraîne une augmentation des charges d'exploitation annuelle de la corporation de plus de 10 %;

d) celle qui est désignée comme telle par le conseil.

## CHANGES MADE BY CONDOMINIUM CORPORATION

**Non-application**
**173** Sections 174 to 179 do not apply to the following changes:

(a) a change resulting from work done by a condominium corporation to carry out its duty to maintain units or common elements or to repair them after damage, if that work is done using materials that are as reasonably close to the original materials as is appropriate under current construction standards;

(b) a change made for the purpose of, or as a result of, implementing a phase under Part 13.

**Cost of change is common expense**
**174** The cost of a change made by a condominium corporation is a common expense.

## MODIFICATIONS EFFECTUÉES PAR LA CORPORATION CONDOMINIALE

**Non-application**
**173** Les articles 174 à 179 ne s'appliquent pas aux modifications suivantes :

a) les modifications qui découlent de l'exécution par la corporation de son obligation d'entretien ou de réparation des parties privatives ou des parties communes, à la condition qu'elle utilise des matériaux les plus semblables possible aux matériaux d'origine, compte tenu des normes de construction en vigueur;

b) les modifications faites en raison de la mise en œuvre d'une phase sous le régime de la partie 13, ou qui en découlent.

**Dépenses communes**
**174** Les coûts des modifications faites par la corporation condominiale sont des dépenses communes.

**Changes made without notice, approval**
**175(1)** A condominium corporation may, if authorized by a resolution of the board, make a change without notice to the unit owners and without their approval if

(a) the change is required by an Act, regulation or municipal by-law or to give effect to an order of a court or tribunal; or

(b) in the board's opinion, it is necessary to make the change to ensure the safety or security of persons on the property or who are using the common assets, or to prevent imminent damage to the property or common assets.

**Modifications faites sans préavis**
**175(1)** La corporation condominiale peut, par résolution de son conseil et sans qu'un préavis aux propriétaires ou que leur consentement ne soient nécessaires, faire une modification qui :

a) est nécessaire pour se conformer à une obligation prévue par une loi, un règlement ou un règlement municipal ou pour se conformer à une ordonnance judiciaire;

b) est nécessaire, de l'avis du conseil, pour garantir la sécurité des personnes qui se trouvent sur la propriété ou utilisent les éléments d'actif communs, ou pour prévenir des dommages imminents à la propriété ou aux éléments d'actif communs.

**Notice required for all other changes**
**175(2)** Before making any other change, the condominium corporation must give each unit owner a written notice that

(a) describes the proposed change;

(b) contains a statement of the estimated cost of the proposed change and the source of the funds to pay for it; and

(c) describes the right of unit owners to request a special general meeting under section 114 within 30 days after receiving the notice.

**Avis nécessaire dans les autres cas**
**175(2)** Avant de procéder à toute autre modification, la corporation condominiale donne à tous les propriétaires de parties privatives un avis écrit comportant les renseignements suivants :

a) une description de la modification envisagée;

b) les coûts estimatifs de la modification et la provenance des fonds nécessaires pour les payer;

c) le droit du propriétaire de demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire en vertu de l'article 114 dans les 30 jours de la réception de l'avis.

**Approval required for substantial change**
**176(1)** If the change proposed in a notice under subsection 175(2) is substantial, the change may be made only with the written consent of unit owners who hold the specified percentage of voting rights in the corporation.

**Approbation nécessaire en cas de modification importante**
**176(1)** Si la modification envisagée est importante, la corporation ne peut la faire qu'avec l'approbation écrite des propriétaires de parties privatives qui détiennent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation.

**Approval required for non-substantial change if meeting requested**
**176(2)** If the change proposed in a notice under subsection 175(2) is not substantial and a special general meeting is requested by a unit owner within 30 days after receiving the notice, the change may be made only if it is approved by unit owners who hold a majority of the voting rights in the corporation voted by those unit owners who are present in person or by proxy at the meeting.

**Approbation nécessaire en cas d'assemblée extraordinaire**
**176(2)** Si la modification envisagée n'est pas importante mais a fait l'objet d'une demande de convocation d'une assemblée générale extraordinaire, la corporation ne peut la faire que si la modification est approuvée par les propriétaires de parties privatives qui détiennent la majorité des droits de vote de la corporation condominiale exercés à l'assemblée et sont présents ou représentés par procuration.

**Unit owner dissents to substantial change**
**177(1)** If provided for in the declaration, a condominium corporation must, upon receiving a written demand of a unit owner who did not consent to the substantial change proposed by the corporation, purchase that owner's unit

(a) at a price agreed to by the corporation and the unit owner; or

(b) subject to the declaration, at the fair market value of the unit as determined by arbitration at the request of the unit owner.

**Désaccord de certains propriétaires**
**177(1)** Si la déclaration le prévoit, la corporation condominiale est tenue d'acheter la partie privative du propriétaire qui n'a pas consenti à une modification importante et qui la met en demeure de le faire :

a) soit au prix dont ils conviennent;

b) soit, sous réserve de la déclaration, à la juste valeur marchande de la partie privative déterminée par arbitrage à la demande du propriétaire.

**Arbitration Act applies**
**177(2)** *The Arbitration Act* applies to an arbitration under this section and, despite section 32 of that Act, the law to be applied to any matter in dispute is the law of Manitoba.

**Arbitrage**
**177(2)** La *Loi sur l'arbitrage* s'applique à l'arbitrage prévu par le présent article et, par dérogation à l'article 32 de cette loi, le droit applicable à tout litige qui en découle est celui du Manitoba.

## CHANGES TO COMMON ELEMENTS MADE BY UNIT OWNERS

## MODIFICATIONS EFFECTUÉES PAR LES PROPRIÉTAIRES DE PARTIES PRIVATIVES

**Unit owner may change common elements**
**178(1)** A unit owner may make a change to the common elements that is not contrary to this Act or the condominium corporation's declaration or by-laws if

(a) the board has approved the change;

(b) the unit owner and the corporation have entered into an agreement that

**Modifications par un propriétaire**
**178(1)** Le propriétaire d'une partie privative peut modifier les parties communes si la modification est compatible avec la présente loi, la déclaration de la corporation condominiale et les règlements administratifs, et si les conditions qui suivent sont réunies :

a) le conseil autorise la modification;

(i) allocates the cost of the proposed change to the unit owner or the corporation or to both of them,

(ii) sets out the duties and responsibilities of the corporation and the unit owner in relation to the change, including

(A) any responsibilities for indemnification and insurance, and

(B) their duty to maintain, and their duty to repair after damage, any addition, alteration or improvement resulting from the change, and

(iii) sets out any other prescribed matters; and

(c) in the case of a change that will affect common elements other than a part of the common elements of which the unit owner has exclusive use, notice of the change has been given under subsection (2) and,

(i) if the change is substantial, the written consent of unit owners who hold the specified percentage of the voting rights in the corporation has been obtained, or

(ii) if the change is not substantial and a special general meeting has been requested in response to the notice, the change is approved by unit owners who hold a majority of the voting rights in the condominium corporation voted by those unit owners who are present in person or by proxy at the meeting.

**Notice to unit owners**
**178(2)** If the change will affect common elements other than a part of the common elements of which the unit owner has exclusive use, the condominium corporation must give each unit owner

b) le propriétaire et la corporation condominiale concluent une convention qui :

(i) répartit les coûts de la modification entre le propriétaire et la corporation,

(ii) énonce les responsabilités de chacun à l'égard de la modification, notamment :

(A) les responsabilités d'indemnisation et les assurances,

(B) l'obligation d'entretenir et de réparer en cas de dommages, les rajouts, les modifications et les améliorations effectués lors des travaux,

(iii) comporte les autres clauses prévues par les règlements;

c) si la modification apporte des changements à une portion des parties communes autres que celles dont l'utilisation est réservée exclusivement au propriétaire, un préavis de la modification a été donné en conformité avec le paragraphe (2) et :

(i) si la modification est importante, le consentement écrit des propriétaires qui détiennent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation condominiale a été obtenu,

(ii) si la modification n'est pas importante et si une assemblée générale extraordinaire est convoquée en réponse à l'avis, la modification est approuvée par les propriétaires de parties privatives qui détiennent la majorité des droits de vote de la corporation condominiale exercés à l'assemblée et sont présents ou représentés par procuration.

**Préavis aux propriétaires**
**178(2)** Si la modification apporte des changements à une portion des parties communes autres que celles dont l'utilisation est réservée exclusivement au propriétaire, la corporation donne à tous les propriétaires de parties privatives :

(a) a written notice that

(i) describes the proposed change,

(ii) contains a statement of the estimated cost of the proposed change and the source of funds to pay for it, and

(iii) describes the right of unit owners to request a special general meeting under section 114 within 30 days after receiving the notice; and

(b) a copy of the change agreement.

a) un préavis comportant :

(i) une description de la modification envisagée,

(ii) un état des coûts estimatifs et de la provenance des fonds nécessaires pour les payer,

(iii) la mention que les propriétaires ont le droit, en conformité avec l'article 114 et dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis, de demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire des propriétaires;

b) une copie de la convention de modification.

**Change agreement submitted to district registrar**
**179(1)** A condominium corporation must submit a change agreement to the district registrar for registration against the title to the owner's unit.

**Enregistrement**
**179(1)** La corporation condominiale est tenue de soumettre la convention de modification au registraire de district pour qu'il l'enregistre à l'encontre du titre de la partie privative concernée.

**When change agreement effective**
**179(2)** A change agreement does not take effect until

(a) the requirements in clause 178(1)(a) and, if applicable, clause 178(1)(c) have been met; and

(b) the district registrar has registered the agreement.

**Entrée en vigueur de la convention**
**179(2)** La convention de modification ne peut entrer en vigueur avant que :

a) les dispositions de l'alinéa 178(1)a) et, s'il y a lieu, de l'alinéa 178(1)c) aient été respectées;

b) le registraire de district ne l'ait enregistrée.

**Registered agreement binds unit owner**
**179(3)** After it is registered against the owner's title to the unit, the change agreement binds that unit owner and is enforceable against his or her successors in title.

**Le propriétaire est lié**
**179(3)** Une fois enregistrée, la convention lie le propriétaire et ses ayants droit.

**Unit owner's failure to comply with agreement**
**179(4)** If a unit owner fails to comply with the registered change agreement, the condominium corporation may add any costs, charges, interest and expenses resulting from that failure to the common expenses payable in respect of that owner's unit.

**Défaut du propriétaire**
**179(4)** Si le propriétaire ne se conforme pas à la convention enregistrée, la corporation peut ajouter aux dépenses communes payables à l'égard de sa partie privative les coûts, frais, intérêts et dépenses entraînés par le défaut.

**Discharge**
**179(5)** The condominium corporation may submit for registration a discharge of a change agreement registered under this section but only if it is accompanied by the written consent of the owner of the affected unit.

**Mainlevée**
**179(5)** La corporation condominiale peut soumettre au registraire de district, pour enregistrement, une mainlevée d'une convention de modification enregistrée sous le régime du présent article, à la condition qu'elle soit accompagnée du consentement du propriétaire de la partie privative concernée.

## MAINTENANCE

**Condominium corporation's duty to maintain**
**180(1)** Subject to the declaration or a change agreement, a condominium corporation has a duty to maintain the common elements.

**Unit owner's duty to maintain**
**180(2)** Subject to the declaration, each unit owner has a duty to maintain his or her unit and any improvements made to it.

**Extent of duty**
**180(3)** The duty to maintain the common elements or a unit includes the duty to repair or replace after normal wear and tear, but does not include the duty to repair or replace after damage.

**Declaration may vary duties**
**180(4)** A declaration may vary the duties set out in subsections (1) and (2) by doing one or more of the following:

(a) requiring the unit owners to maintain the common elements or any part of them;

(b) requiring each unit owner to maintain those parts of the common elements of which the unit owner has exclusive use;

(c) requiring the condominium corporation to maintain the units or any part of them.

## ENTRETIEN

**Entretien des parties communes**
**180(1)** Sous réserve de la déclaration et des conventions de modification, la corporation condominiale est responsable de l'entretien des parties communes.

**Entretien des parties privatives**
**180(2)** Sous réserve de la déclaration, chaque propriétaire est responsable de l'entretien de sa partie privative et des améliorations qui y sont apportées.

**Portée de l'obligation**
**180(3)** L'entretien s'entend notamment des réparations nécessaires en raison de l'usure normale mais non de la nécessité du remplacement causée par des dommages ou une défaillance.

**Précisions prévues par la déclaration**
**180(4)** La déclaration peut modifier les obligations prévues aux paragraphes (1) et (2) de l'une ou l'autre des façons suivantes :

a) obligation pour les propriétaires d'entretenir la totalité ou une portion des parties communes;

b) obligation pour chaque propriétaire d'entretenir la portion des parties communes dont il a l'usage exclusif;

c) obligation pour la corporation d'entretenir la totalité ou une portion des parties privatives.

**Unit owner's failure to perform duty**
**181(1)** Subject to subsection (2), if a unit owner fails to carry out his or her duty under subsection 180(2) or the declaration, the condominium corporation may do the work required to carry out that duty.

**Intervention de la corporation condominiale — partie privative**
**181(1)** Sous réserve du paragraphe (2), la corporation condominiale peut faire faire les travaux nécessaires à l'exécution de l'obligation du propriétaire qui fait défaut d'entretenir lui-même sa partie privative en conformité avec le paragraphe 180(2) ou la déclaration.

**Unit owner to be given opportunity to comply**
**181(2)** Before doing any work under this section, the condominium corporation must give the unit owner a written notice that

(a) describes the owner's duty and the work to be done;

(b) specifies a date by which the work must be done, which must allow the unit owner a reasonable opportunity to complete the work; and

(c) describes the consequences of not completing the work by the specified date.

**Mise en demeure du propriétaire**
**181(2)** Avant de faire exécuter des travaux en vertu du présent article, la corporation donne au propriétaire de la partie privative un préavis écrit qui comporte les renseignements suivants :

a) la description des obligations du propriétaire et des travaux à effectuer;

b) la date à laquelle les travaux doivent être terminés, le délai prévu pour les effectuer devant être raisonnable;

c) les conséquences qui découleront du défaut d'effectuer les travaux avant la date fixée.

**Deemed consent of unit owner**
**181(3)** The unit owner is deemed to have consented to any work done by the condominium corporation under this section.

**Consentement présumé**
**181(3)** Le propriétaire est réputé avoir donné son consentement aux travaux effectués par la corporation en vertu du présent article.

**Recovery of costs**
**181(4)** The cost of the work done by the condominium corporation under this section is to be added to the common expenses payable in respect of that owner's unit.

**Dépenses communes**
**181(4)** Le coût des travaux effectués par la corporation s'ajoute aux dépenses communes payables par le propriétaire de la partie privative concernée.

## REPAIR AFTER DAMAGE

**Condominium corporation's duty to repair after damage**
**182(1)** Subject to the declaration, a change agreement and sections 184 and 260 (withdrawal — substantial damage), a condominium corporation has a duty to repair after damage the units and common elements.

**Extent of duty**
**182(2)** The duty to repair after damage includes the duty to repair or replace after damage, but does not include the duty to repair after damage any improvements made to a unit.

**Unit owner's duty to repair after damage**
**182(3)** Subject to the declaration, a unit owner has a duty to repair after damage any improvements made to his or her unit and, if provided for in a change agreement, a duty to repair after damage improvements to the common elements.

**Declaration may vary duty**
**182(4)** A declaration may vary a condominium corporation's duty under subsection (1) by doing one or more of the following:

(a) requiring the corporation to repair after damage any improvements to a unit;

(b) requiring each unit owner to repair after damage those common elements of which the unit owner has exclusive use;

(c) in the case of substantial damage to a unit (other than a bare land unit), requiring the unit owner to repair the unit unless the property is withdrawn under section 260;

## RÉPARATIONS

**Obligation de la corporation condominiale**
**182(1)** Sous réserve de la déclaration, des conventions de modification et des articles 184 et 260, la corporation condominiale est responsable des réparations qui résultent d'un dommage causé aux parties communes ou aux parties privatives.

**Portée de l'obligation**
**182(2)** L'obligation de réparer les dommages s'entend de l'obligation de réparer ou de remplacer mais ne comprend pas l'obligation de réparer les dommages causés aux améliorations apportées à une partie privative.

**Obligations du propriétaire**
**182(3)** Sous réserve de la déclaration, le propriétaire d'une partie privative est responsable des réparations qui résultent d'un dommage causé aux améliorations apportées à sa partie privative et, si une convention de modification le prévoit, des réparations aux améliorations apportées aux parties communes.

**Précisions prévues par la déclaration**
**182(4)** La déclaration peut modifier les obligations prévues au paragraphe (1) de l'une ou l'autre des façons suivantes :

a) obligation pour la corporation de réparer les dommages causés aux améliorations apportées à une partie privative;

b) obligation pour chaque propriétaire de réparer les dommages causés à la portion des parties communes dont il a l'usage exclusif;

c) obligation pour chaque propriétaire de réparer les dommages importants à sa partie privative, sauf s'il s'agit d'une fraction de terrain nu ou si le bien est retiré sous le régime de l'article 260;

(d) in the case of substantial damage to a bare land unit or any improvements to it, requiring the unit owner to repair the unit and improvements unless the property is withdrawn under section 260;

(e) in the case of damage caused by a unit owner to any unit or common elements, requiring the unit owner to repair the unit or common elements.

d) obligation pour chaque propriétaire d'une fraction de terrain nu de réparer les dommages importants à la fraction de terrain nu et aux améliorations, sauf si le bien est retiré sous le régime de l'article 260;

e) obligation pour le propriétaire d'une partie privative de réparer les dommages causés aux parties communes ou aux autres parties privatives et dont il est responsable.

**Determining what an improvement to a unit is**
**182(5)** An improvement to a unit is to be determined by reference to a standard unit for the type of unit to which the unit belongs.

**Amélioration**
**182(5)** Ce qui constitue une amélioration à une partie privative est déterminé en fonction de la partie privative normale de la catégorie de parties privatives pertinente.

**Standard unit**
**182(6)** A standard unit for the type of unit to which the unit belongs is

(a) the standard unit described in the declaration;

(b) if there is no such description in the declaration, the standard unit described in a by-law made by the condominium corporation under subsection 167(3); or

(c) if there is no such description in the declaration and no such by-law, the standard unit as determined by the board.

**Description dans la déclaration ou les règlements administratifs**
**182(6)** La partie privative normale pour une catégorie donnée de parties privatives est celle qui est décrite dans la déclaration ou, à défaut, celle qui l'est dans un règlement administratif pris par la corporation condominiale en vertu du paragraphe 167(3). En cas de silence sur ce point de la déclaration et des règlements administratifs, le conseil détermine ce qui constitue une partie privative normale.

**Exception**
**182(7)** Despite subsection (1), a condominium corporation that

(a) was created before February 1, 2015; and

(b) had the duty to repair after damage improvements made to a unit before the registration of the declaration and plan;

continues to have that duty, unless the corporation has, by by-law, established a standard unit for that type of unit.

**Exception**
**182(7)** Par dérogation au paragraphe (1), la corporation condominiale qui a été créée avant le 1er février 2015 et qui était obligée de réparer les dommages causés aux améliorations apportées à une partie privative avant l'enregistrement de la déclaration et du plan est toujours liée par cette obligation à moins qu'elle n'ait, par règlement administratif, déterminé ce qui constitue une partie privative normale pour la catégorie de parties privatives à laquelle appartient la partie privative en cause.

**Unit owner's failure to perform duty**
**183(1)** If a unit owner fails to carry out his or her duty to repair after damage, the condominium corporation may do the work required to carry out that duty.

**Unit owner to be given opportunity to comply**
**183(2)** Before doing any work under this section, the condominium corporation must give the unit owner a written notice that

(a) describes the owner's duty and the work to be done;

(b) specifies a date by which the work must be done, which must allow the unit owner a reasonable opportunity to complete the work; and

(c) describes the consequences of not completing the work by the specified date.

**Deemed consent of unit owner**
**183(3)** The unit owner is deemed to have consented to the work done by the condominium corporation under this section.

**Recovery of costs**
**183(4)** The cost of the work done by the condominium corporation under this section is to be added to the common expenses payable in respect of that owner's unit.

**Board must determine whether substantial damage has occurred**
**184(1)** When damage to the units or common elements or both occurs, a board must determine, within 30 days after the occurrence, whether that damage is substantial.

**Défaut du propriétaire**
**183(1)** La corporation condominiale peut faire faire les travaux nécessaires si le propriétaire de la partie privative concernée ne fait pas les réparations qu'il est tenu de faire.

**Mise en demeure du propriétaire**
**183(2)** Avant de faire exécuter des travaux en vertu du présent article, la corporation donne au propriétaire de la partie privative un préavis écrit qui comporte les renseignements suivants :

a) la description des obligations du propriétaire et des travaux à effectuer;

b) la date à laquelle les travaux doivent être terminés, le délai prévu pour les effectuer devant être raisonnable;

c) les conséquences qui découleront du défaut d'effectuer les travaux avant la date fixée.

**Consentement présumé**
**183(3)** Le propriétaire est réputé avoir donné son consentement aux travaux effectués par la corporation en vertu du présent article.

**Dépenses communes**
**183(4)** Le coût des travaux effectués par la corporation s'ajoute aux dépenses communes payables par le propriétaire de la partie privative concernée.

**Détermination par le conseil**
**184(1)** Lorsque des dommages sont causés aux parties communes ou aux parties privatives, le conseil détermine, dans les 30 jours qui suivent, s'ils doivent être considérés comme importants.

**Substantial damage**
**184(2)** For the purpose of this section and section 260 (withdrawal), damage is substantial if the cost of repair will be at least 25%, or any lower percentage specified in the declaration, of the value of the entire property immediately before the damage occurred.

**Dommages importants**
**184(2)** Pour l'application du présent article et de l'article 260, des dommages sont importants si leur étendue est telle que les coûts de réparation seraient égaux ou supérieurs à 25 % — ou au pourcentage inférieur prévu par la déclaration — de la valeur de l'ensemble de la propriété au moment où les dommages ont été causés.

**Repairs required if damage is non-substantial**
**184(3)** If the board determines that the damage is not substantial, the condominium corporation must repair the damage within a reasonable time.

**Obligation de réparer**
**184(3)** La corporation condominiale est tenue d'effectuer les réparations nécessaires dans un délai raisonnable si le conseil conclut que les dommages ne sont pas importants.

**Notice of substantial damage**
**184(4)** If the board determines that the damage is substantial, it must hold a general meeting of unit owners to consider a proposal to withdraw the entire property from governance by this Act.

**Obligation d'informer les propriétaires**
**184(4)** S'il conclut que les dommages sont importants, le conseil convoque une assemblée générale des propriétaires de parties privatives pour étudier la possibilité de retirer toute la propriété de l'application de la présente loi.

**Content of notice**
**184(5)** The notice of the general meeting of unit owners to consider the proposal must include

(a) a statement that substantial damage has occurred;

(b) a statement that a notice of withdrawal is required to be registered if unit owners who hold the specified percentage of voting rights in the condominium corporation give their written consent to the withdrawal; and

(c) any additional information required by the regulations.

**Contenu de l'avis de convocation**
**184(5)** L'avis de convocation contient les renseignements suivants :

a) la conclusion du conseil quant au caractère important des dommages;

b) l'énoncé de l'obligation de soumettre un avis de retrait au registraire de district si les propriétaires qui détiennent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation consentent par écrit au retrait;

c) les renseignements supplémentaires que prévoient les règlements.

**Consent of unit owners required**
**184(6)** If unit owners who hold the specified percentage of voting rights in the condominium corporation give their written consent to the withdrawal proposal at the meeting referred to in subsection (4) or within 30 days after that meeting, the corporation must submit a notice of withdrawal to the district registrar for registration in accordance with section 260.

**Repairs required if property not withdrawn**
**184(7)** If the required level of consent for the withdrawal of the property is not obtained, the condominium corporation must repair the damage within a reasonable time.

**Exception**
**184(8)** This section does not apply to a property in which all the units are bare land units.

**Consentement des propriétaires**
**184(6)** La corporation condominiale soumet au registraire de district un avis de retrait pour enregistrement en conformité avec l'article 260 si les propriétaires qui détiennent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation consentent par écrit au retrait soit à l'assemblée générale, soit dans les 30 jours qui suivent.

**Obligation de réparer**
**184(7)** Si le pourcentage prévu de propriétaires ne consent pas au retrait, la corporation condominiale est tenue de faire les réparations nécessaires dans un délai raisonnable.

**Exception**
**184(8)** Le présent article ne s'applique pas aux propriétés dont toutes les parties privatives sont des fractions de terrain nu.

# PART 10

# INSURANCE AND WARRANTIES

## INSURANCE

### Property Insurance

**Property insurance**
**185(1)** A condominium corporation must obtain and maintain property insurance, on its own behalf and on behalf of all unit owners, for damage to the units and common elements that is caused by major perils or any other perils that may be specified in the corporation's declaration or by-laws.

**Meaning of "major perils"**
**185(2)** In subsection (1), **"major perils"** means the perils of fire, lightning, smoke, windstorm, hail, explosion, water escape, strikes, riots or civil commotion, impact by aircraft or vehicles, vandalism or malicious acts.

**Amount of coverage**
**185(3)** The insurance required under this section must cover

(a) the replacement cost of the property damaged by perils to which the insurance applies; and

(b) any additional costs resulting from zoning and other legal requirements related to current construction standards, including coverage for the loss of value of any undamaged portion of the property, demolition and debris removal and any increase in the costs of construction, to the extent that the coverage is available at a reasonable cost.

# PARTIE 10

# ASSURANCES ET GARANTIES

## ASSURANCES

### Assurance sur les biens

**Obligation d'assurer les biens**
**185(1)** La corporation condominiale souscrit une police d'assurance sur les biens en son propre nom et au nom des propriétaires, pour l'indemniser des dommages causés aux parties privatives et aux parties communes et attribuables à des risques graves ou à d'autres risques précisés par sa déclaration ou les règlements administratifs.

**Définition de « risques graves »**
**185(2)** Au paragraphe (1), **« risques graves »** s'entend de l'incendie, de la foudre, de la fumée, des ouragans, de la grêle, des explosions, des fuites d'eau, des grèves, des émeutes, des mouvements populaires, des impacts de véhicules ou d'aéronefs, du vandalisme et autres actes de malveillance.

**Couverture**
**185(3)** L'assurance prévue au présent article doit être suffisante pour couvrir à la fois :

a) le coût de remplacement des biens assurés;

b) les coûts additionnels qui découlent des règlements de zonage et des autres obligations liées aux normes de construction en vigueur, notamment la couverture pour la perte de valeur de la partie non endommagée de la propriété, les coûts de démolition et d'enlèvement des débris et toute augmentation du coût des travaux, dans la mesure où la couverture peut être obtenue à un coût raisonnable.

**Deductible limit clause**
**185(4)** To avoid doubt, an insurance policy obtained and maintained by a condominium corporation may contain a deductible clause that limits the amount payable by the insurer.

**Franchise**
**185(4)** Il demeure entendu que la police d'assurance que la corporation souscrit en conformité avec le présent article peut comporter une franchise.

**Insurable interest**
**185(5)** For the purpose of an insurance policy obtained under this section, the condominium corporation is deemed to have an insurable interest in the units and common elements.

**Intérêt assurable**
**185(5)** Pour l'application du présent article, la corporation condominiale est réputée posséder un intérêt assurable sur les parties privatives et les parties communes.

**Improvements not included**
**185(6)** The obligation to insure under subsection (1) does not include an obligation to insure for damage to improvements made to a unit.

**Exclusion des améliorations**
**185(6)** L'obligation de souscrire une assurance visée au paragraphe (1) ne s'étend pas aux améliorations apportées à une partie privative.

**Determining what improvement is**
**185(7)** For the purpose of this section, the question of what constitutes an improvement to a unit is to be determined in accordance with subsections 182(5) to (7).

**Détermination des améliorations**
**185(7)** Pour l'application du présent article, la détermination de ce qui constitue une amélioration est régie par les paragraphes 182(5) à (7).

**Breach of policy**
**185(8)** Despite any provision to the contrary in the condominium corporation's property insurance policy, no act of any person is deemed to be a breach of the conditions of the policy if the act is prejudicial to the interests of the corporation or the interests of all the unit owners.

**Violation de la police d'assurance**
**185(8)** Par dérogation aux clauses contraires de la police d'assurance souscrite par la corporation, aucun acte d'une personne n'est réputé constituer une violation des conditions de la police s'il porte préjudice aux intérêts de la corporation ou des propriétaires.

**Appraisal required**
**185(9)** Subject to its declaration and by-laws, the condominium corporation must obtain, before the first unit is occupied and at least every five years after that, an appraisal that meets prescribed requirements for the purpose of calculating the replacement cost under clause (3)(a).

**Évaluations obligatoires**
**185(9)** Sous réserve des dispositions contraires de la déclaration de la corporation condominiale ou des règlements administratifs, la corporation condominiale fait faire une évaluation conforme aux normes réglementaires pour déterminer la valeur de remplacement visée à l'alinéa (3)a); l'évaluation est faite avant l'occupation de la première partie privative puis à tous les cinq ans.

**Property insurance for bare land units**
**185(10)** Despite subsection (1), the condominium corporation is not obligated to obtain and maintain property insurance on a bare land unit or any improvements to it. However, the declaration may require that the condominium corporation obtain and maintain such insurance.

**Assurance des fractions de terrain nu**
**185(10)** Par dérogation au paragraphe (1) et sauf si la déclaration l'y oblige, la corporation n'est pas tenue de souscrire une police d'assurance sur une fraction de terrain nu ou sur les bâtiments ou les améliorations qui s'y trouvent.

**Named insureds**
**186** Despite any term of a condominium corporation's property insurance policy, named insureds in that policy include

(a) the corporation; and

(b) the unit owners from time to time.

**Assurés désignés**
**186** Par dérogation aux clauses des polices d'assurance de la corporation condominiale, les assurés désignés sont la corporation elle-même et les propriétaires.

Liability Insurance

Assurance-responsabilité

**Liability insurance**
**187(1)** A condominium corporation must obtain and maintain insurance to insure the corporation

(a) against liability for third party claims arising out of property damage or bodily injury and death; and

(b) against liability arising from a breach of its duty as an occupier of the common elements or land that the corporation holds as a common asset.

**Obligation de la corporation condominiale**
**187(1)** La corporation condominiale souscrit une assurance-responsabilité pour couvrir les risques suivants :

a) la responsabilité à l'égard des réclamations des tiers liées à des dommages aux biens, des blessures ou un décès;

b) la responsabilité découlant d'un manquement à ses obligations d'occupant des parties communes ou du bien-fonds qu'elle détient à titre d'élément d'actif commun.

**Directors' and officers' liability insurance**
**187(2)** A condominium corporation must obtain and maintain insurance for

(a) any liability incurred by a director or officer arising out of any act or omission by him or her with respect to carrying out his or her functions and duties, except liability that results from a breach of his or her duty to act honestly and in good faith with a view to the best interests of the corporation; and

**Assurance-responsabilité**
**187(2)** La corporation condominiale souscrit une assurance-responsabilité pour couvrir les risques suivants :

a) la responsabilité imputable à ses administrateurs et dirigeants qui est liée aux gestes — actions ou omissions — qu'ils accomplissent dans l'exercice de leurs attributions, sauf au titre d'un manquement à leur obligation d'agir avec intégrité et de bonne foi au mieux des intérêts de la corporation;

(b) any liability incurred by the corporation arising out of any act or omission of a director or officer with respect to carrying out his or her functions and duties.

**Amount of coverage**
**187(3)** The amount of liability insurance required may be specified in the condominium corporation's declaration or by-laws.

**Additional insureds**
**187(4)** Despite any term in the condominium corporation's liability insurance policy, the unit owners from time to time and the directors, officers, agents or employees of the corporation are included as additional insureds.

**Insurable interest**
**187(5)** For the purpose of an insurance policy obtained under this section, the condominium corporation is deemed to have an insurable interest in the units and common elements.

Other Insurance Matters

**Primary or first loss, excess insurance**
**188(1)** If property or liability insurance is placed by both a condominium corporation and a unit owner

(a) the insurance placed by the corporation is deemed to be primary or 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.

**Application**
**188(2)** Subsection (1) applies despite any provision to the contrary in *The Insurance Act* or the insurance policy obtained by the condominium corporation.



b) la responsabilité de la corporation condominiale qui est liée aux gestes — actions ou omissions — de ses administrateurs et dirigeants qu'ils accomplissent dans l'exercice de leurs attributions.

**Couverture**
**187(3)** Le montant de l'assurance-responsabilité peut être prévu par la déclaration de la corporation condominiale ou par les règlements administratifs.

**Assurés supplémentaires**
**187(4)** Par dérogation à la police d'assurance-responsabilité de la corporation, les propriétaires, les administrateurs, les dirigeants, les mandataires et les employés sont ajoutés à titre d'assurés supplémentaires.

**Intérêt assurable**
**187(5)** Pour l'application du présent article, la corporation est réputée posséder un intérêt assurable sur les parties privatives et les parties communes.

Autres questions liées aux assurances

**Assurance au premier risque et assurance complémentaire**
**188(1)** Si la corporation condominiale et un propriétaire souscrivent une assurance sur les biens ou une assurance-responsabilité, celle que souscrit la corporation est l'assurance au premier risque et celle que le propriétaire souscrit à l'égard du même bien est l'assurance complémentaire.

**Application**
**188(2)** Le paragraphe (1) s'applique par dérogation à toute disposition contraire de la *Loi sur les assurances* ou des polices d'assurance souscrites par la corporation.

**Waiver of subrogation**
**189** Despite any provision to the contrary in the insurance policy, the property or liability insurance obtained or maintained by a condominium corporation is deemed to contain a waiver of the insurer's right of subrogation with respect to a claim against

(a) the directors, officers, agents or employees of the corporation;

(b) the unit owners and those persons who reside with a unit owner; and

(c) any occupant of a unit other than a tenant;

unless the claim arises from arson or fraud.

**Insurance certificate to be provided**
**190** Upon request, a condominium corporation must provide a unit owner with a copy of each current certificate of insurance.

**Disclosure by insurer**
**191** An insurer under an insurance policy required to be obtained or maintained under this Part must provide the condominium corporation with a certificate of insurance declaring the coverage carried by the corporation.

**Cancellation or non-renewal of insurance**
**192(1)** An insurance policy obtained or maintained by a condominium corporation is deemed to include a provision that the insurer must not cancel the policy or fail to renew it unless the insurer gives the corporation and the insurance trustee, if any, at least 60 days' notice by registered mail.

**Notifying unit owners about cancelled insurance**
**192(2)** If the condominium corporation receives a cancellation notice for its insurance policy, it must notify the unit owners in writing about the cancellation no later than 15 days after the corporation receives the notice.



**Renonciation à la subrogation**
**189** Par dérogation aux polices d'assurance et sauf dans les cas de fraude ou d'incendie criminel, les polices d'assurance sur les biens et d'assurance-responsabilité sont réputées contenir une clause de renonciation à la subrogation de l'assureur à l'égard de toute réclamation contre :

a) les administrateurs, dirigeants, mandataires et employés de la corporation;

b) les propriétaires des parties privatives et les personnes qui résident avec lui;

c) les occupants d'une partie privative à l'exception du locataire.

**Certificat d'assurance**
**190** La corporation remet une copie du certificat d'assurance courant au propriétaire qui le lui demande.

**Remise du certificat par l'assureur**
**191** L'assureur qui émet une police d'assurance obligatoire au titre de la présente partie remet à la corporation condominiale un certificat d'assurance qui montre la couverture dont elle bénéficie.

**Résiliation ou non-renouvellement**
**192(1)** La police d'assurance d'une corporation condominiale est réputée comporter une clause interdisant à l'assureur de résilier la police ou de ne pas la renouveler à moins d'avoir donné à la corporation et au fiduciaire d'assurance, s'il y a lieu, un préavis d'au moins 60 jours par courrier recommandé.

**Obligation d'informer les propriétaires**
**192(2)** La corporation qui reçoit un préavis de résiliation en informe les propriétaires de parties privatives par écrit au plus tard 15 jours après réception du préavis.

**Portion of loss excluded from coverage is common expense**
**193(1)** Subject to subsection (2), if an insurance policy obtained or maintained by a condominium corporation contains a deductible clause that limits the amount payable by the insurer, the portion of a loss that is excluded from coverage is a common expense.

**Éléments de la perte exclus**
**193(1)** Sous réserve du paragraphe (2), si la police d'assurance de la corporation condominiale contient une franchise, la portion non couverte de la perte constitue une dépense commune.

**Unit owner's responsibility**
**193(2)** If

(a) damage to a unit or the common elements results from an act or omission of a unit owner or by

(i) a tenant or other occupant of his or her unit, or

(ii) a person permitted to be on the property by the unit owner or by a tenant or other occupant of his or her unit; and

(b) the unit owner has the duty under section 182 to repair after damage;

the cost of repairing the damage, to the extent of the deductible limit under the condominium corporation's insurance policy, may be added to the common expenses payable in respect of the owner's unit.

**Responsabilité du propriétaire d'une partie privative**
**193(2)** Si le propriétaire d'une partie privative, son locataire, un occupant de la partie privative ou toute autre personne qui se trouve sur le bien avec leur permission endommage, par action ou omission, une partie privative ou les parties communes, la franchise ou, s'ils lui sont inférieurs, les coûts de réparation sont ajoutés aux dépenses communes payables à l'égard de la partie privative du propriétaire si celui-ci est tenu d'effectuer les réparations en conformité avec l'article 182.

**Unit owner's insurable interest**
**193(3)** The amount payable by a unit owner under this section constitutes an insurable interest of that unit owner.

**Intérêt assurable du propriétaire**
**193(3)** Les sommes payables par un propriétaire au titre du présent article constitue un intérêt assurable pour lui.

**No restriction on capacity to insure**
**194** Nothing in this Act restricts the capacity of a person to obtain and maintain insurance in respect of an insurable interest.

**Droit de souscrire une assurance**
**194** La présente loi n'a pas pour effet de restreindre le droit du propriétaire de souscrire une assurance pour couvrir ses intérêts assurables.

**Annual review and report on insurance**
**195** Each year, a condominium corporation must

(a) review the adequacy of its insurance; and

(b) report on the insurance coverage at the annual general meeting.

**Révision et rapport**
**195** La corporation condominiale est tenue de réviser chaque année le caractère suffisant de sa police d'assurance et d'en faire rapport à l'assemblée générale annuelle.

**Act prevails**
**196** Despite any provision to the contrary in *The Insurance Act* or an insurance policy required by this Act, this Act prevails.

Insurance Obtained by Unit Owner

**Property insurance**
**197** A unit owner may obtain and maintain property insurance in respect of loss or damage to

(a) the owner's unit and its share in the common elements to the extent that the loss or damage is not insured by the condominium corporation or to the extent that the insurance placed by the corporation is ineffective or inadequate; and

(b) improvements to the owner's unit and the parts of the common elements of which the owner has exclusive use to the extent that the improvements are not insured by the condominium corporation or to the extent that the insurance placed by the corporation is ineffective or inadequate.

**Liability insurance**
**198** A unit owner

(a) may obtain and maintain insurance against liability incurred by the owner arising from the ownership of a unit and its share in the common elements or the use or occupation of that unit; and

(b) must obtain and maintain the insurance described in clause (a) if the requirement to do so is set out in the declaration.



**Incompatibilité**
**196** La présente loi l'emporte sur les dispositions incompatibles de la *Loi sur les assurances* et d'une police d'assurance obligatoire en conformité avec la présente partie.

Assurance souscrite par le propriétaire

**Assurance sur les biens**
**197** Un propriétaire peut souscrire une police d'assurance contre les pertes et les dommages causés :

a) soit à sa partie privative et à sa part des parties communes, dans la mesure où la police souscrite par la corporation condominiale ne s'applique pas ou fournit une couverture inefficace ou inadéquate;

b) soit aux améliorations apportées à sa partie privative et aux portions des parties communes réservées à son usage exclusif, dans la mesure où les améliorations ne sont pas assurées par la corporation ou si la couverture de l'assurance qu'elle a souscrite est inefficace ou insuffisante.

**Assurance-responsabilité**
**198** Le propriétaire d'une partie privative peut souscrire une assurance-responsabilité pour couvrir la responsabilité qui résulte de la propriété d'une partie privative et d'une part des parties communes ou de son usage ou occupation de la partie. Il est cependant tenu de le faire si la déclaration l'y oblige.

## WARRANTIES

**Warranty — unit**
**199(1)** A warranty given for any work performed, or materials furnished, in respect of a unit or improvement to a part of the common elements of which a unit owner has exclusive use is for the benefit of the unit owner.

**Condominium corporation may enforce warranty**
**199(2)** Despite any agreement to the contrary, a condominium corporation may, on a unit owner's behalf, enforce a warranty for work performed, or materials furnished, in respect of a unit under section 181, 183 or 215 or in respect of an improvement referred to in subsection (1).

**Warranty — common elements**
**200(1)** Subject to subsection 199(1), a warranty given for any work performed, or materials furnished, in respect of the common elements is for the benefit of a condominium corporation.

**Obligation of board**
**200(2)** A board must make reasonable efforts to pursue any remedies under a warranty given for any work performed, or materials furnished, in respect of the common elements.



## GARANTIES

**Garanties des parties privatives**
**199(1)** Les garanties relatives aux travaux effectués et aux matériaux fournis à l'égard d'une partie privative ou des améliorations apportées à une portion des parties communes dont l'usage est réservé au propriétaire d'une partie privative s'appliquent au profit du propriétaire.

**Exécution par la corporation condominiale**
**199(2)** Par dérogation à toute convention contraire, la corporation condominiale peut exécuter une garantie au nom d'un propriétaire à l'égard des travaux effectués ou des matériaux fournis à l'égard d'une partie privative sous le régime des articles 181, 183 ou 215, ou à l'égard des améliorations visées au paragraphe (1).

**Garanties des parties communes**
**200(1)** Sous réserve du paragraphe 199(1), les garanties relatives aux travaux effectués et aux matériaux fournis à l'égard des parties communes s'appliquent au profit de la corporation condominiale.

**Obligation du conseil**
**200(2)** Le conseil est tenu de faire des efforts raisonnables pour utiliser tous les recours disponibles au titre d'une garantie relative aux travaux effectués et aux matériaux fournis à l'égard des parties communes.

# PART 11

# RESIDENTIAL TENANCY AGREEMENTS AND COMMERCIAL LEASES

## RESIDENTIAL TENANCIES

**Reference to unit owner, tenant**
**201** In sections 202 to 207,

(a) a reference to a unit owner means the owner of a unit that is rented under a tenancy agreement; and

(b) a reference to a tenant means a tenant of a unit in a property.

**Notifying condominium corporation about tenancy agreement**
**202(1)** Within 30 days after entering into a tenancy agreement in respect of his or her unit, a unit owner must give the condominium corporation a written notice stating that the unit is rented and indicating the tenant's name, the unit owner's address and the name of the unit owner's designated representative for tenancy matters, if any.

**Notice — sub-tenant, assignee**
**202(1.1)** Within 30 days after consenting to a sublet of his or her unit or an assignment of the tenancy agreement, the unit owner must give the condominium corporation a written notice stating that the unit has been sublet or the tenancy agreement has been assigned and indicating the name of the sub-tenant or assignee.

**Terminating a tenancy agreement**
**202(2)** If the tenancy agreement is terminated by the landlord or the tenant, the unit owner must promptly notify the condominium corporation.

# PARTIE 11

# CONVENTIONS DE LOCATION RÉSIDENTIELLE ET BAUX COMMERCIAUX

## LOCATION RÉSIDENTIELLE

**Renvois**
**201** Aux articles 202 à 207 :

a) les renvois au propriétaire s'entendent du propriétaire d'une partie privative qui l'a louée par une convention de location;

b) les renvois au locataire s'entendent du locataire d'une partie privative de la propriété.

**Avis à la corporation**
**202(1)** Au plus tard 30 jours après avoir signé une convention de location visant sa partie privative, le propriétaire donne à la corporation condominiale un avis écrit pour l'en informer, lui donner le nom du locataire et lui donner sa propre adresse et, s'il y a lieu, le nom de son mandataire pour toute question liée à la location.

**Avis — sous-location ou cession**
**202(1.1)** Au plus tard 30 jours après avoir consenti à la sous-location de sa partie privative ou à la cession de la convention de location, le propriétaire donne à la corporation condominiale un avis écrit pour l'en informer et pour lui indiquer le nom du sous-locataire ou du cessionnaire.

**Résiliation de la convention**
**202(2)** Si une convention de location est résiliée, le propriétaire en informe rapidement la corporation condominiale.

**Tenants' right of access to by-laws and rules**
**203(1)** Within seven days after receiving a request from

(a) a tenant; or

(b) a person authorized in writing by a tenant;

a condominium corporation must make the provisions of the corporation's declaration with which the tenant must comply and its by-laws and rules available for inspection and provide copies of them to the tenant or authorized person. The condominium corporation may require payment of a reasonable fee to compensate it for labour and copying charges.

**Droit du locataire**
**203(1)** Dans les sept jours suivant la réception d'une demande en ce sens du locataire ou du mandataire qu'il a autorisé par écrit, la corporation condominiale lui donne accès aux dispositions de la déclaration qui le concernent, à ses règlements administratifs et à ses règles, et lui en fournit des copies. Elle est autorisée à demander le paiement des droits raisonnables pour la préparation des copies.

**Reader's aid**
**203(2)** Section 56.1 of *The Residential Tenancies Act* requires the landlord to provide the tenant with copies of the provisions of the condominium corporation's declaration with which the tenant must comply and copies of the corporation's by-laws and rules.

**Aide à la lecture**
**203(2)** L'article 56.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* ordonne au propriétaire de remettre au locataire une copie des dispositions de la déclaration qui concernent le locataire, des règlements administratifs et des règles.

**Tenant's rent may be redirected**
**204(1)** If

(a) a unit owner defaults on his or her obligation to contribute to the common expenses or reserve fund; and

(b) the condominium corporation makes a written request to the tenant in the prescribed form to pay to the corporation the lesser of the amount in default and the amount of rent due or coming due under the tenancy agreement;

the tenant must promptly pay that amount to the corporation at the time the rent is due.

**Paiement des contributions aux dépenses communes par le locataire**
**204(1)** Le locataire est tenu de verser sans délai à la corporation au moment où le loyer est dû soit le montant du défaut, soit, s'il est inférieur, le montant du loyer au titre de la convention de location dans le cas où le propriétaire fait défaut de verser sa contribution aux dépenses communes ou au fonds de réserve et si la corporation condominiale le lui demande par écrit, selon le formulaire réglementaire.

**Application**
**204(2)** Subsection (1) applies despite any agreement or arrangement to the contrary.

**Application**
**204(2)** Le paragraphe (1) s'applique malgré toute convention contraire.

**Notice to unit owner**
**204(3)** The condominium corporation must promptly notify the unit owner in writing that it has requested that the tenant pay the amount referred to in clause (1)(b) to the corporation.

**Avis au propriétaire**
**204(3)** La corporation informe rapidement le propriétaire par écrit de la demande qu'elle envoie au locataire.

**Payment required even if unit is encumbered**
**204(4)** The tenant must make the payment to the condominium corporation even if a holder of a registered instrument in respect of that unit has acquired the right of the unit owner to receive rent under the tenancy agreement.

**Paiement obligatoire**
**204(4)** Le locataire est tenu d'effectuer le paiement même si un créancier détenteur d'une charge sur la partie privative a acquis le droit de percevoir le loyer prévu par la convention de location.

**Payment made is payment toward rent**
**204(5)** Despite any term of the tenancy agreement, a payment made by the tenant under this section is a payment towards rent under the agreement. The tenant is not in default of any obligations under that agreement only because of a payment made under this section.

**Respect du bail**
**204(5)** Par dérogation à la convention de location, le versement d'une somme en conformité avec le présent article équivaut à un versement en paiement du loyer prévu par la convention. Le locataire ne manque pas à ses obligations au titre de la convention uniquement en raison d'un versement en conformité avec le présent article.

**Receipt required**
**204(6)** Upon receiving a payment under this section, the condominium corporation must give a receipt to the tenant and a copy of the receipt to the unit owner or his or her designated representative for tenancy matters.

**Remise d'une quittance**
**204(6)** La corporation qui reçoit un versement en conformité avec le présent article en donne quittance au locataire et fait parvenir une copie de la quittance au propriétaire ou à son mandataire.

**Written notice — contravention by tenant**
**205(1)** If a tenant contravenes

(a) the condominium corporation's declaration, by-laws or rules;

(b) section 70 (obligation — cleanliness) of *The Residential Tenancies Act* insofar as the common elements are affected;

(c) subsection 72(1) (obligation to take care and repair damage) of *The Residential Tenancies Act* insofar as the common elements are damaged; or

**Contraventions imputables au locataire**
**205(1)** La corporation condominiale peut, en conformité avec le paragraphe (2), demander par écrit au locataire de cesser de contrevenir aux dispositions qui suivent et de s'abstenir de toute récidive :

a) la déclaration de la corporation condominiale, les règlements administratifs ou les règles;

b) l'article 70 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, dans la mesure où la contravention concerne les éléments communs;

c) le paragraphe 72(1) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, dans la mesure où des dommages ont été causés aux éléments communs;

(d) section 73 (duty not to disturb others) or 74 (impairment of safety by tenant) of *The Residential Tenancies Act*;

the condominium corporation may give the tenant a written notice, in accordance with subsection (2), to remedy the contravention or not repeat it.

**Content of written notice**
**205(2)** The written notice must

(a) if applicable, specify the date by which the tenant must remedy the contravention, which must allow the tenant a reasonable opportunity to remedy it; and

(b) describe the consequences of failing to remedy the contravention by the specified date or repeating it.

**Copy of notice to unit owner**
**205(3)** When the condominium corporation gives the tenant the written notice, the corporation must also give the unit owner or his or her designated representative for tenancy matters

(a) a copy of the notice; and

(b) a reasonable opportunity to remedy the contravention or cause it to be remedied.

**Failure to remedy contravention**
**205(4)** If, after receiving the notice, the tenant or unit owner fails to remedy the contravention or cause it to be remedied, the condominium corporation may give the tenant a written notice of termination.

**Notice may be in any form**
**205(5)** The written notice of termination need not be in any particular form, but may be in the prescribed form.

d) les articles 73 ou 74 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

**Conditions**
**205(2)** La demande écrite donne un délai raisonnable au locataire pour mettre fin à la contravention et l'informe des conséquences qui découleront de son défaut d'y remédier ou d'une récidive.

**Copie au propriétaire**
**205(3)** La corporation envoie une copie de la demande écrite au propriétaire ou à son mandataire; elle lui accorde également un délai raisonnable pour qu'il soit mis fin à la contravention.

**Défaut**
**205(4)** Si, après réception de l'avis, ni le locataire ni le propriétaire ne mettent fin à la contravention, la corporation peut donner au locataire un avis écrit de résiliation.

**Forme de l'avis de résiliation**
**205(5)** L'avis de résiliation peut être conforme au modèle réglementaire.

**Content of notice**
**205(6)** The notice of termination must

(a) identify the unit to which the notice applies;

(b) state the date on which the tenancy is to terminate;

(c) specify

(i) the reason for the termination, and

(ii) the entitlement of the tenant to dispute the lawful right of the condominium corporation to give notice; and

(d) be signed by or on behalf of the condominium corporation.

**Contenu de l'avis**
**205(6)** L'avis de résiliation :

a) identifie la partie privative visée par l'avis;

b) donne la date à laquelle la location prendra fin;

c) précise les motifs de la résiliation et informe le locataire de son droit de contester la décision de la corporation condominiale;

d) est signé au nom de la corporation condominiale.

**Copy of notice of termination given to unit owner**
**205(7)** When the condominium corporation gives the notice of termination to the tenant, the corporation must also give a copy of it to the unit owner or his or her designated representative for tenancy matters.

**Copie au propriétaire**
**205(7)** La corporation envoie une copie de l'avis de résiliation au propriétaire ou à son mandataire.

**Length of notice**
**205(8)** The notice of termination must be given to the tenant at least one month before the termination date specified in the notice.

**Durée minimale**
**205(8)** L'avis doit être donné au locataire au moins un mois avant la date fixée pour la fin de la location.

**Early termination for cause**
**205(9)** Despite subsection (8), the notice of termination may be given less than one month before the termination date, but no less than five days before that date, if the contravention

(a) results in an extraordinary disturbance of any person to the property;

(b) poses an immediate risk to the health and safety of any person on the property; or

(c) results in extraordinary damage to the common elements.

**Délai plus court**
**205(9)** Par dérogation au paragraphe (8), la corporation peut donner un avis de résiliation plus court mais d'au moins cinq jours lorsque l'avis est motivé par une contravention :

a) qui trouble de façon excessive la jouissance d'une personne du complexe immobilier;

b) constitue un risque immédiat envers la santé ou la sécurité d'une personne du complexe immobilier;

c) cause des dommages exceptionnels aux parties communes.

**Notice to remedy not required**
**205(10)** The condominium corporation may give the tenant a notice of termination arising from a contravention as described in subsection (9) without first giving the written notice under subsections (1) and (3).

**Absence d'une demande écrite**
**205(10)** Il n'est pas nécessaire que la corporation donne les avis écrits visés aux paragraphes (1) et (3) dans les cas visés au paragraphe (9).

**Application of Residential Tenancies Act**
**205(11)** Part 11 (Procedures) of *The Residential Tenancies Act* applies to the granting of an order of possession in respect of a unit upon application by the condominium corporation.

**Application de la *Loi sur la location à usage d'habitation***
**205(11)** La partie 11 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* s'applique à une ordonnance de prise de possession à l'égard d'une partie privative, sur requête de la corporation condominiale.

**Reader's aid**
**205(12)** For provisions relating to the landlord's right to terminate a tenancy agreement, see Part 6 of *The Residential Tenancies Act*.

**Aide à la lecture**
**205(12)** Les dispositions qui concernent le droit du locateur de résilier la convention de location se trouvent à la partie 6 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

L.M. 2015, c. 43, art. 5.

**Giving notice or other document to tenant**
**206** A notice or other document that is required to be given to a tenant or holder of a right of first refusal under this Act must be given in accordance with section 184 (giving of notices) of *The Residential Tenancies Act*.

**Remise des documents au locataire**
**206** Les avis et documents à remettre au locataire ou au titulaire d'un droit de premier refus sous le régime de la présente loi le sont en conformité avec l'article 184 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

**Landlord and tenant relationship**
**207(1)** The relationship between a landlord and a tenant is governed by *The Residential Tenancies Act*. That Act sets out the rights, obligations and duties of a landlord and tenant of a rental unit, even though the property in which the rental unit is located is governed by this Act.

**Locateur et locataire**
**207(1)** Les rapports entre locateurs et locataires sont régis par la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Cette loi énumère les obligations du locateur et les droits et obligations du locataire d'une unité locative, même si cette unité est située sur ou dans une propriété régie par la présente loi.

**Reader's aid**
**207(2)** For provisions relating to the protection of the occupancy rights for tenants of existing tenured rental units, see sections 27 to 31.

**Aide à la lecture**
**207(2)** Les dispositions sur la protection des locataires des unités locatives existantes occupées se trouvent aux articles 27 à 31.

## COMMERCIAL LEASES

**Reference to unit owner, commercial lessee**
**208** In sections 209 and 210,

(a) a reference to a unit owner means the owner of a unit that is leased under a commercial lease; and

(b) a reference to a commercial lessee means a lessee of a unit that is rented under a commercial lease.

**Notifying condominium corporation about commercial lease**
**209(1)** Within 30 days after entering into or renewing a commercial lease of his or her unit, a unit owner must

(a) give the condominium corporation a written notice stating that the unit is leased and indicating the commercial lessee's name, the unit owner's address and the name of the unit owner's designated representative for commercial leasing matters, if any; and

(b) give the commercial lessee a copy of each provision of the declaration with which the commercial lessee must comply and the condominium corporation's by-laws and rules.

**Notice — sub-tenant, assignee**
**209(1.1)** Within 30 days after consenting to a sublease or assignment of his or her unit, the unit owner must give the condominium corporation a written notice stating that there has been a sublease or assignment of the unit and indicating the name of the sub-tenant or assignee.

**Terminating a commercial lease**
**209(2)** If the commercial lease is terminated, the unit owner must promptly notify the condominium corporation about the termination.

## BAUX COMMERCIAUX

**Renvois**
**208** Aux articles 209 et 210 :

a) les renvois au propriétaire s'entendent du propriétaire d'une partie privative qui l'a louée par un bail commercial;

b) les renvois au locataire s'entendent du locataire d'une partie privative de la propriété au titre d'un bail commercial.

**Obligation d'informer la corporation condominiale**
**209(1)** Dans les 30 jours qui suivent la conclusion ou le renouvellement d'un bail commercial visant sa partie privative, le propriétaire :

a) en informe par écrit la corporation condominiale et lui donne le nom du locataire commercial, lui fournit sa propre adresse et, s'il y a lieu, le nom de son mandataire pour toute question liée au bail;

b) donne au locataire commercial une copie des dispositions de la déclaration qui le concernent, des règlements administratifs et des règles.

**Avis — sous-location ou cession**
**209(1.1)** Au plus tard 30 jours après avoir consenti à la sous-location ou à la cession de sa partie privative, le propriétaire donne à la corporation condominiale un avis écrit pour l'en informer et pour lui indiquer le nom du sous-locataire ou du cessionnaire.

**Fin du bail**
**209(2)** Le propriétaire informe rapidement la corporation lorsqu'il est mis fin au bail commercial.

**Commercial lessee's rent may be redirected**
**210(1)** If

(a) the owner of a leased unit defaults on his or her obligation to contribute to the common expenses or reserve fund; and

(b) the condominium corporation makes a written request to the commercial lessee in the prescribed form to pay to the corporation the lesser of the amount in default and the amount of rent due or coming due under the commercial lease;

the commercial lessee must promptly pay that amount to the corporation at the time the rent is due under the commercial lease.

**Paiement des contributions aux dépenses communes par le locataire**
**210(1)** Le locataire est tenu de verser sans délai à la corporation au moment où le loyer est dû soit le montant du défaut, soit, s'il est inférieur, le montant du loyer au titre du bail commercial dans le cas où le propriétaire fait défaut de verser sa contribution aux dépenses communes ou au fonds de réserve et si la corporation condominiale le lui demande par écrit, selon le formulaire réglementaire.

**Application**
**210(2)** Subsection (1) applies despite any agreement or arrangement to the contrary.

**Application**
**210(2)** Le paragraphe (1) s'applique malgré toute convention contraire.

**Notice to unit owner**
**210(3)** The condominium corporation must promptly notify the unit owner in writing that it has requested that the commercial lessee pay the amount referred to in clause (1)(b) to the corporation.

**Avis au propriétaire**
**210(3)** La corporation informe rapidement par écrit le propriétaire de la demande qu'elle envoie au locataire.

**Payment required even if unit is encumbered**
**210(4)** A commercial lessee must make the payment to the condominium corporation even if a holder of a registered instrument in respect of that unit has acquired the right of the unit owner to receive rent under the commercial lease.

**Paiement obligatoire**
**210(4)** Le locataire est tenu d'effectuer le paiement même si un créancier détenteur d'une charge sur la partie privative a acquis le droit de percevoir le loyer prévu par le bail commercial.

**Payment made is payment toward rent**
**210(5)** Despite any term of the commercial lease, a payment made by the commercial lessee under this section is a payment towards rent under the lease. The lessee is not in default of any obligations under that lease only because of a payment made under this section.

**Respect du bail**
**210(5)** Par dérogation au bail commercial, le versement d'une somme en conformité avec le présent article équivaut à un versement en paiement du loyer prévu par le bail. Le locataire ne manque pas à ses obligations au titre du bail en raison d'un versement en conformité avec le présent article.

**Receipt required**
**210(6)** Upon receiving a payment under this section, the condominium corporation must give a receipt to the commercial lessee and a copy of the receipt to the unit owner or his or her designated representative for commercial leasing matters.

**Remise d'une quittance**
**210(6)** La corporation qui reçoit un versement en conformité avec le présent article en donne quittance au locataire et fait parvenir une copie de la quittance au propriétaire ou à son mandataire.

## OTHER MATTERS

## AUTRES QUESTIONS

**Levy may be imposed**
**211(1)** If permitted to do so by its declaration, a condominium corporation may impose a levy on a unit owner who rents or leases the owner's unit.

**Droits de location**
**211(1)** Si la déclaration l'y autorise, la corporation condominiale peut imposer des droits de location aux propriétaires de parties privatives qui concluent une convention de location ou un bail commercial.

**Levy amount**
**211(2)** The amount of the levy

(a) must not exceed the prescribed maximum; and

(b) must be specified in the by-laws.

**Montant maximal**
**211(2)** Les droits de location ne peuvent dépasser le maximum réglementaire et doivent être prévus par les règlements administratifs.

**Unit owner must remit levy**
**211(3)** A unit owner must remit the levy to the condominium corporation

(a) at the time specified in the by-laws; or

(b) if no time is specified, at the time agreed to by the corporation and that unit owner.

**Obligation du propriétaire**
**211(3)** Le propriétaire verse les droits de location à la corporation au moment prévu par les règlements administratifs ou, si les règlements sont silencieux, à celui dont la corporation et lui conviennent.

**Restricted use of levy**

**211(4)** The amount remitted for the levy may be used by the condominium corporation only to pay for

(a) the repair of damage to the common elements caused by the tenant or commercial lessee;

(b) any extraordinary cleaning of the common elements that occurs during the tenancy or commercial lease and that is attributable to the tenancy or lease; and

(c) the reasonable costs associated with ensuring compliance by the tenant or commercial lessee with this Act and the condominium corporation's declaration, by-laws and rules.

**Affectation des droits de location**

**211(4)** La corporation ne peut affecter les droits de location qu'aux réparations des parties communes en raison des dommages causés par le locataire ou le locataire commercial, au nettoyage exceptionnel des parties communes pendant la durée de la convention de location ou du bail commercial et au coûts raisonnables liés à l'observation de la présente loi, de la déclaration de la corporation condominiale, des règlements administratifs et des règles.

**Unit owner entitled to refund**

**211(5)** Upon the termination of the tenancy agreement or commercial lease, the unit owner is entitled to

(a) a refund of any amount remitted for the levy that was not used as permitted under subsection (4); and

(b) the payment of any interest on the unused remitted amount at the rate specified in the condominium corporation's by-laws.

**Remboursement au propriétaire**

**211(5)** À la fin de la convention de location ou du bail commercial, le propriétaire a droit au remboursement du solde des droits de location qui n'ont pas été affectés sous le régime du paragraphe (4) et au versement des intérêts sur le solde, au taux fixé par les règlements administratifs.

**Condominium corporation must not prohibit renting**

**212** A condominium corporation, or its declaration or by-laws, must not prohibit the rental of a unit by a unit owner.

**Interdiction d'interdire**

**212** Il est interdit à la corporation condominiale d'interdire, dans sa déclaration ou ses règlements administratifs, aux propriétaires de louer leurs parties privatives.

# PART 12

# COMPLIANCE AND DISPUTE RESOLUTION

## COMPLIANCE

**Obligation to comply with Act, etc.**
**213(1)** A condominium corporation, the directors, officers, employees and agents of a condominium corporation, a declarant, an owner-developer, a unit owner, a commercial lessee, any person occupying a unit, other than a tenant, and a holder of a registered instrument who is in possession of a unit must comply with this Act and a condominium corporation's declaration, by-laws and rules.

**Right to require compliance**
**213(2)** A condominium corporation, unit owner or unit mortgagee has the right to require the unit owners and other persons occupying the units to comply with this Act and the corporation's declaration, by-laws and rules.

**Condominium corporation's responsibility for compliance by others**
**213(3)** A condominium corporation has the duty to take all reasonable steps to ensure that the unit owners and the corporation's commercial lessees, employees and agents comply with this Act and the corporation's declaration, by-laws and rules.

**Performance of condominium corporation's duty**
**213(4)** Each unit owner and unit mortgagee has the right to the performance of any duty of the condominium corporation set out in this Act or the corporation's declaration or by-laws.

# PARTIE 12

# OBSERVATION ET RÈGLEMENT DES CONFLITS

## OBSERVATION

**Observation de la loi**
**213(1)** La corporation condominiale, ses administrateurs, dirigeants, employés et mandataires, le déclarant, le propriétaire-promoteur, le propriétaire d'une partie privative, le locataire commercial, l'occupant d'une partie privative à l'exclusion d'un locataire et le titulaire d'un instrument enregistré en possession d'une partie privative sont tenus d'observer la présente loi, la déclaration de la corporation condominiale, ses règlements administratifs et ses règles.

**Droit par rapport aux propriétaires**
**213(2)** La corporation condominiale, les propriétaires et les créanciers hypothécaires ont le droit d'exiger que les propriétaires et les occupants des parties privatives observent la présente loi, la déclaration, les règlements administratifs et les règles.

**Obligation de la corporation condominiale**
**213(3)** La corporation condominiale est tenue de prendre toutes les mesures raisonnablement nécessaires pour veiller à ce que les propriétaires de parties privatives et ses locataires commerciaux, leurs mandataires et employés observent la présente loi, les règlements administratifs et les règles.

**Exécution de ses obligations par la corporation**
**213(4)** Les propriétaires de parties privatives et les créanciers hypothécaires ont le droit d'exiger de la corporation condominiale qu'elle s'acquitte de ses obligations sous le régime de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs.

**Unit owner's responsibility for compliance by others**
**213(5)** A unit owner has the duty to take all reasonable steps to ensure that the following persons comply with this Act and the condominium corporation's declaration, by-laws and rules:

(a) an occupant of the owner's unit;

(b) a tenant of the owner's unit;

(c) a commercial lessee of the owner's unit;

(d) an employee or agent of the unit owner;

(e) any other person permitted to be on the property by the unit owner.

**Unit owner to give certain documents to tenants**
**213(6)** For the purpose of clause (5)(b), a unit owner who is a landlord must give his or her tenant a copy of the provisions of the condominium corporation's declaration with which the tenant must comply and the by-laws and rules as required by section 56.1 of *The Residential Tenancies Act*.

**Occupant's responsibility for compliance by others**
**213(7)** An occupant or commercial lessee of a unit must take all reasonable steps to ensure that any person that he or she permits to be on the property complies with this Act and the condominium corporation's declaration, by-laws and rules.

**Reader's aid**
**213(8)** See section 75.1 of *The Residential Tenancies Act* for provisions relating to the obligation of a tenant to comply with this Act and a condominium corporation's declaration, by-laws and rules.



**Responsabilité du propriétaire**
**213(5)** Le propriétaire prend toutes les mesures raisonnables pour veiller à ce que les personnes qui suivent observent la présente loi, la déclaration, les règlements administratifs et les règles :

a) l'occupant de sa partie privative;

b) son locataire;

c) son locataire commercial;

d) ses employés et mandataires;

e) les autres personnes qu'il autorise à se trouver sur la propriété condominiale.

**Remise des documents informatifs au locataire**
**213(6)** Pour l'application de l'alinéa (5)b), le propriétaire qui est aussi le locateur donne au locataire une copie des dispositions de la déclaration qui le concernent, ainsi qu'une copie des règlements administratifs et des règles, comme l'exige l'article 56.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

**Responsabilité de l'occupant**
**213(7)** Le locataire commercial ou l'occupant d'une partie privative est tenu de prendre toutes les mesures raisonnables pour veiller à ce que toute personne qu'il autorise à se trouver sur la propriété condominiale observe la présente loi, la déclaration, les règlements administratifs et les règles.

**Aide à la lecture**
**213(8)** Les obligations du locataire d'observer la présente loi, la déclaration de la corporation condominiale, ses règlements administratifs et ses règles se trouvent à l'article 75.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

L.M. 2015, c. 43, art. 5.

**Compliance before registration of declaration**
**214** If one or more proposed units are occupied by the buyers of those units before the registration of the declaration,

(a) the declarant and the occupants have the duty to comply with this Act, the proposed declaration and the proposed by-law and rules;

(b) the declarant must take all reasonable steps to ensure that the occupants comply with this Act, the proposed declaration and the proposed by-law and rules; and

(c) each occupant has the right to require the declarant and the occupants of the other units to comply with this Act, the proposed declaration and the proposed by-law and rules.

**Observation de la présente loi avant l'enregistrement de la déclaration**
**214** Dans le cas où des parties privatives projetées sont occupées par les acheteurs avant l'enregistrement de la déclaration :

a) le déclarant et les occupants sont tenus d'observer la présente loi et les projets de déclaration, de règlements administratifs et de règles;

b) le déclarant prend toutes les mesures raisonnables pour veiller à ce que les occupants observent la présente loi et les projets de déclaration, de règlements administratifs et de règles;

c) chaque occupant a le droit d'exiger que le déclarant et les autres occupants observent la présente loi et les projets de déclaration, de règlements administratifs et de règles.

**Condominium corporation may remedy contravention**
**215(1)** A condominium corporation may do what is reasonably necessary to remedy a contravention of this Act or its declaration, by-laws or rules including

(a) doing work to or in a unit or the common elements; and

(b) removing items from the common elements.

**Intervention de la corporation condominiale**
**215(1)** La corporation condominiale peut prendre les mesures raisonnablement nécessaires pour remédier à une contravention de la présente loi, de la déclaration, de ses règlements administratifs ou de ses règles; elle peut notamment :

a) effectuer des travaux dans une partie privative ou des parties communes;

b) enlever des objets des parties communes.

**Written notice required to be given**
**215(2)** Before remedying the contravention, the condominium corporation must give the unit owner

(a) a written notice setting out the details of the contravention that it intends to remedy; and

(b) a reasonable amount of time to remedy the contravention or cause it to be remedied.

**Avertissement et délai de paiement**
**215(2)** Avant de remédier à une contravention, la corporation condominiale donne au propriétaire un avertissement écrit décrivant la contravention de façon détaillée et un délai raisonnable pour remédier à la contravention.

**Deemed consent of unit owner**
**215(3)** A unit owner is deemed to have consented to work done by the condominium corporation under subsection (1).

**Présomption de consentement**
**215(3)** Le propriétaire est réputé avoir consenti aux travaux qu'effectue la corporation condominiale en vertu du paragraphe (1).

**Cost of work to be added to unit owner's contribution**
**215(4)** The cost of work done under subsection (1) may be added to the common expenses payable in respect of that owner's unit.

**Recouvrement des coûts auprès du propriétaire**
**215(4)** Les coûts engagés pour remédier à la contravention peuvent être ajoutés aux dépenses communes payables à l'égard de la partie privative concernée.

**Denying use of recreational facility**
**216(1)** A condominium corporation may, for a reasonable length of time, deny a unit owner, tenant or other occupant of a unit or any other person permitted to be on the property by any of them the use of a recreational facility that is a common element if the person contravenes a by-law or rule relating to the facility.

**Interdiction d'utiliser les installations récréatives**
**216(1)** La corporation condominiale peut interdire pendant une période raisonnable l'utilisation d'installations récréatives qui font partie des parties communes au propriétaire ou à l'occupant d'une partie privative, au locataire ou à une autre personne qu'ils autorisent à se trouver sur la propriété condominiale qui contrevient à un règlement administratif ou une règle qui porte sur l'utilisation des installations.

**Written notice required**
**216(2)** Before denying the use of a recreational facility, the condominium corporation must give the person

(a) a written notice setting out the details of the contravention; and

(b) if applicable, a reasonable opportunity to remedy it or cause it to be remedied.

**Avertissement et délai d'observation**
**216(2)** Avant de prendre les mesures visées au paragraphe (1), la corporation condominiale donne à la personne visée un avertissement écrit et, s'il y a lieu, un délai raisonnable pour se conformer au règlement administratif ou à la règle.

**Person may request opportunity to be heard**
**216(3)** Upon the request of the person who has been denied use of the recreational facility, the condominium corporation must give that person a reasonable opportunity to be heard about the denial of use, which may include the opportunity to be heard at a board meeting.

**Demande d'être entendu**
**216(3)** La personne visée par une interdiction d'utilisation des installations récréatives a le droit d'être entendue, notamment à l'occasion d'une réunion du conseil; lorsqu'elle le demande, la corporation condominiale doit l'entendre dans un délai raisonnable.

**Application to proposed unit**
**217(1)** Sections 215 and 216 apply, with necessary changes, to a declarant and buyer of a proposed unit during a period of interim occupancy.

**Partie privative projetée**
**217(1)** Les articles 215 et 216 s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, au déclarant et à l'acheteur d'une partie privative projetée au cours de la période d'occupation provisoire.

**Reader's aid**
**217(2)** For provisions relating to interim occupancy, see section 60.

**Aide à la lecture**
**217(2)** Les dispositions qui concernent l'occupation provisoire se trouvent à l'article 60.

**Unit owner may be fined**
**218(1)** Subject to the requirements of this section, the board of a condominium corporation may impose a fine on a unit owner if a by-law or rule of the corporation is contravened by

(a) the unit owner;

(b) a tenant or other occupant of his or her unit; or

(c) a person permitted to be on the property by the unit owner or by a tenant or other occupant of his or her unit.

**Amende imposée au propriétaire**
**218(1)** Sous réserve des autres dispositions du présent article, le conseil d'une corporation condominiale peut imposer une amende au propriétaire d'une partie privative si lui-même, son locataire ou un autre occupant de la partie privative, ou une personne qu'ils autorisent à se trouver sur la propriété condominiale, contrevient à un règlement administratif ou aux règles.

**By-law — amount of fine**
**218(2)** A board may impose a fine only if the condominium corporation's by-laws set out, subject to subsection (4), the maximum amount that a unit owner may be fined for a contravention of a by-law or rule, which may be different for different by-laws and rules.

**Montant maximal de l'amende**
**218(2)** Le conseil ne peut imposer une amende que si les règlements administratifs de la corporation condominiale énoncent, sous réserve du paragraphe (4), le montant maximal de l'amende qui peut être imposée à un propriétaire pour une contravention des règlements administratifs ou des règles, le montant de l'amende pouvant différer selon le règlement administratif ou la règle visés par la contravention.

**By-law may set out additional requirements**
**218(3)** A board may impose a fine for a continuing contravention of a by-law or rule only if the condominium corporation's by-laws set out, subject to subsection (4), the number of times the fine may be imposed and the frequency at which fines may be imposed for a continuing contravention.

**Dispositions complémentaires**
**218(3)** Le conseil ne peut imposer une amende en cas de contravention continue d'un règlement administratif ou d'une règle que si les règlements administratifs de la corporation condominiale énoncent, sous réserve du paragraphe (4), le nombre de fois que l'amende peut être imposée ainsi que la fréquence à laquelle elle peut l'être.

**Maximum amount, times and frequency set out in regulations**
**218(4)** The amount of a fine, number of times a fine may be imposed and frequency for imposing a fine for a continuing contravention must not exceed the prescribed maximum.

**Plafond réglementaire**
**218(4)** Le montant maximal d'une amende, le nombre de fois qu'elle peut être imposée et la fréquence maximale d'imposition en cas de contravention continue ne peuvent dépasser les plafonds réglementaires.

**Fine must be reasonable**
**218(5)** A fine imposed under this section must be reasonable in the circumstances for which it is imposed.

**Caractère raisonnable des amendes**
**218(5)** Les amendes imposées en vertu du présent article doivent être raisonnables compte tenu des circonstances.

**Written notice must be given**
**218(6)** Before deciding to impose a fine, the board must give the unit owner

(a) a written notice setting out the particulars of the contravention and the amount of the fine and, if applicable, the number of times and the frequency at which the fine may be imposed for a continuing contravention; and

(b) a reasonable opportunity to answer the particulars, including an opportunity to be heard in person at a board meeting, and to remedy the contravention or cause it to be remedied.

**Préavis écrit**
**218(6)** Avant d'imposer une amende, le conseil donne au propriétaire :

a) un préavis écrit décrivant de façon détaillée la contravention et le montant de l'amende ainsi que, s'il y a lieu, le nombre de fois qu'elle pourra être infligée et à quelle fréquence;

b) un délai raisonnable pour répondre et pour pouvoir être entendu en personne à une réunion du conseil, ainsi que pour remédier à la contravention.

**Written decision must be given to the unit owner**
**218(7)** If, after providing the unit owner with a reasonable opportunity to answer the particulars of the contravention and to remedy it or cause it to be remedied, the board decides to impose the fine, the board must give the unit owner written notice of the decision. The notice must include information about the unit owner's right of appeal under subsection (8).

**Remise de l'avis d'imposition**
**218(7)** Si, après avoir donné au propriétaire la possibilité de répondre, d'être entendu et de remédier à la contravention, le conseil décide d'imposer une amende, il en informe le propriétaire par écrit et joint à l'avis d'imposition de l'amende les renseignements qui concernent le droit du propriétaire d'interjeter appel en vertu du paragraphe (8).

**Right to appeal decision to impose fine**
**218(8)** The unit owner may appeal the board's decision to impose the fine by filing a written notice of appeal with the Director of Residential Tenancies (referred to in this section as the "appeals commissioner") within 30 days after receiving the written notice of the decision.

**Droit d'appel**
**218(8)** Le propriétaire peut interjeter appel de la décision du conseil de lui imposer une amende par dépôt d'un avis écrit d'appel auprès du directeur de la Location à usage d'habitation, appelé « commissaire aux appels » au présent article, dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis d'imposition de l'amende.

**Power to delegate**
**218(9)** The Director of Residential Tenancies may authorize one or more persons employed by the government to also exercise the powers of the appeals commissioner. Every reference in this section to the "appeals commissioner" also applies to such a person.

**Pouvoir de délégation**
**218(9)** Le directeur de la Location à usage d'habitation peut autoriser une personne à l'emploi du gouvernement à exercer également les attributions du commissaire aux appels. Les renvois, au présent article, au commissaire aux appels s'entendent aussi d'un renvoi à cette personne.

**Regulations about appeals**
**218(10)** The Lieutenant Governor in Council may make regulations respecting appeals made under this section, including regulations

(a) respecting practice and procedure;

**Règlements sur les appels**
**218(10)** Le lieutenant-gouverneur en conseil peut par règlement régir les appels interjetés sous le régime du présent article; il peut ainsi notamment :

a) prendre des mesures sur la pratique et la procédure;

(b) prescribing fees and charges for any matter or thing done or service provided under this section and the manner in which payment of fees and charges may be enforced;

(c) respecting the payment of costs of an appeal.

b) déterminer les frais et les dépens pour tout acte accompli ou service fourni sous le régime du présent article et prévoir la façon dont ils peuvent être payés ou faire l'objet de mesures d'exécution;

c) prendre des mesures sur le paiement des coûts d'un appel.

**Powers of inquiry**
**218(11)** The appeals commissioner has all the powers and protections of a commissioner under Part V of *The Manitoba Evidence Act* when conducting an appeal under this section.

**Pouvoirs d'enquête**
**218(11)** Le commissaire aux appels a tous les pouvoirs et bénéficie de la protection accordés à un commissaire sous le régime de la partie V de la *Loi sur la preuve au Manitoba*, lorsqu'il est saisi d'un appel en vertu du présent article.

**Board's findings are not binding**
**218(12)** The findings of the board in respect of the matter under appeal are not binding on the appeals commissioner.

**Indépendance du commissaire**
**218(12)** Le commissaire aux appels n'est pas lié par les conclusions du conseil de la corporation condominiale sur l'affaire en cause.

**Dispute resolution**
**218(13)** The appeals commissioner may, as part of an appeal, endeavour to mediate a resolution of the dispute between the board and the unit owner.

**Règlement des différends**
**218(13)** Dans le cadre d'un appel, le commissaire aux appels peut s'efforcer de régler à titre de médiateur le différend qui oppose le conseil et le propriétaire.

**Power to make decisions**
**218(14)** After hearing the appeal, the appeals commissioner may confirm, vary or rescind the board's decision or substitute his or her own decision for that of the board.

**Décision du commissaire**
**218(14)** Après avoir entendu l'appel, le commissaire aux appels peut confirmer, modifier ou annuler la décision du conseil ou y substituer la sienne.

**Decision is final**
**218(15)** The decision of the appeals commissioner is final and is not subject to appeal.

**Caractère définitif de la décision**
**218(15)** La décision du commissaire aux appels est définitive et sans appel.

**Fine for continuing contravention may not be imposed**
**218(16)** While the board's decision to impose a fine is under appeal, the board may not impose an additional fine for a continuing contravention relating to the matter under appeal.

**Caractère suspensif de l'appel**
**218(16)** Pendant que l'appel est en instance, le conseil ne peut imposer une amende supplémentaire pour une infraction continue liée à la question visée par l'appel.

**Failure to pay fine**
**218(17)** If the unit owner fails to pay a fine, the amount of the fine may be added to the common expenses payable in respect of that owner's unit,

(a) if no appeal has been made, after the time for filing an appeal under subsection (8) has expired; or

(b) if an appeal has been made,

(i) after the date that the appeals commissioner made the decision imposing or confirming the imposition of the fine, or

(ii) in the case of a mediated resolution that includes a date for the payment of the fine, after that date.

**Matter involves director**
**219(1)** If a condominium corporation intends to act under section 215, 216 or 218 and the matter involves a director, the director must not participate in any decision made in respect of the matter.

**Exception**
**219(2)** Subsection (1) does not apply if all unit owners are directors of the board.

## MEDIATION AND ARBITRATION

**Dispute resolution by mediation or arbitration**
**220** A dispute in respect of a matter under this Act or a condominium corporation's declaration, by-laws or rules between

(a) a unit owner and the condominium corporation;

(b) two or more unit owners;

(c) the declarant and the condominium corporation; or



**Défaut de paiement**
**218(17)** Le montant de l'amende non payée peut être ajouté aux dépenses communes payables à l'égard de la partie privative du propriétaire :

a) si aucun appel n'est interjeté, après l'expiration du délai d'appel visé au paragraphe (8);

b) en cas d'appel :

(i) après le jour où le commissaire aux appels a imposé l'amende ou en a confirmé l'imposition,

(ii) dans le cas d'une solution par médiation qui précise la date du paiement de l'amende, à compter de cette date.

**Plainte contre un administrateur**
**219(1)** Si la corporation condominiale a l'intention de prendre les mesures prévues aux articles 215, 216, ou 218 à l'encontre d'un administrateur, celui-ci n'a pas le droit de participer aux décisions que le conseil prend dans son cas.

**Exception**
**219(2)** Le paragraphe (1) ne s'applique pas si tous les propriétaires de parties privatives siègent au conseil.

## MÉDIATION ET ARBITRAGE

**Champ d'application**
**220** Peuvent être réglés par la médiation sous le régime de l'article 221 ou l'arbitrage sous celui de l'article 222, les conflits liés à la présente loi, à la déclaration, aux règlements administratifs ou aux règles qui surviennent entre :

a) le propriétaire d'une partie privative et la corporation condominiale;

b) plusieurs propriétaires de parties privatives;

c) le déclarant et la corporation condominiale;

(d) a unit owner and an occupant of another unit (other than a tenant);

may be resolved by mediation under section 221 or arbitration under section 222.

**Mediation by agreement**
**221(1)** If each party to a dispute described in section 220 agrees, the dispute may be resolved by mediation.

**Selecting a mediator**
**221(2)** The mediator is to be selected by the parties to the dispute.

**Role of mediator**
**221(3)** The mediator must confer with the parties and encourage settlement of the dispute submitted to mediation.

**Record of settlement**
**221(4)** If the parties settle their dispute, the mediator must make a written record of the settlement, which forms part of the agreement or matter that was the subject of the dispute.

**Information is confidential**
**221(5)** Information provided by the parties during mediation must be kept confidential.

**Sharing mediation fees and expenses**
**221(6)** Each party to the dispute must pay the share of the mediator's fees and expenses that

(a) the parties agree to pay;

(b) the settlement specifies, if a settlement is reached; or

(c) the mediator specifies, if the mediation fails to settle the dispute.

d) le propriétaire d'une partie privative et l'occupant d'une autre partie privative, exception faite du locataire.

**Médiation**
**221(1)** Le conflit peut être réglé par médiation si les parties y consentent.

**Choix du médiateur**
**221(2)** Le médiateur est choisi par les parties au conflit.

**Rôle du médiateur**
**221(3)** Le médiateur rencontre les parties et tente de régler le conflit qui lui est soumis.

**Compte-rendu de règlement**
**221(4)** S'il obtient un règlement entre les parties, le médiateur le consigne par écrit; ce compte-rendu fait partie de l'entente ou de toute autre question qui faisait l'objet du conflit.

**Communications protégées**
**221(5)** Les communications des parties dans le cadre d'une médiation sont confidentielles.

**Partage des coûts de la médiation**
**221(6)** Chaque partie au conflit paye une partie des coûts — frais et honoraires — de la médiation de l'une ou l'autre des façons suivantes :

a) par consentement mutuel;

b) si le conflit est réglé, selon ce que prévoit le règlement;

c) s'il ne l'est pas, selon ce que décide le médiateur.

**Other legal remedies available**
**221(7)** Nothing in this section restricts the legal remedies otherwise available to resolve a dispute described in section 220.

**Autres recours**
**221(7)** Le présent article ne porte pas atteinte aux autres recours disponibles pour régler un conflit visé à l'article 220.

**Arbitration**
**222(1)** The parties to a dispute described in section 220 may agree to resolve the dispute by arbitration.

**Arbitrage**
**222(1)** Les parties peuvent accepter de régler le conflit par arbitrage.

**Selecting an arbitrator**
**222(2)** The arbitrator is to be selected by the parties to the dispute.

**Choix de l'arbitre**
**222(2)** L'arbitre est choisi par les parties au conflit.

**Arbitration Act applies**
**222(3)** *The Arbitration Act* applies to an arbitration under this section and, despite section 32 of that Act, the law to be applied to any matter in dispute is the law of Manitoba.

**Loi applicable**
**222(3)** La *Loi sur l'arbitrage* s'applique à l'arbitrage prévu par le présent article et, par dérogation à l'article 32 de cette loi, le droit applicable à tout litige qui en découle est celui du Manitoba.

**Sharing arbitration fees and expenses**
**222(4)** Each party must pay the share of the arbitration fees and expenses that the parties agree to pay or that the award specifies.

**Partage des coûts de l'arbitrage**
**222(4)** Chaque partie paye une partie des coûts — frais et honoraires — de l'arbitrage selon la proportion dont elles conviennent ou en conformité avec la sentence arbitrale.

**Other legal remedies**
**222(5)** If the arbitrator is unable to make an award and states so in writing, the parties are not prohibited from pursuing any applicable legal remedy under this Act or otherwise available at law.

**Autres recours**
**222(5)** Si l'arbitre est incapable de trancher et le mentionne expressément par écrit, les parties peuvent invoquer tout autre recours que la présente loi ou une autre règle de droit leur offrent.

## COURT ORDERS

## ORDONNANCES JUDICIAIRES

**Order — compliance or contravention**
**223(1)** A unit owner, a condominium corporation, a declarant, an owner-developer, an occupant of a proposed unit or a holder of a registered instrument in respect of a unit may apply to the court for an order under this section to remedy a contravention of any provision of this Act or the corporation's declaration, by-laws or rules.

**Requête au tribunal**
**223(1)** Le propriétaire d'une partie privative, la corporation condominiale, le déclarant, le propriétaire-promoteur, l'occupant d'une partie privative à titre provisoire ou le titulaire d'un instrument enregistré à l'égard d'une partie privative peuvent demander au tribunal de rendre une ordonnance de se conformer à une disposition de la présente loi, de la déclaration, des règlements administratifs ou des règles.

**Contents of orders**
**223(2)** The court may make one or more of the following orders:

(a) an order requiring compliance with any applicable provision of this Act or the condominium corporation's declaration, by-laws or rules;

(b) an order requiring the amendment of the condominium corporation's declaration or plan as specified in the order;

(c) an order requiring damages to be paid if the applicant has suffered a loss or damage because of a contravention of this Act or the condominium corporation's declaration, by-laws or rules;

(d) an order requiring performance of a duty that is required to be performed under this Act or the condominium corporation's declaration or by-laws;

(e) an order directing that a contravention cease;

(f) an order appointing an administrator;

(g) an order requiring the payment of costs;

(h) any other order the court considers appropriate.

**Content of order — administrator**
**223(3)** An order under clause (2)(f) appointing an administrator may include one or more of the following matters:

(a) the time period for which the administrator is appointed;

(b) the terms and conditions of the appointment;

(c) the powers and duties of the administrator, including the powers and duties of the condominium corporation's directors or officers that are to be transferred to the administrator.



**Contenu de l'ordonnance**
**223(2)** Le tribunal peut rendre l'une ou l'autre des ordonnances suivantes :

a) ordonnance d'observation d'une disposition de la présente loi, de la déclaration de la corporation condominiale, des règlements administratifs ou des règles;

b) ordonnance de modification de la déclaration ou du plan de la façon qu'il précise;

c) ordonnance à des personnes nommées dans l'ordonnance de paiement des dommages-intérêts au requérant en raison de la contravention;

d) ordonnance d'accomplissement d'une obligation prévue par la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs;

e) ordonnance de cessation d'une contravention;

f) ordonnance de nomination d'un administrateur judiciaire;

g) ordonnance de paiement des frais;

h) toute autre ordonnance qu'il estime juste et équitable.

**Contenu de l'ordonnance de nomination d'un administrateur judiciaire**
**223(3)** L'ordonnance de nomination d'un administrateur judiciaire peut comporter les éléments suivants :

a) la durée de son mandat;

b) les modalités de sa nomination;

c) ses pouvoirs, notamment quelles sont les attributions des administrateurs et dirigeants de la corporation condominiale qui lui sont transférées.

**Powers of administrator**
**223(4)** An administrator appointed by the court may

(a) apply to the court for its direction on any question regarding the management or administration of the condominium corporation; and

(b) may delegate any of his or her powers.

**Demande de directives judiciaires**
**223(4)** L'administrateur judiciaire peut :

a) demander au tribunal de lui donner des directives sur toute question liée à la gestion et à l'administration de la corporation condominiale;

b) déléguer ses pouvoirs.

**Condominium corporation to pay for administrator**
**223(5)** If an administrator is appointed by the court, the condominium corporation must pay for the services of the administrator. The payment is a common expense of the condominium corporation.

**Paiement de l'administrateur judiciaire**
**223(5)** Les dépenses liées aux services rendus par l'administrateur judiciaire sont à la charge de la corporation condominiale; elles s'ajoutent aux dépenses communes.

**Award to be added to common expenses**
**223(6)** If the condominium corporation obtains an award of damages or costs in an order made against a unit owner, tenant, commercial lessee or other occupant of that unit or any other person permitted to be on the property by any of them, the damages or costs are to be added to the common expenses payable for that unit.

**Ajout aux dépenses communes**
**223(6)** Les dommages-intérêts ou les frais que la corporation condominiale obtient dans une ordonnance rendue contre le propriétaire, le locataire commercial, l'occupant d'une partie privative ou toute autre personne qu'ils autorisent à se trouver sur la propriété condominiale sont ajoutés aux dépenses communes imputables à la partie privative.

**Award to be set off against common expenses**
**223(7)** If a unit owner obtains an award of damages or costs in an order made against a condominium corporation, the damages or costs may be set off against the common expenses payable for that owner's unit.

**Déduction des dépenses communes**
**223(7)** Les dommages-intérêts ou les frais que le propriétaire d'une partie privative obtient dans une ordonnance rendue contre la corporation condominiale sont déduits des dépenses communes imputables à sa partie privative.

**Declaratory order**
**224** A unit owner, a condominium corporation, or any other person affected or likely to be affected by this Act or the corporation's declaration or by-laws may apply to the court for an order declaring the rights and obligations of the owner, corporation or affected person.

**Ordonnance déclaratoire**
**224** Le propriétaire d'une partie privative, la corporation condominiale ou toute autre personne concernée par la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs peuvent demander au tribunal de rendre une ordonnance déclarant quels sont ses droits et obligations.

**Order — improper conduct**
**225(1)** A unit owner, condominium corporation, buyer of a proposed unit, holder of a registered instrument in respect of a unit, declarant or owner-developer who reasonably believes that improper conduct has taken place may apply to the court for an order under this section.

**Meaning of "improper conduct"**
**225(2)** In this section, **"improper conduct"** means

(a) the conduct of the condominium corporation's business affairs in a manner that is oppressive or unfairly prejudicial to the applicant or that unfairly disregards the applicant's interests;

(b) the exercise of the board's power in a manner that is oppressive or unfairly prejudicial to the applicant or that unfairly disregards the applicant's interests; or

(c) the conduct of the declarant or owner-developer with respect to the applicant or a purchaser or prospective purchaser in a manner that is oppressive or unfairly prejudicial or that unfairly disregards the interests of any of them.

**Contents of orders**
**225(3)** If the court is satisfied that improper conduct has taken place, the court may make one or more of the following orders:

(a) an order prohibiting the conduct referred to in the application;

(b) an order requiring the amendment of the condominium corporation's declaration or plan as specified in the order;

(c) an order giving directions as to how matters are to be carried out so that the improper conduct will not continue or re-occur;



**Recours en cas d'abus**
**225(1)** Le propriétaire d'une partie privative, la corporation condominiale, l'acheteur d'une partie privative projetée, le déclarant, le propriétaire-promoteur ou le titulaire d'un instrument enregistré à l'égard d'une partie privative qui s'estime lésé par une conduite répréhensible peuvent demander au tribunal de rendre une ordonnance en vertu du présent article.

**Définition de « conduite répréhensible »**
**225(2)** Au présent article, **« conduite répréhensible »** s'entend :

a) d'une façon de gérer qui, de la part de la corporation condominiale, est abusive ou préjudiciable à l'excès envers le requérant ou néglige injustement ses intérêts;

b) d'une façon d'exercer ses pouvoirs qui, de la part du conseil, est abusive ou préjudiciable à l'excès envers le requérant ou néglige injustement ses intérêts;

c) de la conduite du déclarant ou du propriétaire-promoteur qui est abusive ou préjudiciable à l'excès envers le requérant ou néglige injustement les intérêts du requérant, d'un acheteur ou d'un acheteur potentiel.

**Contenu de l'ordonnance**
**225(3)** Le tribunal peut, s'il est convaincu de l'existence d'une conduite répréhensible, rendre l'une ou l'autre des ordonnances suivantes :

a) une ordonnance interdisant la conduite à l'origine de la requête;

b) une ordonnance enjoignant de modifier la déclaration ou le plan de façon qu'elle précise;

c) une ordonnance prévoyant des directives sur la façon d'exercer des attributions de façon à ce que la conduite répréhensible cesse ou ne se reproduise plus;

(d) an order requiring the payment of compensation to the applicant, if he or she suffered a loss or damage due to the conduct;

(e) an order requiring the payment of costs;

(f) any other order the court considers appropriate.

**Order — investigator**
**226(1)** A unit owner, condominium corporation, buyer of a proposed unit, holder of a registered instrument in respect of a unit, or declarant may apply to the court for an order appointing an investigator.

**Contents of order**
**226(2)** The court may make one or more of the following orders:

(a) an order appointing an investigator who may

(i) investigate the documents, records and information that the declarant is required to give to the board at or after the turn-over meeting,

(ii) investigate the records required to be kept by the condominium corporation under this Act,

(iii) investigate the affairs of a person who receives money on the condominium corporation's behalf, and

(iv) conduct an audit of the condominium corporation's accounts and records;

(b) an order requiring the investigator to make a written report about the investigator's activities to the applicant and the condominium corporation within a specified time period;

(c) an order for the payment of the investigation or audit costs;

(d) an order for the payment of the application costs;



d) une ordonnance enjoignant le paiement d'une indemnisation au requérant, s'il a subi une perte ou des dommages en raison de la conduite répréhensible;

e) une ordonnance de paiement des frais;

f) toute autre ordonnance qu'il estime juste et équitable.

**Demande de nomination d'un inspecteur**
**226(1)** Le propriétaire d'une partie privative, la corporation condominiale, l'acheteur d'une partie privative projetée, le titulaire d'un instrument enregistré à l'égard d'une partie privative ou le déclarant peuvent demander au tribunal de nommer un inspecteur.

**Contenu de l'ordonnance de nomination**
**226(2)** Le tribunal peut rendre l'une ou l'autre des ordonnances suivantes :

a) ordonnance de nomination d'un inspecteur pour :

(i) enquêter sur les documents, dossiers et renseignements que le déclarant est tenu de remettre au conseil à l'assemblée de transfert ou par la suite,

(ii) enquêter sur les dossiers que la corporation condominiale doit tenir sous le régime de la présente loi,

(iii) enquêter sur les affaires de la personne qui reçoit des sommes d'argent au nom de la corporation condominiale,

(iv) procéder à une vérification des comptes et des dossiers de la corporation condominiale;

b) ordonnance enjoignant à l'inspecteur de faire rapport de ses activités au requérant et à la corporation condominiale avant l'expiration du délai que l'ordonnance fixe;

c) ordonnance de paiement des coûts de l'inspection ou de la vérification;

d) ordonnance de paiement des frais de la requête;

(e) any other order that the court considers appropriate.

**Report summary to be given to unit owners**
**226(3)** If the court makes an order under clause (2)(b), the board must give a summary of the investigator's written report to the unit owners.

**Powers of investigator**
**226(4)** An investigator appointed by the court has the powers given under sections 88, 89 and 93 of *The Manitoba Evidence Act*.

**Variation**
**227** The court may vary an order made under this Part.

**Other remedies**
**228** Unless this Act specifically provides to the contrary, nothing in this Act restricts the remedies available to a person for the failure of another person to perform a duty imposed by this Act.



e) toute autre ordonnance que le tribunal estime juste et équitable.

**Envoi d'un résumé aux propriétaires de parties privatives**
**226(3)** Si le tribunal rend l'ordonnance visée à l'alinéa (2)b), le conseil donne un résumé du rapport de l'inspecteur aux propriétaires de parties privatives.

**Pouvoirs de l'inspecteur**
**226(4)** L'inspecteur nommé par le tribunal a les pouvoirs prévus aux articles 88, 89 et 93 de la *Loi sur la preuve au Manitoba*.

**Modification**
**227** Le tribunal peut modifier une ordonnance rendue en vertu de la présente partie.

**Autres recours**
**228** Sauf disposition contraire de la présente loi, aucune de ses dispositions ne porte atteinte aux recours qu'une personne peut exercer contre une autre personne qui fait défaut d'exécuter une obligation que lui impose la présente loi.

## PART 13

## PHASING AMENDMENTS

**Overview**
**229** This Part supplements the registration requirements in Part 2 (Condominium Registrations), and enables the creation of units and common elements in phases by the registration of amendments to a declaration and plan.

**Definition**
**230(1)** In this Part, **"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; or

(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.

**Interpretation — implementation or completion of phase**
**230(2)** For the purposes of this Part,

(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 unit owners entitled to use them.

**Interpretation — material difference**
**230(3)** For the purposes of this Part, 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

## PARTIE 13

## AMÉNAGEMENTS PAR PHASES

**Aperçu**
**229** La présente partie complète les obligations d'enregistrement prévues par la partie 2 et permet la création de parties privatives et d'éléments communs en plusieurs phases par l'enregistrement de modifications à la déclaration et au plan.

**Définition**
**230(1)** Dans la présente partie, **« date d'achèvement »** s'entend, à l'égard d'une phase :

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

b) soit, en cas de silence de la déclaration, du sixième anniversaire de l'enregistrement de la déclaration.

**Règle d'interprétation — mise en œuvre et achèvement**
**230(2)** Pour l'application de la présente partie :

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**
**230(3)** Pour l'application de la présente partie, la différence entre une phase telle qu'elle est décrite dans un projet de modification de la déclaration et sa description dans la déclaration n'est pas importante si, à la fois :

(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

(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.

**Consent of existing owners to phasing amendment**

**231(1)** Subject to subsections (2) and (3), a phasing amendment — and any plan amendment required for a phasing amendment — may be registered only if it is consented to in writing at a general meeting of unit owners at which the proposed phasing amendment is presented or within 180 days after that meeting,

(a) if the meeting is held

(i) before the condominium corporation's turn-over meeting, or

(ii) while the declarant, the owner-developer or both own a majority of the voting rights in the condominium corporation,

by owners of existing units, other than the declarant or owner-developer, who hold the specified percentage of the voting rights held by such unit owners; or

(b) in any other case, by owners of existing units who hold the specified percentage of the voting rights in the condominium corporation.

**Consent not required — phase implemented as described in declaration**

**231(2)** 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.



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 autres exigences légales qui s'appliqueront au moment de l'enregistrement de la modification;

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

**Consentement des propriétaires à une modification d'aménagement par phases**

**231(1)** Sous réserve des paragraphes (2) et (3), une modification d'aménagement par phases — de même que la modification corrélative du plan — ne peut être enregistrée qu'avec le consentement écrit, donné à une assemblée générale des propriétaires lors de laquelle le projet de modification est à l'étude ou dans les 180 jours qui suivent :

a) soit, si l'assemblée est tenue avant l'assemblée de transfert ou pendant que le déclarant et le propriétaire-promoteur détiennent la majorité des droits de vote de la corporation condominiale, des propriétaires des parties privatives existantes, exception faite du déclarant et du propriétaire-promoteur, qui détiennent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation;

b) soit, dans les autres cas, des propriétaires des parties privatives existantes qui détiennent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation.

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

**231(2)** Si la phase à mettre en œuvre par la modification n'est pas substantiellement différente de la description qu'en donne la déclaration, la modification — de même que la modification corrélative du plan — peut être enregistrée sans le consentement des propriétaires des parties privatives existantes.

**Consent not required — registration with court approval**
**231(3)** 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.

**Enregistrement autorisé par le tribunal**
**231(3)** 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 l'a autorisé ou enjoint par ordonnance.

**Unit owner's consent may be given or negated by mortgagee**
**231(4)** For the purpose of this section, the mortgagee of an existing unit who is entitled to notice may exercise the unit owner's right to give or withhold consent to the registration of a phasing amendment if permitted to do so by the terms of the mortgage or another document. But if either of them gives written notice to the person seeking the consent that the consent is being refused, the consent of the unit owner is deemed to have been refused.

**Règle d'interprétation — consentement du propriétaire à l'enregistrement**
**231(4)** Pour l'application du présent article, le créancier hypothécaire autorisé d'une partie privative peut exercer le droit du propriétaire de donner ou de refuser son consentement à l'enregistrement d'une modification de la déclaration si les clauses de l'hypothèque ou de tout autre document l'y autorisent. Toutefois, le consentement du propriétaire est réputé avoir été validement refusé si lui-même ou le créancier hypothécaire avise par écrit la personne qui a besoin du consentement qu'il le refuse.

**Additional consent required for amendment to create new phase**
**232(1)** Subject to subsection (2), if a phasing amendment creates a new 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 that amendment or a future amendment, the amendment may 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.

**Consentement supplémentaire en cas de création d'une phase**
**232(1)** Sous réserve du paragraphe (2), 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 de la partie privative existante est nécessaire à l'enregistrement d'une modification d'aménagement par phases qui, selon le cas, crée une nouvelle phase par désignation d'une partie privative existante comme étant une partie divisible à transformer en parties privatives supplémentaires ou en parties communes, ou à la fois en parties privatives et en parties communes, à l'enregistrement de la modification ou d'une modification future.

**Consent not required — registration with court approval**
**232(2)** A phasing amendment to create a new phase may be registered without the consents required by subsection (1) if the court has made an order permitting or requiring it to be registered.

**Enregistrement autorisé par le tribunal**
**232(2)** Une modification d'aménagement par phases qui crée une nouvelle phase peut être enregistrée sans le consentement des personnes visées au paragraphe (1) si le tribunal l'a autorisé ou enjoint par ordonnance.

**Additional consent of property lessor required**
**232(3)** If a phasing amendment creates a new phase by identifying an existing unit in a leasehold property to be converted into additional units or common elements, or both, upon the registration of that amendment or a future amendment, the amendment may not be registered without the consent of the property lessor.

**Consentement supplémentaire**
**232(3)** Une modification d'aménagement par phases qui crée une nouvelle phase par désignation d'une partie privative existante d'une tenure à bail comme étant une partie divisible à transformer en parties privatives supplémentaires ou en parties communes, ou à la fois en parties privatives et en parties communes, à l'enregistrement de la modification ou d'une modification future ne peut être enregistrée sans le consentement du bailleur.

**Content of amendment — creating a proposed phase**
**233(1)** 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**
**233(1)** La modification d'aménagement par phases qui crée une phase projetée contient tous les renseignements sur la phase qui seraient nécessaires à une déclaration, si la phase y était décrite.

**Content of amendment — implementing a phase**
**233(2)** 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**
**233(2)** 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 ortant création de ces parties privatives ou communes.

**Transitional — phasing amendment for existing development**
**233(3)** If a declaration registered before February 1, 2015, describes the creation of additional units or common elements in a future phase or phases, but does not meet the requirements of subsection 13(6) (additional content about phased development), the following rules apply:

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

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

   (a) subsection 21(1) (notice on title about phased development) does not apply to the declaration; and

**Disposition transitoire — modification d'aménagement par phases concernant un aménagement par phases existant**
**233(3)** Si une déclaration prévoyant un aménagement par phases qui a été enregistrée avant le 1er février 2015 ne répond pas aux exigences énoncées au paragraphe 13(6), les règles indiquées ci-dessous s'appliquent :

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

   a) le paragraphe 21(1) ne s'applique pas à la déclaration;

(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.

**Restriction — no change to shares in common elements without consent**

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

**Notice of proposed phasing amendment**

**235(1)** Before a phasing amendment is submitted to the district registrar for registration, an owner-developer must

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

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

(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;

(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



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 est réputé ne pas être aménagé par phases,

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

**Restriction**

**234** Il est interdit d'enregistrer une modification d'aménagement par phases qui vise à changer le pourcentage de la part des parties communes affecté à une partie privative existante, sauf si le propriétaire de la partie privative concernée y consent par écrit.

**Avis**

**235(1)** Avant de soumettre la modification d'aménagement par phases au registraire de district pour enregistrement, le propriétaire-promoteur :

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

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

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

b) soumet 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) give to the condominium corporation, each owner of an existing unit and each unit mortgagee entitled to notice and, if the amendment creates a new phase, to each person whose consent is required under subsection 232(1) or (3),

(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 238 within 30 days after receiving the notice.

**Condominium corporation may give notice**
**235(2)** If the owner-developer fails or refuses to prepare, submit or give a notice as required by subsection (1) after being requested to do so in writing by the condominium corporation, the corporation may prepare, submit or give the notice on the owner-developer's behalf.

**District registrar to register notice on title**
**235(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 condominium corporation; and

(b) the title for each unit forming part of the affected property;

giving notice of the proposed amendment.



c) donne à la corporation, au propriétaire de chaque partie privative existante et à tous les créanciers hypothécaires autorisés ainsi que, si la modification crée une nouvelle phase, à toutes les personnes dont le consentement est nécessaire en application des paragraphes 232(1) ou (3) :

(i) une copie de l'avis,

(ii) une copie du projet de modification de la déclaration et 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 238 dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis.

**Avis donné par la corporation**
**235(2)** Si le propriétaire-promoteur refuse de se conformer au paragraphe (1) ou fait défaut de le faire après que la corporation le lui ait demandé par écrit, la corporation peut préparer, enregistrer ou donner l'avis à sa place.

**Enregistrement**
**235(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.

**Condominium corporation's response to proposed amendment**

**236(1)** When an owner-developer requests a condominium 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 unit owner and no person entitled to notice of the amendment under clause 235(1)(c) has applied to the court for an order under section 238 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 by section 237 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 must

(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 231(1)(a) or (b), as the case may be, to the registration of the amendment.

**Réponse de la corporation**

**236(1)** Lorsque le propriétaire-promoteur demande à la corporation de soumettre pour enregistrement un projet de modification pour mettre en œuvre une phase projetée, la corporation le soumet sans délai avec les autres documents qui sont nécessaires à l'enregistrement sous le régime de l'article 237 si elle est convaincue qu'il n'existe aucune différence importante entre la phase telle que décrite dans la modification et la description qu'en donne la déclaration et qu'aucun propriétaire ou aucune personne qui a le droit de recevoir un avis de la modification en application de l'alinéa 235(1)c) n'a demandé au tribunal de rendre une ordonnance en vertu de l'article 238 à l'égard de la modification. Elle doit 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 atténuer, 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 les alinéas 231(1)a) ou b) pour enregistrer la modification.

**Condominium corporation must act reasonably**

**236(2)** A condominium 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.

**Motifs raisonnables**

**236(2)** 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 telle que décrite dans la modification et la description qu'en donne la déclaration.

**Overview**
**237(1)** This section sets out different registration requirements for different types of phasing amendments.

1. For one that creates a proposed phase but does not implement it, see subsection (3).

2. For one that amends the description of a proposed phase already described in the declaration, see subsection (4).

3. For one that implements a phase, see subsection (5).

**Statutory declaration**
**237(2)** A statutory declaration required under this section must be made by an owner-developer or by a director or officer of a condominium corporation authorized by the board.

**Registration requirements — amendment to create proposed phase**
**237(3)** The district registrar may accept for registration a phasing amendment to create a proposed phase only if it is accompanied by

(a) a statutory declaration thateach person to be given information under clause 235(1)(c) was given that information;

(b) either

(i) a statutory declaration that the applicable consent requirement in subsection 231(1) was met after the unit owners received the information given under clause 235(1)(c), or

(ii) a certified copy of a court order permitting or requiring the amendment to be registered without meeting that requirement; and



**Aperçu**
**237(1)** Le présent article prévoit différents modes d'enregistrement pour chaque catégorie de modification d'aménagement par phases.

1. Le paragraphe (3) traite de la création d'une phase projetée sans la mettre en œuvre.

2. Le paragraphe (4) traite de la modification d'une phase projetée déjà décrite dans la déclaration.

3. Le paragraphe (5) traite de la mise en œuvre d'une phase.

**Déclaration solennelle**
**237(2)** La déclaration solennelle qu'exige le présent article est celle du propriétaire-promoteur ou d'un administrateur ou dirigeant de la corporation condominiale autorisé par le conseil.

**Enregistrement — modification de création d'une phase projetée**
**237(3)** Le registraire de district n'est autorisé à enregistrer une modification de création d'une phase projetée que si elle est accompagnée :

a) d'une déclaration solennelle indiquant que les personnes qui devaient recevoir les renseignements visés à l'alinéa 235(1)c) les ont effectivement reçus;

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

(i) une déclaration solennelle portant que les exigences du paragraphe 231(1) en matière de consentement ont été satisfaites après que les propriétaires eurent reçus les renseignements visés à l'alinéa 235(1)c),

(ii) une copie certifiée conforme de l'ordonnance judiciaire autorisant ou enjoignant l'enregistrement de la modification sans qu'il soit satisfait à ces exigences;

(c) either

(i) a statutory declaration that the consent requirement in subsection 232(1) or (3) or both, as the case may be, has been met, or

(ii) a certified copy of a court order permitting or requiring the amendment to be registered without meeting that requirement.

**Registration requirement — amendment to amend description of proposed phase**

**237(4)** The district registrar may accept for registration a phasing amendment to amend the description of a proposed phase only if it is accompanied by

(a) a statutory declaration that each person to be given information under clause 235(1)(c) was given that information; and

(b) either

(i) a statutory declaration that the applicable consent requirement in subsection 231(1) was met after the unit owners received the information given under clause 235(1)(c), or

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

**Registration requirements — implementation of phase**

**237(5)** The district registrar may accept for registration a phasing amendment to implement a phase only if it is accompanied by any amendment to the plan necessitated by the amendment to the declaration and by



c) de l'un ou l'autre des documents suivants :

(i) une déclaration solennelle portant que le consentement obligatoire en application des paragraphes 232(1) et (3), ou de l'un de ces paragraphes, a été obtenu,

(ii) une copie certifiée conforme de l'ordonnance judiciaire autorisant ou enjoignant l'enregistrement de la modification sans qu'il ne l'ait été.

**Enregistrement — modification de modification d'une phase projetée**

**237(4)** Le registraire de district n'est autorisé à enregistrer une modification de modification d'une phase projetée que si elle est accompagnée :

a) d'une déclaration solennelle indiquant que les personnes qui devaient recevoir les renseignements visés à l'alinéa 235(1)c) les ont effectivement reçus;

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

(i) une déclaration solennelle portant que les exigences du paragraphe 231(1) en matière de consentement ont été satisfaites après que les propriétaires eurent reçus les renseignements visés à l'alinéa 235(1)c),

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

**Enregistrement — mise en œuvre d'une phase projetée**

**237(5)** Le registraire de district n'est autorisé à enregistrer une modification d'aménagement par phases pour mettre en œuvre une phase projetée que si elle est accompagnée des modifications au plan qui découlent de la modification de la déclaration et, selon le cas :

*Phase not materially different — no court application*

(a) a statutory declaration 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 235(1)(c) was given that information, and

(iii) no person entitled to information under clause 235(1)(c) applied to the court, within 30 days after receiving the information, for an order under section 238;

*Absence de différence importante — aucune requête au tribunal*

a) d'une déclaration solennelle indiquant que :

(i) la phase à mettre en œuvre par la modification ne diffère pas substantiellement de la description qu'en donne la déclaration,

(ii) les personnes qui devaient recevoir les renseignements visés à l'alinéa 235(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 238;

*Phase not materially different — confirmed by court*

(b) a statutory declaration 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 235(1)(c) was given that information,

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

*Absence de différence importante — confirmation judiciaire*

b) d'une déclaration solennelle indiquant que :

(i) la phase à mettre en œuvre par la modification ne diffère pas substantiellement de la description qu'en donne la déclaration,

(ii) les personnes qui devaient recevoir les renseignements visés à l'alinéa 235(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 substantiellement de la description qu'en donne la déclaration;

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

(c) the following:

(i) a statutory declaration that

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

*Différence importante ou nouvelle phase — consentement ou ordonnance judiciaire*

c) de ce qui suit :

(i) une déclaration solennelle indiquant que :

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

(B) each person to be given information under clause 235(1)(c) was given that information,

(ii) either

(A) a statutory declaration that the applicable consent requirement in subsection 231(1) was met after the unit owners received the information given under clause 235(1)(c), or

(B) a certified copy of a court order permitting or requiring the amendment to be registered without meeting that requirement,

(iii) if the amendment implements a new phase, either

(A) a statutory declaration that the consent requirement in subsection 232(1) or (3) or both, as the case may be, has been met, or

(B) a certified copy of a court order permitting or requiring the amendment to be registered without meeting that requirement.

**Application to court**
**238(1)** After information about a proposed amendment has been given as required by clause 235(1)(c), an 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**
**238(2)** If the applicant is a person referred to in clause 235(1)(c), the application must be made within 30 days after the applicant receives the information to be given under that clause.



(B) les personnes qui devaient recevoir les renseignements visés à l'alinéa 235(1)c) les ont effectivement reçus,

(ii) l'un ou l'autre des documents suivants :

(A) une déclaration solennelle portant que les exigences du paragraphe 231(1) en matière de consentement ont été satisfaites après que les propriétaires eurent reçus les renseignements visés à l'alinéa 235(1)c),

(B) une copie certifiée conforme de l'ordonnance judiciaire autorisant ou enjoignant l'enregistrement de la modification sans qu'il soit satisfait à ces exigences,

(iii) l'un ou l'autre des documents suivants si la modification met en œuvre une nouvelle phase :

(A) une déclaration solennelle portant que les exigences des paragraphes 232(1) et (3), ou de l'un de ces paragraphes selon le cas, ont été satisfaites,

(B) une copie certifiée conforme de l'ordonnance judiciaire autorisant ou enjoignant l'enregistrement de la modification sans qu'il soit satisfait à ces exigences.

**Requête au tribunal**
**238(1)** Le propriétaire-promoteur ou toute personne qui a le droit de recevoir les renseignements dont l'alinéa 235(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 projetée ont été remis en conformité avec cet alinéa.

**Délai de présentation**
**238(2)** Dans le cas de la personne visée à l'alinéa 235(1)c), le délai de présentation de la requête est de 30 jours à compter de celui de la réception des renseignements.

**Notice of application**
**238(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**
**238(4)** The court 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;

(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 meeting the applicable consent requirement in subsection 231(1);

(c) if the phasing amendment creates a proposed phase, an order

(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 meeting the consent requirement in subsection 232(1) or (3);

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



**Avis**
**238(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**
**238(4)** Le tribunal 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;

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, accompagnée :

(i) soit d'une autorisation ou d'un ordre d'enregistrement de la modification, telle que proposée ou modifiée conformément à l'ordonnance,

(ii) soit d'une interdiction d'enregistrement de la modification sans qu'il soit satisfait aux exigences du paragraphe 231(1) en matière de consentement;

c) dans le cas d'une modification visant à créer une phase projetée :

(i) soit d'une autorisation ou d'un ordre d'enregistrement de la modification, telle que proposée ou modifiée conformément à l'ordonnance,

(ii) soit d'une interdiction d'enregistrement de la modification sans qu'il soit satisfait aux exigences des paragraphes 232(1) ou (3) en matière de consentement;

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

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

(f) an order

(i) requiring the owner-developer to compensate the condominium corporation or one or more owners of existing units, or both, for any detrimental effect to the corporation or to the use 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, and

(ii) determining the amount to be paid as compensation;

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

(h) any other order the court considers appropriate.

e) ordonnance enjoignant au propriétaire-promoteur d'effectuer des travaux nécessaires à l'usage des parties privatives et 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 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, l'ordonnance précisant également le montant des dommages-intérêts à verser;

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.

**Effect of registration — implementation of phase**

**239** Upon the registration of an amendment to implement a phase,

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

(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;

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

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

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

b) la partie divisible visée par la modification est transformée en parties privatives ou communes supplémentaires, ou à la fois en parties privatives et en parties communes, 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) 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 elements after the registration are the same as the percentage shares held by them in the common elements that were created before the registration, or

(B) if an owner of an existing unit has consented as permitted by section 234 to a change in his or her percentage share in the common elements, the percentage share held by him or her after the registration is as set out in the amendment, and

(ii) the owners of the new units created by the registration according to the percentage shares in the common elements 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 clause 11(1)(e);

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

(i) continues to affect each new unit created by the registration and its share in the 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



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 parts des parties communes après l'enregistrement soit le même que celui qui leur était conféré à l'égard des parts qui avaient été créées avant l'enregistrement,

(B) si le propriétaire d'une partie privative existante a consenti en conformité avec l'article 234 à un changement de son pourcentage des parts dans les parties communes, 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 parts dans les parties communes prévu par la modification;

e) l'intérêt indivis de chaque propriétaire sur les parties communes est subordonné aux instruments enregistrés auxquels il l'était déjà avant l'enregistrement, malgré l'alinéa 11(1)e);

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 — et il en est donné mainlevée — sauf si l'instrument grevait l'intérêt du propriétaire avant l'enregistrement;

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

(i) continues to affect the unit and its increased share in the 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**
**240** After registering a phasing amendment, the district registrar must remove the entries made under subsection 235(3) in respect of that amendment.

## FAILURE TO COMPLETE PHASE

**Notice of amendment to cancel proposed phase or extend time for completion**
**241(1)** If a proposed phase will not be completed by the relevant due date, an 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



g) si un propriétaire a consenti à un changement de son pourcentage des parts des parties communes, 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**
**240** 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 235(3).

## DÉFAUT D'ACHÈVEMENT

**Avis de modification**
**241(1)** Si une phase projetée ne sera pas terminée avant la date prévue d'achèvement, le propriétaire-promoteur responsable de la phase est tenu, au moins 30 jours avant cette date :

a) de donner les renseignements qui suivent dans un avis, selon un modèle que le registraire de district juge acceptable à l'enregistrement :

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

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

(iii) states that the owner-developer will be seeking the consent of the owners of the existing units, as required by subsection 231(1) or an order 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

(c) give to the condominium corporation, each owner of an existing unit and each unit mortgagee entitled to notice

(i) a copy of the notice, and

(ii) a copy of the proposed amendment.

**District registrar to register notice on title**
**241(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 condominium corporation; and

(b) the title for each unit forming part of the affected property;

giving notice of the proposed amendment.

**Application to court**
**242(1)** If

(a) notice of a proposed amendment about a proposed phase is given under section 241;

(b) at least 30 days have elapsed since the due date for completion of the phase; and



(iii) le fait que le propriétaire-promoteur demandera le consentement du nombre de propriétaires des parties privatives existantes déterminé en conformité avec le paragraphe 231(1), ou celui du tribunal, pour enregistrer :

(A) soit une modification de la déclaration 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 soumettre l'avis au registraire de district pour enregistrement, accompagné d'une copie du projet de modification;

c) de donner une copie de l'avis et du projet de modification à la corporation, à tous les propriétaires des parties privatives et aux créanciers hypothécaires autorisés.

**Enregistrement**
**241(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**
**242(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 241;

b) au moins 30 jours se sont écoulés depuis la date d'achèvement initialement prévue;

(c) the consents required by subsection 231(1) have not been obtained;

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

**Notice of application**
**242(2)** The owner-developer must give written notice of the application under subsection (1) to each person entitled to notice under clause 241(1)(c).

**Application by others**
**242(3)** Any person entitled to notice under clause 241(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.

**Court order**
**242(4)** The court 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

(i) amendments to the declaration and plan to remove all or part of a phasing unit from the property, and

(ii) a plan of survey for the land comprising the unit or the part of a unit to be removed from the property;

(d) an order giving a direction or making a determination in relation to any matter arising out of the cancellation of a proposed phase;



c) les consentements prévus par le paragraphe 231(1) n'ont pas été obtenus.

**Avis de la requête**
**242(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 241(1)c).

**Demande présentée par un tiers**
**242(3)** Toute personne qui a le droit de recevoir un avis en conformité avec l'alinéa 241(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.

**Ordonnance du tribunal**
**242(4)** Le tribunal peut rendre une ou plusieurs des ordonnances suivantes :

a) ordonnance de terminer la phase en conformité avec la déclaration;

b) ordonnance autorisant ou enjoignant l'enregistrement du projet de modification, accompagné des modifications qu'elle mentionne;

c) ordonnance enjoignant l'enregistrement :

(i) d'une modification de la déclaration et du plan pour retirer du bien la totalité ou une partie de la partie divisible,

(ii) d'un plan d'arpentage du bien sur lequel est située, en totalité ou en partie, la partie privative à retirer;

d) ordonnance pour trancher toute question liée à l'annulation de la phase projetée;

(e) an order

(i) requiring the owner-developer to compensate the condominium corporation or one or more owners of existing units, or both, for any detrimental effect to the corporation or to the use of the property by unit owners resulting from the owner-developer's failure to complete the phase as described in the declaration, and

(ii) determining the amount to be paid as compensation;

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

(g) any other order the court considers appropriate.

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 de la propriété qu'ont subie les propriétaires à cause du défaut du propriétaire-promoteur de terminer la phase en conformité avec la déclaration, l'ordonnance précisant également le montant des dommages-intérêts à verser;

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.

**Grounds for order to remove unit**
**242(5)** The court may make an order under clause (4)(c) if the court is of the opinion that the removal would be just, having regard to

(a) the scheme and intent of this Act;

(b) the probability of unfairness to the unit owners if the court does not order the removal;

(c) the probability of confusion and uncertainty in the affairs of the condominium corporation or the unit owners if the court does not order the removal; and

(d) the best interests of the unit owners.

**Motifs applicables au retrait**
**242(5)** Le tribunal peut rendre une ordonnance en vertu de l'alinéa (4)c) s'il est d'avis que cette solution serait juste et équitable, compte tenu des éléments suivants :

a) l'objet et l'esprit de la présente loi;

b) le risque d'une injustice envers les propriétaires s'il ne rend pas l'ordonnance;

c) le risque de confusion et d'incertitude dans les affaires de la corporation condominiale ou des propriétaires s'il ne rend pas l'ordonnance;

d) l'intérêt véritable des propriétaires de parties privatives.

**Additional order — removal of unit**
**242(6)** An order for the removal of all or part of a phasing unit must specify the effect of the removal on

(a) the percentage shares held by the remaining unit owners in the common elements;

(b) the proportions in which the remaining unit owners hold voting rights in the condominium corporation; and

**Contenu de l'ordonnance de retrait**
**242(6)** L'ordonnance de retrait de la totalité ou d'une portion d'une partie divisible précise les conséquences du retrait sur :

a) le pourcentage des parts des parties communes des propriétaires des parties privatives qui restent;

b) la proportion des droits de vote dans la corporation des propriétaires des parties privatives qui restent;

(c) the proportions in which the remaining unit owners are required to contribute to the common expenses and the reserve fund.

c) la proportion de la participation de chaque propriétaire des parties privatives qui restent aux dépenses communes et au fonds de réserve.

**Effect of order to remove unit**

**242(7)** If the court order requires all or part of a phasing unit to be removed from the property, the unit or part of the unit to be removed ceases to be governed by this Act and no longer includes an interest in the common elements.

**Conséquences de l'ordonnance de retrait**

**242(7)** La partie divisible ou la portion d'une partie divisible dont le retrait est prévu par l'ordonnance cesse d'être régie par la présente loi et aucun intérêt sur les parties communes y demeure attaché.

**Vesting of interest in increased share in common elements**

**242(8)** If the removal of all or part of the phasing unit results in an increase in the remaining existing unit owners' percentage shares in the common elements, the interests in the increased shares are vested in those owners.

**Augmentation des parts des parties communes**

**242(8)** Si le retrait de la totalité ou d'une portion d'une partie divisible entraîne une augmentation du pourcentage des parts des parties communes des propriétaires restants l'intérêt sur cette augmentation leur appartient.

**Effect of increased share in common elements on registered instrument**

**242(9)** If the removal of the phasing unit or part of the unit results in an increase in a unit owner's percentage share in the common elements, any instrument registered against that unit and its share in the common elements continues to affect that unit and its increased share in the common elements.

**Conséquence d'une augmentation des parties communes**

**242(9)** Si le retrait d'une partie divisible ou d'une portion d'une partie divisible entraîne une augmentation du pourcentage des parts dans les parties communes d'un propriétaire d'une partie privative, les instruments enregistrés qui grèvent cette partie et le pourcentage des parts qui s'y rattachent grèvent également l'augmentation.

**Condominium corporation may act on owner-developer's behalf**

**243** If an owner-developer fails or refuses to do anything as required by section 241 or 242, the condominium 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**

**243** Si le propriétaire-promoteur refuse de se conformer aux articles 241 ou 242 ou fait défaut de le faire, la corporation peut le faire à sa place et recouvrer de lui les frais qu'elle engage alors.

**Registration of amendment**

**244(1)** A condominium corporation must submit the proposed amendment referred to in section 241 to the district registrar for registration, along with the documents required by subsection (2), within 30 days after

**Enregistrement de la modification**

**244(1)** La corporation peut soumettre le projet de modification visé à l'article 241 au registraire de district pour enregistrement, accompagné des documents visés au paragraphe (2), dans les 30 jours qui suivent :

(a) the applicable requirement under subsection 231(1) for unit owners' consent has been met; or

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

**Registration requirements**
**244(2)** When submitting the amendment for registration, the condominium corporation must also provide to the district registrar

(a) a statutory declaration that each person to be given information under clause 241(1)(c) was given that information; and

(b) either

(i) a statutory declaration that the applicable consent requirement in subsection 231(1) was met after the unit owners received the information given under clause 241(1)(c), or

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

**Statutory declaration**
**244(3)** A statutory declaration required under this section must be made by the owner-developer or by a director or officer of the condominium corporation authorized by the board.

**Removal of notice after registration**
**244(4)** After registering an amendment under this section, the district registrar must remove the entries made under subsection 241(2) in respect of that amendment.



a) soit celui où les exigences prévues au paragraphe 231(1) en matière de consentement ont été satisfaites;

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

**Enregistrement**
**244(2)** Lorsqu'elle soumet la modification pour enregistrement, la corporation présente également au registraire de district :

a) une déclaration solennelle affirmant que les personnes qui devaient recevoir des renseignements en conformité avec l'alinéa 241(1)c) les ont effectivement reçus;

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

(i) une déclaration solennelle portant que les exigences du paragraphe 231(1) en matière de consentement ont été satisfaites après que les propriétaires eurent reçus les renseignements visés à l'alinéa 241(1)c),

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

**Déclaration solennelle**
**244(3)** La déclaration solennelle qu'exige le présent article est celle du propriétaire-promoteur ou d'un administrateur ou dirigeant de la corporation autorisé par le conseil.

**Suppression des inscriptions**
**244(4)** 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 241(2).

## OTHER MATTERS

**Non-application**
**245** Section 222 (arbitration) does not apply to a dispute about the creation or implementation of a phasing amendment.

**Duty of owner-developer**
**246(1)** An owner-developer must deliver to the board prescribed records, documents, items and information within the prescribed time period.

**Costs borne by owner-developer**
**246(2)** The owner-developer is responsible for the costs related to preparing the records, documents, items and information to be delivered under this section.



## AUTRES QUESTIONS

**Non-application**
**245** L'article 222 ne s'applique pas au conflit lié à la création ou à la mise en œuvre d'une modification d'aménagement par phases.

**Obligation du propriétaire-promoteur**
**246(1)** Le propriétaire-promoteur remet au conseil les dossiers, documents, objets et renseignements désignés par règlement avant l'expiration du délai réglementaire.

**Coûts**
**246(2)** Les coûts d'établissement des dossiers, documents, objets et renseignements à remettre en conformité avec le présent article sont à la charge du propriétaire-promoteur.

## PART 14

## AMALGAMATION

**Overview**

**247** This Part

(a) provides for the creation and registration of a condominium corporation formed by the amalgamation of two or more condominium corporations; and

(b) establishes the legal effects of that amalgamation.

**Definitions**

**248** The following definitions apply in this Part.

**"amalgamated corporation"** means the condominium corporation formed by the amalgamation of two or more condominium corporations. (« corporation issue de la fusion »)

**"amalgamating corporation"** means a condominium corporation that amalgamates with, or intends to amalgamate with, one or more other condominium corporations to form an amalgamated corporation. (« corporation fusionnante »)

**"amalgamation proposal"** means the proposal described in subsection 250(2). (« proposition de fusion »)

**Non-application**

**249** This Part does not apply to the following:

(a) a leasehold condominium corporation;

(b) the condominium corporation for a property in a phased development.

## PARTIE 14

## FUSION

**Aperçu**

**247** La présente partie :

a) traite de la création et de l'enregistrement de la corporation condominiale qui résulte de la fusion de plusieurs corporations condominiales;

b) prévoit les conséquences juridiques de la fusion.

**Définitions**

**248** Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente partie.

**« corporation fusionnante »** Corporation condominiale qui fusionne — ou qui a l'intention de fusionner — avec une ou plusieurs autres corporations condominiales en vue de former une corporation issue de la fusion. ("amalgamating corporation")

**« corporation issue de la fusion »** La corporation condominiale qui est formée lors de la fusion de plusieurs corporations condominiales. ("amalgamated corporation")

**« proposition de fusion »** La proposition de fusion visée au paragraphe 250(2). ("amalgamation proposal")

**Non-application**

**249** La présente partie ne s'applique pas aux corporations suivantes :

a) une corporation condominiale de tenure à bail;

b) la corporation condominiale d'un bien visé par un aménagement par phases.

**Amalgamation permitted**
**250(1)** Two or more condominium corporations registered in the same land titles district may amalgamate and continue as one condominium corporation in accordance with this Part.

**Proposal to amalgamate**
**250(2)** Two or more condominium corporations that wish to amalgamate must prepare an amalgamation proposal that includes

(a) the proposed declaration for the amalgamated corporation;

(b) a statement of financial projections for the amalgamated corporation, for the 12-month period beginning with the first month for which all unit owners will be required to make monthly contributions to the common expenses, that meets the requirements of subsection 49(2);

(c) the proposed by-laws and rules of the amalgamated corporation;

(d) the terms and conditions of the proposed amalgamation;

(e) the names and addresses of the first directors of the amalgamated corporation; and

(f) any additional information required by the regulations.

**Meeting of unit owners to consider proposal**
**251(1)** After an amalgamation proposal is approved by the boards of the amalgamating corporations, the board of each amalgamating corporation must hold a general meeting of each corporation's unit owners to consider the proposal.

**Meetings may be held jointly**
**251(2)** If the boards of the amalgamating corporations agree, the meetings of unit owners to consider the proposal may be held as a joint general meeting of unit owners of all the amalgamating corporations.



**Fusion**
**250(1)** Plusieurs corporations condominiales enregistrées dans le même district des titres fonciers peuvent fusionner en une seule en conformité avec la présente partie.

**Proposition de fusion**
**250(2)** Les corporations condominiales qui désirent fusionner préparent une proposition de fusion qui contient les renseignements suivants :

a) le projet de déclaration de la corporation issue de la fusion;

b) un état des projections financières de la corporation issue de la fusion, pour la période de 12 mois qui commence avec le mois pour lequel les propriétaires seront tenus de verser leur contribution aux dépenses communes, conforme au paragraphe 49(2);

c) les règlements administratifs et règles projetés de la corporation issue de la fusion;

d) les modalités de la fusion projetée;

e) les noms et adresses des premiers administrateurs de la corporation issue de la fusion;

f) les autres renseignements réglementaires.

**Assemblée des propriétaires des parties privatives**
**251(1)** Après avoir approuvé la proposition de fusion, le conseil de chaque corporation condominiale convoque une assemblée générale des propriétaires des parties privatives pour étudier la proposition de fusion.

**Réunion conjointe**
**251(2)** Si les conseils d'administration des corporations fusionnantes l'acceptent, une seule assemblée conjointe des propriétaires des parties privatives des corporations condominiales peut être convoquée.

**Content of notice**
**251(3)** The notice of a general meeting of unit owners to consider the proposal must include

(a) a copy of the amalgamation proposal;

(b) a copy of each amalgamating corporation's most recent budget and financial statements, together with the auditor's report on the financial statements, if they were audited;

(c) a copy of the reserve fund study for each amalgamating corporation, conducted or last updated no earlier than one year before the meeting date, or a summary of it done in accordance with the regulations;

(d) a copy of this Part; and

(e) any additional information required by the regulations.

**Contenu de l'avis**
**251(3)** L'avis de convocation est accompagné des documents suivants :

a) une copie de la proposition de fusion;

b) une copie du dernier budget et des derniers états financiers de chacune des corporations fusionnantes, accompagnés du rapport du vérificateur, s'ils ont été vérifiés;

c) une copie de l'évaluation du fonds de réserve de chacune des corporations fusionnantes, effectuée ou mise à jour au plus un an avant la date de l'assemblée, ou le résumé qui en est fait en conformité avec les règlements;

d) une copie de la présente partie;

e) les autres documents réglementaires.

**Notice to prospective unit owners**
**252** A unit owner who

(a) before receiving the notice, has entered into an agreement to sell his or her unit; or

(b) after receiving the notice and before the date of registration of the amalgamation, enters into an agreement to sell his or her unit;

must promptly give a copy of the notice to the buyer of the unit.

**Obligation d'informer les acheteurs**
**252** Le propriétaire d'une partie privative qui a conclu une convention de vente de sa partie privative avant de recevoir l'avis ou en conclut une après l'avoir reçu mais avant la date de l'assemblée, fait parvenir sans délai une copie de l'avis de convocation à l'acheteur.

**Approval of unit owners required**
**253** An amalgamating corporation may proceed with the amalgamation only if the amalgamation proposal is consented to in writing at the meeting referred to in section 251 or within 180 days after that meeting,

**Approbation des propriétaires**
**253** Une corporation fusionnante peut procéder à la fusion si la proposition de fusion est approuvée par écrit, à l'assemblée visée à l'article 251 ou dans les 180 jours qui suivent, par :

(a) if the meeting is held

(i) before the condominium corporation's turn-over meeting, or

(ii) while the declarant in relation to that amalgamating corporation owns a majority of the voting rights in that corporation,

by unit owners, other than the declarant, who hold the specified percentage of the voting rights in the amalgamating corporation held by such unit owners; or

(b) in any other case, by unit owners who hold the specified percentage of the voting rights in the amalgamating corporation.

**Documents to be filed for registration**
**254(1)** To effect an amalgamation, the proposed declaration and by-laws for an amalgamated corporation must be submitted to the district registrar for registration.

**Additional requirements**
**254(2)** The proposed declaration must

(a) meet all the requirements of subsections 13(1) and (2) and, if applicable, subsections 13(3) and (4);

(b) be signed on behalf of each amalgamating corporation by a director or officer of the corporation authorized to sign the declaration on its behalf; and

(c) be accompanied by a statutory declaration for each amalgamating corporation, signed by one of its directors or officers, that

(i) a meeting of the amalgamating corporation's unit owners to consider the amalgamation proposal has been held in accordance with this Part, and

(ii) the required written consents of unit owners have been obtained.



a) soit les propriétaires de parties privatives autres que le déclarant qui possèdent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation, à la condition que l'assemblée se tienne avant l'assemblée de transfert ou pendant que la majorité des droits de vote est détenue par le déclarant à l'égard de cette corporation;

b) soit les propriétaires qui possèdent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation fusionnante.

**Documents à déposer**
**254(1)** Pour compléter la fusion, le projet de déclaration et de règlements administratifs de la corporation issue de la fusion est soumis au registraire de district pour enregistrement.

**Obligations additionnelles**
**254(2)** Le projet de déclaration doit satisfaire aux exigences suivantes :

a) être conforme aux paragraphes 13(1) et (2) et, s'il y a lieu, aux paragraphes 13(3) et (4);

b) être signé au nom de chaque corporation fusionnante par un administrateur ou dirigeant de la corporation autorisé à ce faire;

c) être accompagné par une déclaration solennelle pour chaque corporation fusionnante, signée par l'un de ses administrateurs ou dirigeants et affirmant que :

(i) une assemblée des propriétaires des parties privatives de la corporation a eu lieu pour étudier la proposition de fusion en conformité avec la présente partie,

(ii) les consentements écrits nécessaires ont été obtenus.

**Plan**
**254(3)** A plan for the property of an amalgamated corporation may be submitted to the district registrar for registration. If no such plan is submitted, the individual plans for the properties of the amalgamating corporations collectively are deemed to become the plan for the property of the amalgamated corporation.

**Effect of declaration's registration**
**255(1)** Upon the registration of the declaration for an amalgamated corporation,

(a) that declaration replaces the declarations for each of the amalgamating corporations and this Act continues to govern the land described in the declaration and shown on the plan;

(b) the amalgamating corporations are amalgamated and continue as the amalgamated corporation;

(c) the amalgamated corporation has a name consisting of

(i) the name of the land titles district in which the registration occurs,

(ii) the words "Condominium Corporation", and

(iii) the abbreviation "No." together with a number which is to be, at the option of the amalgamating corporations,

(A) the next available consecutive number for a condominium corporation to be registered in that land titles district, or

(B) the number assigned to one of the amalgamating corporations;

(d) the members of each amalgamating corporation become members of the amalgamated corporation;

(e) the units in the property of each amalgamating corporation become the units in the property of the amalgamated corporation;



**Plan**
**254(3)** Le plan de la corporation issue de la fusion peut également être soumis au registraire de district pour enregistrement. En l'absence d'un tel plan, ceux des propriétés de chaque corporation fusionnante sont réputés constituer ensemble le plan de la propriété de la corporation issue de la fusion.

**Conséquences de l'enregistrement**
**255(1)** À l'enregistrement de la déclaration d'une corporation issue de la fusion :

a) la déclaration remplace celle de chacune des corporations fusionnantes et le bien-fonds décrit dans la déclaration et marqué sur le plan continue d'être régi par la présente loi;

b) les corporations fusionnantes sont fusionnées en une seule nouvelle corporation issue de la fusion;

c) la raison sociale de la corporation issue de la fusion contient les éléments suivants :

(i) le nom du district de l'enregistrement,

(ii) les mots « corporation condominiale »,

(iii) l'abréviation « nº », suivie soit du numéro qui est le numéro suivant disponible dans le répertoire des corporations condominiales du district, soit du numéro de l'une des corporations fusionnantes, au choix de la corporation issue de la fusion;

d) les membres de chaque corporation fusionnante deviennent membres de la corporation issue de la fusion;

e) les parties privatives de chaque corporation fusionnante deviennent des parties privatives de la corporation issue de la fusion;

(f) the common elements in the property of each amalgamating corporation are consolidated and become the common elements in the property of the amalgamated corporation and the interests in those common elements are vested in the unit owners in accordance with the declaration;

(g) the titles for the properties issued in the names of the amalgamating corporations must be reissued as one title in the name of the amalgamated corporation;

(h) the title for each unit affected by the amalgamation must be reissued to reflect the changes resulting from the amalgamation;

(i) the common assets of each amalgamating corporation become the common assets of the amalgamated corporation;

(j) any registered instrument that, before the registration, affected a unit in one of the amalgamating corporations

(i) continues to affect the unit and its share in the consolidated common elements, and

(ii) in the case of a lease, memorandum of lease, mortgage or prescribed instrument, is discharged from — and ceases to apply to — any interest in the common elements that, after the amalgamation, is no longer included in the share in the common elements appurtenant to the unit;

(k) the amalgamated corporation is liable for the obligations of each amalgamating corporation;

(l) an existing cause of action, claim or proceeding is unaffected by the amalgamation;

(m) a claim, action or proceeding pending by or against an amalgamating corporation may continue to be brought by or against the amalgamated corporation;

f) les parties communes de chaque corporation fusionnante sont fusionnées et deviennent les parties communes de la corporation issue de la fusion, les parts attachées à chaque partie privative sont déterminées en conformité avec la déclaration;

g) les titres de propriété délivrés au nom des corporations fusionnantes sont réémis en tant que titres de propriété de la corporation issue de la fusion;

h) les titres de propriété de chaque partie privative concernée par la fusion sont réémis pour tenir compte de la fusion;

i) les éléments d'actif communs de chaque corporation fusionnante deviennent des éléments d'actif communs de la corporation issue de la fusion;

j) les instruments enregistrés qui, avant l'enregistrement, grevaient une partie privative d'une corporation fusionnante :

(i) continue à la grever, de même que sa part des parties communes fusionnées,

(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 — et il en est donné mainlevée — qui, après la fusion, n'est plus rattaché à la partie privative grevée;

k) la corporation issue de la fusion est responsable des obligations de toutes les corporations fusionnantes;

l) la fusion ne porte pas atteinte aux causes d'action, aux réclamations ou aux procédures existantes;

m) les réclamations, actions et procédures en instance et intentées par ou contre une corporation fusionnante se poursuivent par ou contre la corporation issue de la fusion;

(n) a conviction against, or ruling, order or judgment in favour of or against an amalgamating corporation may be enforced by or against the amalgamated corporation;

(o) each person named in the amalgamation proposal as a first director of the amalgamated corporation becomes a director of that corporation unless, at the time of the registration, he or she

(i) is no longer eligible to be a director of that corporation, or

(ii) has, by written notice to the amalgamating corporations, withdrawn his or her consent to act as a director;

(p) the proposed by-laws and rules set out in the amalgamation proposal become the by-laws and rules of the amalgamated corporation and replace the by-laws and rules of the amalgamating corporations; and

(q) the terms and conditions applicable to the amalgamated corporation as set out in the amalgamation proposal apply to that corporation.

n) les déclarations de culpabilité, décisions, ordonnances et jugements rendus en faveur d'une corporation fusionnante ou contre elle sont exécutoires par ou contre la corporation issue de la fusion;

o) les personnes nommées dans la proposition de fusion à titre de premiers administrateurs de la corporation issue de la fusion le deviennent sauf si, au moment de l'enregistrement, selon le cas :

(i) elles ne sont plus éligibles,

(ii) elles ont retiré leur consentement à exercer cette charge par un avis écrit adressé aux corporations fusionnantes;

p) les projets de règlements administratifs et de règles que contient la proposition de fusion deviennent ceux de la corporation issue de la fusion et remplacent ceux des corporations fusionnantes;

q) les modalités applicables à la corporation issue de la fusion que prévoit la proposition de fusion s'appliquent à elle.

**First directors**
**255(2)** A first director of the amalgamated corporation holds office until the first annual general meeting of unit owners of the corporation, unless he or she

(a) is removed and replaced earlier at a special general meeting; or

(b) resigns or ceases to be eligible to act as a director.

**Premiers administrateurs**
**255(2)** Les premiers administrateurs de la corporation issue de la fusion exercent leurs fonctions jusqu'à la première assemblée annuelle des propriétaires de parties privatives de la corporation sauf s'ils sont remplacés lors d'une assemblée générale extraordinaire des propriétaires ou s'ils démissionnent ou deviennent inéligibles au poste d'administrateur.

**Notice of amalgamation**
**256** As soon as practicable after the registration of an amalgamation, the amalgamated corporation must notify the following persons that the corporation's declaration has been registered and that the amalgamating corporations have been amalgamated and are continued as the amalgamated corporation:

(a) each unit owner of the amalgamated corporation;

**Avis de fusion**
**256** Le plus rapidement possible après l'enregistrement d'une fusion, la corporation issue de la fusion en informe les personnes suivantes :

a) tous les propriétaires de partie privative de la corporation issue de la fusion;

(b) each holder of a registered instrument against the title of a unit, other than an instrument referred to in section 141 of *The Real Property Act*;

(c) each insurer who provided insurance to one or more of the amalgamating corporations;

(d) each known creditor of each amalgamating corporation;

(e) any other person or class of persons specified in the regulations.



b) tous les titulaires d'un instrument enregistré à l'encontre d'une partie privative, à l'exception de l'instrument visé à l'article 141 de la *Loi sur les biens réels*;

c) les assureurs qui ont fourni une police d'assurance à une corporation fusionnante;

d) les créanciers connus des corporations fusionnantes;

e) les autres personnes ou catégories de personnes désignées par règlement.

## PART 15

## WITHDRAWAL

**Overview**

**257** This Part

(a) specifies the circumstances and manner in which a property or part of a property may be withdrawn from governance by this Act; and

(b) establishes the legal effects of the withdrawal.

**How property may be withdrawn**

**258** A property or part of a property may be withdrawn from governance by this Act only by

(a) the registration of a notice of withdrawal under this Part with the consent of unit owners;

(b) the registration of a court order under this Part;

(c) the registration of an amendment to the declaration and plan to remove all or part of a phasing unit from the property as required by a court order made under section 242; or

(d) the registration under *The Expropriation Act* of a declaration of expropriation and the order confirming it, or the filing of a plan referred to in subsection 13(4) (filing plan of lands for highways, etc) of that Act, with the district registrar.

## PARTIE 15

## RETRAIT

**Aperçu**

**257** La présente partie :

a) précise les cas qui permettent de retirer la totalité ou une partie du bien-fonds de l'application de la présente loi et explique la façon de le faire;

b) prévoit les conséquences juridiques du retrait.

**Modes de retrait**

**258** Un bien-fonds ne peut être retiré de l'application de la présente loi, en totalité ou en partie, que de l'une des façons suivantes :

a) enregistrement d'un avis de retrait sous le régime de la présente partie, accompagné du consentement des propriétaires de parties privatives;

b) l'enregistrement d'une ordonnance judiciaire rendue sous le régime de la présente partie;

c) l'enregistrement d'une modification apportée à la déclaration et au plan visant à retirer la totalité ou une partie d'une partie divisible du bien-fonds, en conformité avec une ordonnance judiciaire rendue en vertu de l'article 242;

d) l'enregistrement d'une déclaration et d'une ordonnance de confirmation rendue en vertu de la *Loi sur l'expropriation* ou le dépôt d'un plan visé au paragraphe 13(4) de cette loi auprès du registraire de district.

## WITHDRAWAL OF ENTIRE PROPERTY WITH CONSENT

**Withdrawal — unit owners' consent**
**259(1)** A condominium corporation may submit to the district registrar for registration a notice of withdrawal for the entire property if

(a) the proposed withdrawal is consented to in writing by each unit owner; or

(b) the proposed withdrawal is presented at a general meeting of unit owners and is consented to in writing, at that meeting or within 180 days after that meeting,

(i) if the meeting is held

(A) before the corporation's turn-over meeting, or

(B) while the declarant owns a majority of the voting rights in the condominium corporation,

by unit owners, other than the declarant, who hold the specified percentage of the voting rights in the corporation held by such unit owners, or

(ii) in any other case, by unit owners who hold the specified percentage of the voting rights in the corporation.

**Notice of withdrawal**
**259(2)** The notice of withdrawal must

(a) be in the prescribed form;

(b) be signed by a director or officer authorized by the board to sign the notice; and

(c) include or be accompanied by a statutory declaration of the authorized director or officer that the consent requirement in subsection (1) has been met.

## RETRAIT VOLONTAIRE DE TOUTE LA PROPRIÉTÉ

**Retrait volontaire**
**259(1)** La corporation condominiale peut soumettre au registraire de district un avis de retrait de la totalité du bien-fonds si, selon le cas :

a) le projet de retrait est approuvé par écrit par tous les propriétaires de parties privatives;

b) le projet de retrait est soumis pour étude, lors d'une assemblée générale des propriétaires de parties privatives, et est approuvé par écrit lors de l'assemblée ou dans les 180 jours qui suivent :

(i) si l'assemblée a lieu avant l'assemblée de transfert ou pendant que le déclarant possède la majorité des droits de vote de la corporation condominiale, par les propriétaires de parties privatives, autres que le déclarant, qui possèdent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation détenus par les propriétaires,

(ii) dans les autres cas, par les propriétaires de parties privatives qui possèdent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation.

**Caractéristiques de l'avis de retrait**
**259(2)** L'avis de retrait :

a) est conforme au modèle réglementaire;

b) est signé par un administrateur ou un dirigeant de la corporation condominiale autorisé par le conseil;

c) est accompagné d'une déclaration solennelle de l'administrateur ou du dirigeant affirmant que le consentement visé au paragraphe (1) a été obtenu.

**Consent of property lessor**
**259(3)** If the notice of withdrawal relates to a leasehold property, the notice of withdrawal must also include or be accompanied by the written consent of the property lessor.

**Consentement du bailleur**
**259(3)** Si l'avis de retrait concerne une tenure à bail, le consentement du bailleur doit également l'accompagner.

**Withdrawal — substantial damage**
**260(1)** A condominium corporation must submit a notice of withdrawal to the district registrar for registration if, in response to a notice of substantial damage given to the unit owners under section 184, the withdrawal is consented to in writing at a general meeting of unit owners, or within 30 days after that meeting, by unit owners who hold the specified percentage of the voting rights in the corporation.

**Retrait à la suite de dommages importants**
**260(1)** La corporation condominiale est tenue de soumettre au registraire de district un avis de retrait si, en réponse à l'avis de dommages importants envoyé aux propriétaires de parties privatives en conformité avec l'article 184 les propriétaires qui possèdent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation consentent par écrit au retrait à une assemblée générale des propriétaires ou dans les 30 jours qui suivent.

**Notice of withdrawal**
**260(2)** The notice of withdrawal must

(a) be in the prescribed form;

(b) be signed by a director or officer authorized by the board to sign the notice; and

(c) include or be accompanied by a statutory declaration of the authorized director or officer that

(i) the property has been substantially damaged, and

(ii) the consent requirement described in subsection (1) has been met.

**Caractéristiques de l'avis de retrait**
**260(2)** L'avis de retrait :

a) est conforme au modèle réglementaire;

b) est signé par un administrateur ou un dirigeant de la corporation condominiale autorisé par le conseil;

c) est accompagné d'une déclaration solennelle de l'administrateur ou du dirigeant affirmant que le bien-fonds a subi des dommages importants et que le consentement visé au paragraphe (1) a été obtenu.

**Effect of registration**
**261** Upon the registration of a notice of withdrawal submitted under section 259 (consent of unit owners) or 260 (substantial damage),

(a) the property ceases to be divided into units and common elements and is no longer governed by this Act;

(b) the condominium corporation is dissolved and the plan is cancelled;

**Conséquences de l'avis de retrait**
**261** Dès l'enregistrement d'un avis de retrait en vertu des articles 259 ou 260 :

a) la propriété cesse d'être divisée en parties privatives et en parties communes et n'est plus régie par la présente loi;

b) la corporation condominiale est dissoute et le plan est annulé;

(c) the unit owners become tenants in common of the estate in fee simple or leasehold estate, as the case may be, of the land described in the declaration, in the following proportions:

(i) if the property included one or more bare land units, in proportion to the value of each owner's unit and its share in the common elements determined in accordance with the declaration,

(ii) in any other case, in proportion to their percentage shares in the common elements immediately before the registration of the notice of withdrawal;

(d) an instrument that was registered against the property before the declaration and plan were registered, and that has not been discharged or otherwise extinguished, is as effective as if the declaration and plan had not been registered;

(e) an instrument that was registered against a unit and its share in the common elements and that secures the payment of money or the performance of any other obligation becomes a claim against the unit owner's interest in the land immediately after the registration of the notice of withdrawal and has the same priority as it had immediately before that registration;

(f) an instrument registered against all the units affected by the notice of withdrawal continues in effect as an instrument registered against the land that was the subject of the declaration immediately before the notice of withdrawal was registered; and

(g) all other instruments that were registered against the property or any part of it after the declaration and plan were registered are extinguished.



c) les propriétaires sont copropriétaires sans gain de survie du domaine franc en fief simple ou titulaires d'un droit de tenure à bail, selon le cas, sur le bien-fonds décrit dans la déclaration, selon les proportions suivantes :

(i) si le bien-fonds contenait une fraction de terrain nu, proportionnellement à la valeur de leur partie privative et de la part des parties communes qui s'y rattache, calculée conformément à la déclaration,

(ii) dans les autres cas, proportionnellement à leur part des parties communes, immédiatement avant l'enregistrement de l'avis de retrait;

d) les instruments enregistrés à l'égard de la propriété avant l'enregistrement de la déclaration et du plan et pour lesquels aucune mainlevée n'a été donnée ou qui ne sont pas éteints demeurent en vigueur comme si la déclaration et le plan n'avaient pas été enregistrés;

e) les instruments enregistrés à l'égard de chaque partie privative et de sa part des parties communes qui garantissent le versement d'une somme d'argent ou l'exécution d'une autre obligation deviennent des réclamations à l'égard des intérêts du propriétaire sur le bien-fonds immédiatement après l'enregistrement de l'avis de retrait et possèdent la même priorité qu'ils avaient avant l'enregistrement;

f) les instruments enregistrés à l'encontre de toutes les parties privatives concernées par l'avis de retrait deviennent des instruments enregistrés à l'encontre du bien-fonds qui faisait l'objet de la déclaration immédiatement avant l'enregistrement de l'avis de retrait;

g) tous les autres instruments enregistrés à l'encontre de la totalité ou d'une partie de la propriété après l'enregistrement de la déclaration et du plan sont éteints.

## WITHDRAWAL TO EFFECT SALE

**Withdrawal — sale of entire property or part of common elements**

**262(1)** A condominium corporation may submit a notice of withdrawal for registration in respect of a sale of an entire property, or of a part of a property's common elements, only if

(a) information about the proposed sale is presented to the unit owners at a general meeting of unit owners along with an explanation that the sale will require the withdrawal of the property or the common elements to be sold from governance by this Act;

(b) the proposed sale is consented to in writing, at that meeting or within 180 days after that meeting,

(i) if the meeting is held

(A) before the condominium corporation's turn-over meeting, or

(B) while the declarant owns a majority of the voting rights in the condominium corporation,

by unit owners, other than the declarant, who hold the specified percentage of the voting rights in the corporation held by such unit owners, or

(ii) in any other case, by unit owners who hold the specified percentage of the voting rights in the condominium corporation;

(c) the proposed sale is consented to by each person who, at the date of the meeting, is the holder of an instrument, other than an instrument mentioned in section 141 of *The Real Property Act*, that was registered against the property or any part of it after the declaration and plan were registered;

(d) in the case of a part of the common elements being sold and withdrawn that includes common elements of which a unit owner has exclusive use, the proposed sale is consented to in writing by that owner; and



## RETRAIT À LA SUITE D'UNE VENTE

**Retrait à la suite d'une vente**

**262(1)** La corporation condominiale ne peut soumettre pour enregistrement au registraire de district un avis de retrait pour donner effet à la vente de la propriété ou d'une portion des parties communes que si les conditions qui suivent sont réunies :

a) l'information nécessaire sur le projet de vente est présentée à tous les propriétaires de parties privatives lors d'une assemblée générale; elle précise que la vente entraînera le retrait de la propriété ou des parties communes vendues de l'application de la présente loi;

b) le projet de vente est approuvé par écrit, à cette assemblée ou dans les 180 jours qui suivent, par :

(i) si l'assemblée a lieu avant l'assemblée de transfert ou pendant que le déclarant possède la majorité des droits de vote de la corporation condominiale, les propriétaires de parties privatives, exception faite du déclarant, qui possèdent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation,

(ii) dans les autres cas, les propriétaires de parties privatives qui possèdent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation;

c) toutes les personnes qui, le jour de l'assemblée, sont titulaires d'un instrument, à l'exception de l'instrument relatif à une charge visé à l'article 141 de la *Loi sur les biens réels*, enregistré à l'encontre de la propriété ou d'une partie de la propriété après l'enregistrement de la déclaration et du plan;

d) si la vente ne concerne qu'une portion des parties communes qui comprend des parties communes réservées à un usage exclusif, les propriétaires bénéficiaires de cet usage exclusif consentent par écrit à la vente;

(e) in the case of a leasehold property, the property lessor has consented in writing to the proposed sale.

**Consent to be given or withheld in good faith**
**262(2)** A person described in clause (1)(c) must act in good faith in giving or withholding consent.

**Notice of withdrawal**
**262(3)** The notice of withdrawal must

(a) be in the prescribed form;

(b) be signed by an officer or director authorized by the board to sign the notice;

(c) include or be accompanied by

(i) a statutory declaration by the authorized director or officer that all applicable consent requirements in clauses (1)(b), (c) and (d) have been met, and

(ii) if the property is a leasehold property, the property lessor's written consent to the sale; and

(d) be accompanied by

(i) a registrable transfer of land for the property or the part of the common elements being sold, and

(ii) in the case of a transfer of land for a part of the common elements,

(A) an amendment to the declaration to remove, from the legal description of the property, the land comprising that part of the common elements, and

(B) amendments to the plan acceptable to the Examiner of Surveys.



e) si la propriété est une tenure à bail, le bailleur consent par écrit à la vente.

**Bonne foi**
**262(2)** Les personnes visées à l'alinéa (1)c) doivent accorder ou refuser leur consentement de bonne foi.

**Caractéristiques de l'avis de retrait**
**262(3)** L'avis de retrait :

a) est conforme au modèle réglementaire;

b) est signé par un administrateur ou un dirigeant de la corporation condominiale autorisé par le conseil;

c) est accompagné :

(i) d'une déclaration solennelle de l'administrateur ou du dirigeant affirmant que les consentements visés aux alinéas (1)b), c) et d) ont été obtenus,

(ii) si la propriété est une tenure à bail, du consentement écrit du bailleur;

d) est accompagné :

(i) d'un acte de transfert enregistrable du bien-fonds ou de la portion des parties communes visées par la vente,

(ii) dans le cas de la vente d'une portion des parties communes :

(A) des modifications à la déclaration pour en retirer les parties vendues de la description officielle de la propriété,

(B) des modifications au plan que le vérificateur des levées juge acceptables.

**Consent to amendments**
**262(4)** If amendments to the declaration and plan are required under subclause (3)(d)(ii), a person who consents to the withdrawal is deemed to have consented to the registration of those amendments.

**Effect of registration**
**263** Upon the registration of a notice of withdrawal and transfer submitted for registration under section 262 (sale of entire property or part of common elements),

(a) if the entire property is transferred,

(i) it ceases to be divided into units and common elements and is no longer governed by this Act, and

(ii) the condominium corporation is dissolved and the plan is cancelled;

(b) if only a part of the common elements is transferred, that part ceases to be part of the common elements and is no longer governed by this Act;

(c) an instrument that was registered against the property before the declaration and plan were registered and that has not been discharged or otherwise extinguished is as effective as if the declaration and plan had not been registered;

(d) if the entire property is transferred, all instruments that were registered against the property or any part of it after the declaration and plan were registered are extinguished; and

(e) if only a part of the common elements is transferred, all instruments registered against the property or any part of it after the declaration and plan were registered are extinguished only as to that part of the common elements.

**Consentement implicite**
**262(4)** Si des modifications à la déclaration et au plan sont nécessaires en conformité avec le sous-alinéa (3)d)(ii), la personne qui consent au retrait est réputée consentir à l'enregistrement des modifications.

**Conséquences de l'enregistrement**
**263** À l'enregistrement de l'avis de retrait et de l'acte de transfert en conformité avec l'article 262 :

a) si la propriété est entièrement transférée :

(i) elle cesse d'être divisée en parties privatives et en parties communes et cesse également d'être régie par la présente loi,

(ii) la corporation condominiale est dissoute et le plan est annulé;

b) si seulement une portion des parties communes est transférée, elle est exclue des parties communes et cesse également d'être régie par la présente loi;

c) les instruments enregistrés à l'égard de la propriété avant l'enregistrement de la déclaration et du plan et pour lesquels aucune mainlevée n'a été donnée ou qui ne sont pas éteints demeurent en vigueur comme si la déclaration et le plan n'avaient pas été enregistrés;

d) si la propriété est entièrement transférée, les instruments qui ont été enregistrés à l'encontre de la propriété ou de l'une de ses parties après l'enregistrement de la déclaration et du plan sont éteints;

e) si seulement une portion des parties communes est transférée, les instruments enregistrés à l'encontre de la propriété ou de l'une de ses parties après l'enregistrement de la déclaration et du plan sont éteints dans la mesure où ils concernent cette portion des parties communes.

**Share of sale proceeds**
**264(1)** Subject to subsection (2) and any arbitration award made under section 265, if an entire property or a part of the common elements is withdrawn to effect a sale, the unit owners immediately before the date of closing are entitled to share in the proceeds of sale in proportion to their percentage shares in the common elements.

**Partage du produit de la vente**
**264(1)** Sous réserve du paragraphe (2) et d'une sentence arbitrale rendue en vertu de l'article 265, dans le cas d'une vente de toute la propriété ou d'une portion des parties communes, les propriétaires des parties privatives à la date de la conclusion de la vente se partagent le produit de la vente selon leur part des parties communes.

**Exception — sale of exclusive use common elements**
**264(2)** If only a part of the common elements is sold and that part includes common elements of which a unit owner has exclusive use, the portion of the sale proceeds attributable to those common elements is to be divided, subject to the declaration and as determined by the board, among the unit owners.

**Éléments communs à usage exclusif**
**264(2)** La partie du produit de la vente qui est imputable à la portion des parties communes réservées à un usage exclusif est répartie, sous réserve de la déclaration et des décisions du conseil, entre les propriétaires de parties privatives.

**Exception — sale of property including bare land unit**
**264(3)** Despite subsections (1) and (2), if the property that is sold includes one or more bare land units, the unit owners immediately before the date of closing are entitled to share in the sale proceeds in proportion to the value of each owner's unit and its share in the common elements determined in accordance with the declaration.

**Fraction de terrain nu**
**264(3)** Par dérogation aux paragraphes (1) et (2), si la propriété vendue comporte une fraction de terrain nu, les propriétaires des parties privatives la veille du jour de la conclusion de la vente se partagent le produit de la vente proportionnellement à la valeur de leur partie privative et de la part des parties communes qui s'y rattache, calculée conformément à la déclaration.

**Determination of value by arbitration**
**265(1)** A unit owner who did not consent to a sale under section 262 may, by written notice to the condominium corporation within 10 days after registration of the notice of withdrawal, require the fair market value of the property or the part of the common elements that was sold to be determined, as of the date of closing, by arbitration.

**Avis d'arbitrage**
**265(1)** Le propriétaire d'une partie privative qui n'a pas consenti à la vente sous le régime de l'article 262, peut, à la condition de faire parvenir un avis écrit de son intention à la corporation condominiale dans les 10 jours qui suivent l'enregistrement de l'avis de retrait, demander de faire déterminer par arbitrage la juste valeur marchande à la date de la conclusion de la vente de la propriété ou de la portion des parties communes.

**Arbitration Act applies**
**265(2)** *The Arbitration Act* applies to the arbitration and, despite section 32 of that Act, the law to be applied to any matter in dispute is the law of Manitoba.

**Application de la *Loi sur l'arbitrage***
**265(2)** La *Loi sur l'arbitrage* s'applique à l'arbitrage et, par dérogation à l'article 32 de cette loi, la loi applicable est la loi du Manitoba.

**Entitlement to amount**
**265(3)** The unit owner who gave a notice under subsection (1) is entitled to receive from the sale proceeds the amount the unit owner would have received if the sale price had been the fair market value as determined by the arbitration.

**Insufficient proceeds**
**265(4)** If the sale proceeds are not sufficient to pay the amount under subsection (3), the unit owners who consented to the sale are liable for the deficiency in proportion to their percentage shares in the common elements.

## WITHDRAWAL RESULTING FROM EXPROPRIATION

**Effect of expropriation**
**266** Upon the registration of a declaration of expropriation and an order confirming it submitted to the district registrar under *The Expropriation Act*, or upon the filing of a plan referred to in subsection 13(4) of that Act with the district registrar,

(a) if the entire property is expropriated,

(i) it ceases to be divided into units and common elements and is no longer governed by this Act, and

(ii) the condominium corporation is dissolved and the plan is cancelled; and

(b) if only a part of the property is expropriated,

(i) that part ceases to comprise units, common elements or both, as the case may be, and is no longer governed by this Act, and

(ii) the declaration and plan are deemed to be amended as necessary to reflect the withdrawal of that part.



**Droit du propriétaire**
**265(3)** Le propriétaire a le droit de recevoir, sur le produit de la vente, la somme qu'il aurait obtenue si le prix de vente avait été égal à la juste valeur marchande déterminée par arbitrage.

**Déficit**
**265(4)** Si le produit de la vente est insuffisant pour payer la somme visée au paragraphe (3), les propriétaires qui ont consenti à la vente sont responsables du déficit, la part de chacun étant calculée selon leur part des parties communes.

## RETRAIT EN CAS D'EXPROPRIATION

**Conséquences de l'expropriation**
**266** À l'enregistrement, sous le régime de la *Loi sur l'expropriation*, d'une déclaration d'expropriation et d'une ordonnance de confirmation d'expropriation, ou lors du dépôt d'un plan visé au paragraphe 13(4) de cette loi auprès du registraire de district :

a) si la propriété est entièrement expropriée :

(i) elle cesse d'être divisée en parties privatives et en parties communes et cesse également d'être régie par la présente loi,

(ii) la corporation condominiale est dissoute et le plan est annulé;

b) si seulement une partie de la propriété est expropriée :

(i) elle cesse d'être divisée en parties privatives et en parties communes et cesse également d'être régie par la présente loi,

(ii) la déclaration et le plan sont réputés modifiés pour refléter l'expropriation.

**Share of expropriation proceeds**
**267(1)** Subject to subsections (2) to (4), if a property or a part of a property is expropriated, the unit owners as of the date of the expropriation are entitled to share in the expropriation proceeds in proportion to their percentage shares in the common elements.

**Exception — expropriation of exclusive use common elements**
**267(2)** If only a part of the property is expropriated, and that part includes common elements of which a unit owner has exclusive use, the portion of the expropriation proceeds attributable to those common elements is to be divided, subject to the declaration and as determined by the board, among the unit owners.

**Exception — expropriation of unit or part of unit**
**267(3)** If only part of the property is expropriated and that part includes a unit or part of a unit, the owner of that unit as at the date of expropriation is entitled to the portion of the expropriation proceeds attributable to that unit.

**Exception — expropriation of property including bare land unit**
**267(4)** If the property that is expropriated includes one or more bare land units, the unit owners as at the date of the expropriation are entitled to share in the expropriation proceeds in proportion to the value of each owner's unit and its share in the common elements determined in accordance with the declaration.



**Partage**
**267(1)** Sous réserve des paragraphes (2) à (4), lors de l'expropriation de la totalité ou d'une partie d'une propriété, le produit de l'expropriation est partagé entre les propriétaires des parties privatives le jour de l'expropriation dans la proportion de leur part des parties communes.

**Parties communes à usage exclusif**
**267(2)** La partie du produit de l'expropriation qui est imputable à la portion des parties communes réservées à un usage exclusif est répartie, sous réserve de la déclaration, entre les propriétaires de parties privatives en conformité avec la décision du conseil.

**Exception — partie privative**
**267(3)** Si seulement une partie de la propriété est expropriée et que cette partie comprend une partie privative, ou une portion d'une partie privative, son propriétaire à la date de l'expropriation a droit à la portion du produit de l'expropriation qui est imputable à cette partie privative.

**Exception — fraction de terrain nu**
**267(4)** Si la propriété expropriée comporte une fraction de terrain nu, les propriétaires à la date de l'expropriation se partagent le produit de l'expropriation proportionnellement à la valeur de leur partie privative et de la part des parties communes qui s'y rattache, calculée conformément à la déclaration.

## WITHDRAWAL BY COURT ORDER

**Withdrawal — court order**
**268(1)** A condominium corporation, a unit owner or a holder of a registered instrument against a unit and its share in the common elements may apply to the court for an order withdrawing all or part of the property from governance by this Act.

**Grounds for order**
**268(2)** The court may order the withdrawal of the property or part of the property if it is of the opinion that the withdrawal would be just, having regard to

(a) the scheme and intent of this Act;

(b) the probability of unfairness to the unit owners if the court does not order the withdrawal;

(c) the probability of confusion and uncertainty in the affairs of the condominium corporation or unit owners if the court does not order the withdrawal; and

(d) the best interests of the unit owners.

**Content of order**
**268(3)** If the court orders the withdrawal of the property or a part of the property, the order

(a) must specify the effect of the withdrawal on any registered instruments affected by the withdrawal;

(b) may

(i) require the applicant to compensate the condominium corporation or one or more unit owners, or both, for any detrimental effect to the corporation or to the use of the property by unit owners resulting from the withdrawal, and

(ii) determine the amount to be paid as compensation; and

## RETRAIT PAR ORDONNANCE JUDICIAIRE

**Retrait par ordonnance judiciaire**
**268(1)** Une corporation condominiale, le propriétaire d'une partie privative ou le titulaire d'un instrument enregistré à l'égard d'une partie privative et de sa part des parties communes peuvent, par requête, demander au tribunal de rendre une ordonnance pour soustraire la totalité ou une partie de la propriété de l'application de la présente loi.

**Motifs de l'ordonnance**
**268(2)** Le tribunal peut ordonner que la totalité ou une partie de la propriété cesse d'être régie par la présente loi s'il est d'avis que cette solution serait juste et équitable, compte tenu des éléments suivants :

a) l'objet et l'esprit de la présente loi;

b) le risque d'une injustice envers les propriétaires s'il ne rend pas l'ordonnance;

c) le risque de confusion et d'incertitude dans les affaires de la corporation condominiale ou des propriétaires s'il ne rend pas l'ordonnance;

d) l'intérêt véritable des propriétaires de parties privatives.

**Contenu de l'ordonnance**
**268(3)** L'ordonnance du tribunal :

a) précise quelles en sont les conséquences à l'égard des instruments enregistrés concernés par le retrait;

b) peut ordonner au requérant d'indemniser la corporation condominiale ou un ou plusieurs propriétaires de parties privatives en raison des conséquences préjudiciables qu'entraîne le retrait pour eux et fixer le montant de l'indemnité à verser;

(c) subject to subsection (4), may include any other provision the court considers appropriate.

**Content of order — withdrawal of part of property**
**268(4)** If the order provides for the withdrawal of part of the property, the order must

(a) specify the effect of the withdrawal on

(i) the percentage shares of the remaining unit owners in the common elements,

(ii) the proportions in which the remaining unit owners hold voting rights in the condominium corporation, and

(iii) the proportions in which the remaining unit owners are required to contribute to the common expenses and the reserve fund; and

(b) require the applicant or condominium corporation to submit to the district registrar for registration a plan of survey for the land to be withdrawn.

**Variation**
**268(5)** The court may vary an order made under this section.

**Registration of order**
**268(6)** If the court orders the withdrawal of the property or a part of the property, the applicant must submit a certified copy of the order to the district registrar for registration.

**Effect of registration**
**268(7)** Upon the registration of the order

(a) if the entire property is withdrawn,

(i) it ceases to be divided into units and common elements and is no longer governed by this Act, and

c) sous réserve du paragraphe (4), peut comporter toute autre disposition que le tribunal juge indiquée.

**Retrait d'une partie de la propriété**
**268(4)** L'ordonnance qui prévoit le retrait d'une partie de la propriété :

a) précise quelles en sont les conséquences à l'égard :

(i) de la part des parties communes qui appartient aux propriétaires de parties privatives qui restent,

(ii) des proportions des droits de vote de la corporation condominiale que possèdent les propriétaires qui restent,

(iii) des proportions selon lesquelles les propriétaires de parties privatives qui restent doivent contribuer aux dépenses communes et au fond de réserve;

b) ordonner au requérant de soumettre un plan d'arpentage du bien-fonds retiré au registraire de district pour enregistrement.

**Modification**
**268(5)** Le tribunal peut modifier une ordonnance rendue en vertu du présent article.

**Enregistrement de l'ordonnance**
**268(6)** Si le tribunal rend l'ordonnance, le requérant en soumet une copie certifiée au registraire de district pour enregistrement.

**Conséquences de l'enregistrement**
**268(7)** À l'enregistrement de l'ordonnance :

a) si la propriété est entièrement retirée :

(i) elle cesse d'être divisée en parties privatives et en parties communes et cesse également d'être régie par la présente loi,

(ii) the condominium corporation is dissolved and the plan is cancelled;

(b) if one or more units or parts of units or parts of the common elements are withdrawn,

(i) they cease to be units, parts of units or common elements, as the case may be, and are no longer governed by this Act, and

(ii) the declaration and plan are deemed to be amended as necessary to reflect the withdrawal of that part;

(c) the registered instruments against the property or any part of the property are affected, or to be dealt with, as set out in the order; and

(d) if only part of the property is withdrawn, and that part includes a unit or part of a unit, the unit's share in the common elements or a part of that share is transferred to, and vests in, the other unit owners in accordance with the order.

**Effect of increased share in common elements**
**268(8)** If the withdrawal of all or part of one or more units results in an increase in a unit owner's percentage share in the common elements, any instrument registered against that unit and its share in common elements continues to affect that unit and its increased share in the common elements.

## ADDITIONAL ACTIONS REQUIRED

**Action by district registrar on withdrawal**
**269** When registering a notice or other document to give effect to a withdrawal of a property or part of it under this Part, the district registrar must

(a) record on the title issued to the condominium corporation an entry that the property, or the withdrawn part of the property, as the case may be, is no longer governed by this Act;



(ii) la corporation condominiale est dissoute et le plan est annulé;

b) si seulement une ou plusieurs des parties privatives, ou une partie d'une partie privative, ou une portion des parties communes sont retirées, elles cessent d'être, selon le cas, des parties privatives, des parties de partie privative ou des portions des parties communes et cessent également d'être régies par la présente loi et la déclaration et le plan sont réputés modifiés pour refléter le retrait;

c) les instruments enregistrés à l'égard de la propriété ou d'une partie de la propriété sont modifiés en conformité avec l'ordonnance;

d) si uniquement une partie de la propriété est retirée et que cette partie comporte une partie privative ou une portion de partie privative, la part des parties communes attachée à cette partie privative est transférée et dévolue aux autres propriétaires de parties privatives en conformité avec l'ordonnance.

**Conséquence d'une augmentation de la quote-part**
**268(8)** Si le retrait de la totalité ou d'une portion d'une ou de plusieurs parties privatives entraîne une augmentation des parts de parties communes d'un propriétaire d'une partie privative, les instruments enregistrés qui grèvent cette partie privative et les parts qui s'y rattachent grèvent également l'augmentation des parts.

## INTERVENTIONS COMPLÉMENTAIRES

**Rôle du registraire de district lors du retrait**
**269** Dès l'enregistrement d'un avis ou autre document donnant effet au retrait d'une propriété ou d'une partie d'une propriété sous le régime de la présente partie, le registraire de district :

a) inscrit sur le certificat de titre au nom de la corporation condominiale que la propriété ou la partie de la propriété, selon le cas, n'est plus régie par la présente loi;

(b) for any unit affected by the withdrawal of a part of the property, reissue a title to reflect the changes resulting from the withdrawal; and

(c) if any land is to be transferred in connection with the withdrawal, take all other steps as required under *The Real Property Act* to give effect to the transfer;

and may, if necessary, dispense with the production of the duplicate title without complying with section 26 of *The Real Property Act*.

**Common assets to be distributed**

**270** When a property ceases to be governed by this Act,

(a) the condominium corporation's common assets must be used to pay all claims for the payment of money against the corporation; and

(b) the remainder of the common assets must be distributed among the former unit owners

(i) in proportion to their percentage shares in the common elements immediately before the property was withdrawn from governance by this Act, or

(ii) if the property included one or more bare land units, in proportion to the value of each unit and its share in the common elements determined in accordance with the declaration.



b) délivre un nouveau certificat de titre à l'égard d'une partie privative concernée par le retrait pour refléter les modifications qui en résultent;

c) prend les autres mesures qui sont nécessaires sous le régime de la *Loi sur les biens réels* pour donner effet au transfert si un bien-fonds doit être transféré en rapport avec le retrait.

Au besoin, il accorde dispense de production de l'ampliation du titre sans qu'il soit nécessaire de se conformer à l'article 26 de la *Loi sur les biens réels*.

**Partage des éléments d'actif communs**

**270** Lorsque la propriété cesse d'être régie par la présente loi :

a) les éléments d'actif communs servent à payer les demandes de paiement d'argent présentée à l'encontre de la corporation condominiale;

b) le reste des éléments d'actif communs est partagé entre les anciens propriétaires des parties privatives dans la proportion de leur portion des parties communes au moment où la propriété a cessé d'être régie par la présente loi ou, si la propriété comportait une fraction de terrain nu, proportionnellement à la valeur de leur partie privative et de la part des parties communes qui s'y rattache, calculée conformément à la déclaration.

## PART 16

## LEASEHOLD PROPERTY

**Overview**

**271** Under Part 2 (Condominium Registrations), a leasehold estate in land may be divided into units and common elements. This Part supplements the other provisions in this Act that deal with the leasehold condominium corporation and its unit owners in relation to the leasehold property.

**Definitions**

**272** In this Part, **"unit"** means a unit in the leasehold property of a leasehold condominium corporation and **"unit owner"** means the owner of such a unit.

**Application of Residential Tenancies Act**

**273** *The Residential Tenancies Act* does not apply to the leasehold estate of a unit owner in his or her unit and its share in the common elements, but does apply to the rental of that unit to a tenant if the unit is a residential unit.

**Consent of property lessor not required to deal with unit**

**274** A unit owner may mortgage, sell or transfer his or her unit and its share in the common elements without the consent of the property lessor.

**No transfer of part of leasehold estate**

**275** When a unit and its share in the common elements, or an undivided interest in a unit and its share in the common elements, are transferred, the term of the leasehold estate being transferred may not be for less than the unexpired term of the property lease.

## PARTIE 16

## TENURE À BAIL

**Aperçu**

**271** Sous le régime de la partie 2, une tenure à bail peut être divisée en parties privatives et en parties communes. La présente partie comporte des dispositions supplémentaires qui concernent les corporations condominiales et les propriétaires de parties privatives d'une tenure à bail.

**Définitions**

**272** Dans la présente partie, **« partie privative »** s'entend d'une partie privative d'une tenure à bail d'une corporation condominiale de tenure à bail et **« propriétaire de partie privative »** a un sens correspondant.

**Application de la *Loi sur la location à usage d'habitation***

**273** La *Loi sur la location à usage d'habitation* ne s'applique pas au droit de tenure à bail que le propriétaire d'une partie privative possède sur sa partie et la part des parties communes qui s'y rattache; elle s'applique cependant à la location de cette partie privative à un locataire s'il s'agit d'une partie privative résidentielle.

**Consentement du bailleur non obligatoire**

**274** Le propriétaire d'une partie privative peut hypothéquer, vendre ou transférer sa partie privative et la part des parties communes qui s'y rattache sans le consentement du bailleur.

**Interdiction d'un transfert partiel**

**275** Lorsqu'une partie privative ou un intérêt indivis sur une partie privative et sa part des parties communes sont transférés, la durée du droit de tenure à bail transféré ne peut être inférieure à la partie du bail qui reste à courir.

**Leasehold condominium corporation's responsibilities under property lease**
**276** A leasehold condominium corporation must, on behalf of all the unit owners, exercise the rights and perform the obligations of the lessee under the property lease.

**Responsabilités de la corporation au titre du bail**
**276** La corporation condominiale de tenure à bail exerce, au nom de l'ensemble des propriétaires de parties privatives, les droits et exécute les obligations du preneur à bail au titre du bail.

**Mediation of dispute**
**277** In the event of a dispute regarding the interpretation of a property lease, the property lessor and the leasehold condominium corporation may, by agreement, submit the matter to mediation. Section 221 applies, with necessary changes, to such a mediation.

**Médiation**
**277** Les conflits liés à l'interprétation du bail sont, si le bailleur et la corporation condominiale de tenure à bail y consentent, soumis à la médiation. L'article 221 s'applique alors avec les adaptations nécessaires.

## RENEWAL OF PROPERTY LEASE

## RENOUVELLEMENT DU BAIL

**Renewal of property lease**
**278(1)** Subject to this Part, a property lease may be renewed only

(a) in accordance with a provision of the property lease governing its renewal; or

(b) by an agreement between the property lessor and the leasehold condominium corporation that extends the term of the property lease and does not otherwise vary the terms of the lease except for the amount payable as rent under the lease.

**Renouvellement du bail**
**278(1)** Sous réserve des autres dispositions de la présente partie, un bail ne peut être renouvelé que de l'une des façons suivantes :

a) soit en conformité avec ses propres clauses en matière de renouvellement;

b) soit par consentement entre le bailleur et la corporation condominiale qui prolonge la durée du bail sans en modifier les autres modalités, exception faite du montant du loyer.

**Minimum term of renewal**
**278(2)** Every renewal of a property lease must be for a term of at least 10 years.

**Durée minimale**
**278(2)** Les baux sont renouvelables pour une durée minimale de 10 ans.

**Notice about renewal**
**279(1)** At least five years before the term of a property lease expires, the property lessor must give the leasehold condominium corporation

(a) if the corporation has an option to renew the lease, written notice of

(i) the corporation's right to exercise that option, including the time for exercising it and the manner in which it may be exercised, and

**Avis de renouvellement**
**279(1)** Au moins cinq ans avant l'expiration du bail, le bailleur donne à la corporation condominiale de tenure à bail :

a) si la corporation a une option de renouvellement du bail, un avis écrit l'informant :

(i) de son droit d'exercer son option, notamment des délais applicables et du mode d'exercice,

(ii) the term of the renewal and the rental rate or rates payable during the term, or a method or criteria for determining the rental rate or rates; or

(b) if the corporation does not have an option to renew the lease, written notice of either of the following:

(i) the property lessor's offer to renew the lease, including

(A) the term of the renewal,

(B) the rental rate or rates payable during the term, or a method or criteria for determining the rental rate or rates, and

(C) a statement that the renewal requires the agreement of the leasehold condominium corporation,

(ii) the property lessor's intention not to renew the lease.

(ii) de la durée du renouvellement et du montant du loyer ou de la méthode ou des critères à utiliser pour le calculer;

b) si la corporation n'a pas d'option de renouvellement du bail, un avis écrit l'informant :

(i) soit de l'intention du bailleur de renouveler le bail, l'avis l'informant aussi :

(A) de la durée du renouvellement,

(B) du montant du loyer ou de la méthode ou des critères à utiliser pour le calculer,

(C) du fait que le renouvellement nécessite le consentement de la corporation,

(ii) soit de l'intention du bailleur de ne pas renouveler le bail.

**Copy of notice to unit owners**
**279(2)** As soon as practicable after receiving notice under subsection (1), the leasehold condominium corporation must give a copy of it to the unit owners.

**Copie de l'avis aux propriétaires**
**279(2)** Le plus rapidement possible après avoir reçu l'avis mentionné au paragraphe (1), la corporation condominiale en donne une copie aux propriétaires de parties privatives.

**Unit owners to be notified of failure**
**279(3)** If the leasehold condominium corporation does not receive notice under subsection (1), it must, as soon as practicable after the deadline for giving the notice, notify the unit owners of the property lessor's failure to give notice and of the corporation's statutory option to renew the lease under section 280.

**Obligation d'informer les propriétaires du défaut**
**279(3)** Si la corporation condominiale ne reçoit pas l'avis mentionné au paragraphe (1), elle est tenue, le plus rapidement possible après l'expiration du délai prévu à ce paragraphe, d'informer les propriétaires du défaut du bailleur de donner l'avis et du droit de la corporation d'exercer son option de renouvellement du bail en vertu du l'article 280.

**Statutory right of renewal**
**280** If the property lessor under a property lease fails to give notice as required by section 279, the lease is renewable, at the option of the leasehold condominium corporation, for a renewal term of 10 years at the following rental rate or rates:

**Droit de renouvellement**
**280** Si le bailleur ne donne pas l'avis mentionné à l'article 279, le bail est renouvelable au choix de la corporation condominiale pour une période de 10 ans, le loyer étant le suivant :

(a) if the corporation has a contractual option to renew the lease, at the rental rate or rates specified in that option or determined in accordance with the method or criteria specified in that option;

(b) in any other case, at the last rental rate payable under the lease.

a) si la corporation a, en vertu du bail, une option de renouvellement soit le loyer prévu par le bail, soit celui qui est calculé en conformité avec la méthode ou les critères prévus par le bail;

b) dans les autres cas le loyer en vigueur à la fin du bail.

**Unit owners to consider property lease renewal**
**281(1)** The board of a leasehold condominium corporation must hold a general meeting of unit owners to consider the renewal of the property lease at least four years before the term of the lease expires.

**Assemblée générale**
**281(1)** Le conseil doit convoquer une assemblée générale des propriétaires de parties privatives pour étudier la question du renouvellement au moins quatre ans avant la fin du bail.

**Renewal requires consent of unit owners**
**281(2)** The leasehold condominium corporation may exercise its option to renew the lease, or accept the property lessor's offer to renew the lease, only if the renewal is consented to in writing, at the meeting held under subsection (1) or within 180 days after that meeting, by unit owners who hold the specified percentage of the voting rights in the corporation.

**Consentement des propriétaires**
**281(2)** La corporation ne peut exercer son option de renouvellement ou accepter l'offre de renouvellement du bailleur que si le renouvellement est approuvé par écrit, à l'assemblée visée au paragraphe (1) ou dans les 180 jours qui suivent, par les propriétaires de parties privatives qui détiennent le pourcentage prévu des droits de vote de la corporation.

**Renewal and notice**
**281(3)** As soon as practicable after the required level of consent to the renewal of the lease has been obtained, the leasehold condominium corporation must

(a) take the necessary steps to renew the lease;

(b) submit to the district registrar for registration under subsection 91(3) of *The Real Property Act* a notice confirming that the lease has been renewed; and

(c) give a copy of the notice to the property lessor and to the unit owners.

**Renouvellement et avis**
**281(3)** Le plus rapidement possible après avoir obtenu le consentement des propriétaires, la corporation :

a) prend toutes les mesures nécessaires pour renouveler le bail;

b) soumet au registraire de district pour enregistrement, en conformité avec le paragraphe 91(3) de la *Loi sur les biens réels*, un avis confirmant le renouvellement;

c) donne une copie de l'avis au bailleur et aux propriétaires.

**Notice of non-renewal**
**281(4)** If the time for consenting to the renewal has expired and the required level of consent was not obtained, the leasehold condominium corporation must promptly notify the property lessor and the unit owners, in writing, that

(a) the required level of consent was not obtained; and

(b) the lease has not been renewed.

**Avis de non-renouvellement**
**281(4)** Si le délai pour consentir au renouvellement est expiré sans que les consentements nécessaires aient été obtenus, la corporation informe sans délai et par écrit le bailleur et les propriétaires que les consentements n'ont pas été obtenus et que le bail n'a pas été renouvelé.

## TERMINATION OR EXPIRY OF PROPERTY LEASE

**No termination except by or under court order**
**282(1)** A property lease may be terminated only by or in accordance with an order of the court under this section.

**Application to court**
**282(2)** The property lessor may apply to the court for an order terminating, or permitting the lessor to terminate, the property lease if the leasehold condominium corporation

(a) has failed to pay to the property lessor the rent or other amounts payable under the property lease; or

(b) has failed to comply with a court order.

**Court order**
**282(3)** On an application under this section, the court may make any order it considers to be just having regard to the scheme and intent of this Act and the interests of all persons who would be affected by the order.

**Registration of order with district registrar**
**282(4)** If the property lease is terminated by the court order, the property lessor must submit a certified copy of the order to the district registrar for registration promptly after the termination date.

## FIN OU EXPIRATION DU BAIL

**Expiration judiciaire**
**282(1)** Il ne peut être mis fin à un bail qu'en conformité avec une ordonnance judiciaire rendue sous le régime du présent article.

**Requête au tribunal**
**282(2)** Le bailleur peut demander au tribunal de rendre une ordonnance mettant fin — ou lui permettant de mettre fin — au bail si la corporation condominiale :

a) fait défaut de lui payer le loyer ou toute autre somme due au titre du bail;

b) fait défaut de se conformer à une ordonnance judiciaire.

**Ordonnance**
**282(3)** Le tribunal saisi d'une requête en vertu du présent article peut rendre toutes les ordonnances qu'il estime justes compte tenu de l'objet et de l'esprit de la présente loi et des intérêts de toutes les personnes qu'elles pourraient concerner.

**Enregistrement de l'ordonnance**
**282(4)** Si l'ordonnance met fin au bail, le bailleur soumet une copie certifiée de l'ordonnance au registraire de district pour enregistrement le plus rapidement possible après la date à laquelle le bail se termine.

**Registration of notice of termination with district registrar**

**282(5)** If the lease is terminated by the property lessor in accordance with the court order permitting the lessor to do so, the lessor must submit a notice of termination to the district registrar for registration promptly after the termination date. The notice must be in a form acceptable to the district registrar and must be accompanied by

(a) a certified copy of the order; and

(b) a statutory declaration that the lease has been terminated in accordance with the order.

**Effect of termination or expiry of property lease**

**283(1)** If a property lease is terminated by or in accordance with an order under section 282 or expires,

(a) the interests of the unit owners and the leasehold condominium corporation in the leasehold property cease to exist;

(b) the leasehold condominium corporation is dissolved and the plan is cancelled;

(c) the land that was the subject of the leasehold estate is no longer governed by this Act;

(d) a claim that does not secure the payment of money and was registered against the leasehold estate of a unit owner is extinguished, unless the property lessor consented to its registration, in which case, the claim continues against the land and the lessor; and

(e) any claim that secures the payment of money and was registered against the leasehold estate of a unit owner before it ceased to exist continues as a claim against that former owner but is extinguished as a claim against the land.

**Court order prevails**

**283(2)** If there is a conflict between subsection (1) and an order made under section 282, the order prevails.



**Enregistrement de l'avis de fin de bail**

**282(5)** Le bailleur qui met fin au bail en conformité avec l'ordonnance soumet au registraire de district un avis de fin de bail pour enregistrement. L'avis doit être conforme au modèle acceptable par le registraire de district et doit être accompagné des documents suivants :

a) une copie certifiée de l'ordonnance;

b) une déclaration solennelle énonçant qu'il a été mis fin au bail en conformité avec l'ordonnance.

**Conséquences de la fin du bail**

**283(1)** Lorsqu'un bail expire ou lorsqu'il y est mis fin sous le régime de l'article 282 :

a) les intérêts des propriétaires de parties privatives et de la corporation condominiale sur la tenure à bail cessent d'exister;

b) la corporation condominiale est dissoute et le plan est annulé;

c) le bien-fonds qui était visé par la tenure à bail cesse d'être régi par la présente loi;

d) les réclamations qui ne visent pas à garantir le versement d'une somme d'argent et qui ont été enregistrées à l'encontre de la tenure à bail ou de l'intérêt d'un ou de plusieurs propriétaires de parties privatives sont éteintes, sauf si le bailleur a consenti à leur enregistrement, auquel cas elles sont toujours valides à l'encontre du bailleur et du bien-fonds;

e) les réclamations qui visent à garantir le versement d'une somme d'argent et qui ont été enregistrées à l'encontre du droit de tenure à bail du propriétaire d'une partie privative avant qu'il ne cesse d'exister sont toujours valides contre l'ancien propriétaire mais sont éteintes à l'égard du bien-fonds.

**Conflit**

**283(2)** Les dispositions de l'ordonnance judiciaire rendue en vertu de l'article 282 l'emportent sur celles du paragraphe (1) qui leur seraient incompatibles.

**Common assets to be distributed**

**284** When a property lease is terminated by or in accordance with an order under section 282 or expires

(a) the leasehold condominium corporation's common assets must be used to pay all claims for the payment of money against the corporation; and

(b) the remainder of the common assets must be distributed among the former unit owners

(i) in proportion to their percentage shares in the common elements immediately before the termination or expiry of the lease, or

(ii) if the property included one or more bare land units, in proportion to the value of each unit and its share in the common elements determined in accordance with the declaration.



**Partage des éléments d'actif communs**

**284** Lorsqu'un bail expire ou lorsqu'il y est mis fin sous le régime de l'article 282 :

a) les éléments d'actif communs servent à payer les demandes de paiement d'argent présentée à l'encontre de la corporation condominiale;

b) le reste des éléments d'actif communs est partagé entre les anciens propriétaires des parties privatives :

(i) soit dans la proportion de leur part de parties communes à la fin du bail,

(ii) soit, si la propriété comportait une fraction de terrain nu, proportionnellement à la valeur de leur partie privative et de la part des parties communes qui s'y rattache, calculée conformément à la déclaration.

## PART 17

## GENERAL

**Giving notices and other documents**

**285(1)** A notice or other document that is required or permitted to be given under this Act or a condominium corporation's declaration, by-laws or rules must be given in one of the following manners:

(a) in the case of a notice or other document to be given to a unit owner,

(i) by leaving it with the unit owner,

(ii) by mailing it by ordinary mail to the address given to the corporation by the unit owner,

(iii) by faxing it to a fax number given to the corporation by the unit owner, but only if he or she agrees in writing that notices may be given in this manner,

(iv) by sending it by e-mail or other method of electronic communication that provides confirmation that it was sent, but only if he or she agrees in writing that notices may be given in this manner, or

(v) by a prescribed manner;

(b) in the case of a notice or other document to be given to a unit mortgagee,

(i) by delivering it or mailing it by ordinary mail to the address provided by the unit mortgagee,

(ii) by faxing it to a fax number provided by the unit mortgagee,

(iii) by sending it by e-mail, or other method of electronic communication that provides confirmation that it was sent, to the address provided by the unit mortgagee, or

(iv) by a prescribed manner;

## PARTIE 17

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Remise des avis**

**285(1)** Les avis ou documents dont la présente loi, la déclaration d'une corporation condominiale, les règlements administratifs ou les règles exigent ou autorisent la remise peuvent l'être comme suit :

a) dans le cas du propriétaire :

(i) par remise personnelle,

(ii) par courrier ordinaire à l'adresse qu'il a fournie à la corporation condominiale,

(iii) par télécopie au numéro de télécopieur qu'il a donné à la corporation condominiale et à la condition qu'il ait accepté par écrit qu'ils lui soient envoyés de cette façon,

(iv) par courrier électronique ou autre moyen de communication électronique, à la condition qu'il ait accepté par écrit qu'ils lui soient envoyés de cette façon et qu'une preuve de la réception puisse être fournie,

(v) de toute autre façon prévue par règlement;

b) dans le cas du créancier hypothécaire :

(i) par envoi par courrier ordinaire ou livraison à l'adresse qu'il a donnée,

(ii) par télécopie au numéro de télécopieur qu'il a donné,

(iii) par courrier électronique ou autre moyen de communication électronique à l'adresse qu'il a fournit et à la condition qu'une preuve de la réception puisse être fournie,

(iv) de toute autre façon prévue par règlement;

(c) in the case of a notice or other document to be given to a holder of a registered instrument other than a unit mortgagee,

(i) by delivering it or mailing it by ordinary mail to the address for service set out in the registered instrument, or

(ii) by a prescribed manner.

**Notice to be addressed**
**285(2)** The notice or other document required or permitted to be given to a unit owner may be addressed to the person by name or to the person as unit owner.

**Person deemed to be required recipient**
**285(3)** A person whose name appeared on the list of unit owners or unit mortgagees referred to in clause 131(1)(c) or (d) (records of condominium corporation) on the day that the notice or other document is given is deemed to be the person to whom it is required to be given for the purposes of this Act.

**Giving notice to condominium corporation**
**285(4)** A notice or other document that is required or permitted to be given to a condominium corporation under this Act or a declaration, by-law or rule must be given in one of the following manners:

(a) by leaving it with a director;

(b) by mailing it by ordinary mail to the corporation at its most recent mailing address in the records of the district 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, if any, used by the corporation for receiving such notices;

(e) by a prescribed manner.



c) dans le cas du titulaire d'un instrument enregistré autre qu'un créancier hypothécaire :

(i) par envoi par courrier ordinaire ou livraison à l'adresse de signification mentionnée dans l'instrument,

(ii) de toute autre façon prévue par règlement.

**Mention du nom du propriétaire**
**285(2)** Les avis ou documents peuvent être adressés au nom du destinataire ou uniquement au propriétaire de la partie privative visée.

**Date d'inscription sur la liste des destinataires**
**285(3)** Les personnes qui sont inscrites à titre de propriétaires ou de créanciers hypothécaires sur les listes visées aux alinéas 131(1)c) et d) le jour où l'avis ou le document est envoyé sont celles auxquelles les avis de convocation et les autres avis et documents doivent être remis, pour l'application de la présente loi.

**Remise d'avis à la corporation condominiale**
**285(4)** Les avis ou documents dont la présente loi, la déclaration, les règlements administratifs ou les règles exigent ou autorisent la remise à la corporation condominiale peuvent l'être comme suit :

a) par remise à un administrateur;

b) par courrier ordinaire à la corporation condominiale à sa dernière adresse inscrite au bureau des titres fonciers du district où la déclaration est enregistrée;

c) par télécopie au numéro de télécopieur que la corporation condominiale a donné à cette fin;

d) par dépôt dans la boîte à lettres que la corporation condominiale a placée à cette fin;

e) de toute autre façon prévue par règlement.

**When notice mailed**
**285(5)** A notice or other document that is given by ordinary mail under this section is deemed to be received on the fifth day after it is mailed.

**When notice sent by fax or electronically**
**285(6)** A notice or other document that is given by fax or e-mail or other method of electronic communication is deemed to be received on the day after it was sent unless there are reasonable grounds to believe that the person did not receive the notice or document.

**Actual notice sufficient**
**285(7)** If a notice or document 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 the applicable provision.

**District registrar may direct otherwise**
**285(8)** In the case of a notice or document in respect of which a statutory declaration must be made, the district registrar may direct that the notice or document be given in a manner other than as described in subsection (1) or (4) or to a person other than the unit owner, unit mortgagee, other holder of a registered instrument or condominium corporation, as the case may be.

**Non-application**
**285(9)** This section does not apply to a notice of an application to court.

**Request for names and addresses of unit owners, mortgagees**
**286(1)** For the purpose of giving a notice or other document in accordance with section 285, a declarant, owner-developer, unit owner or unit mortgagee may request that the condominium corporation provide the names and addresses and, if applicable, fax numbers and e-mail addresses of the unit owners and the unit mortgagees who are entitled to notice. The recipient may not use that information for any other purpose.



**Présomption de réception**
**285(5)** Les avis ou documents qui sont envoyés par la poste sont présumés remis le cinquième jour qui suit celui de leur envoi.

**Télécopieurs et courriels**
**285(6)** Les avis ou documents qui sont envoyés par télécopieur ou par courriel sont présumés remis le jour qui suit celui de leur envoi, sauf s'il existe des motifs raisonnables de croire que leur destinataire ne les a pas reçus.

**Caractère suffisant d'un avis**
**285(7)** L'avis ou le document qui n'est pas donné 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 prévoit la disposition applicable.

**Directives contraires du registraire de district**
**285(8)** Dans le cas de l'avis ou du document visé par une déclaration solennelle, le registraire de district peut ordonner que l'avis ou le document soit remis d'une autre façon ou à une autre personne que le propriétaire, le créancier, le titulaire d'un instrument enregistré ou la corporation condominiale.

**Non-application**
**285(9)** Le présent article ne s'applique pas à l'avis d'une requête au tribunal.

**Renseignements concernant la corporation condominiale**
**286(1)** Pour lui permettre de donner un avis ou un autre document en conformité avec l'article 285, un déclarant, un propriétaire-promoteur, le propriétaire d'une partie privative ou le créancier hypothécaire d'une partie privative peuvent demander à la corporation condominiale de leur fournir les noms et adresses, et, s'il y a lieu, les numéros de télécopieur, des propriétaires des parties privatives et des créanciers hypothécaires autorisés à qui ils doivent les faire parvenir. Il leur est interdit d'utiliser ces renseignements à une autre fin.

**Condominium corporation must comply with request**
**286(2)** A condominium corporation must provide the information referred to in subsection (1) in a timely manner and without charge.

**Obligation de la corporation condominiale**
**286(2)** La corporation condominiale fournit les renseignements demandés sans frais, ni délai.

**False, misleading statements**
**287(1)** A declarant or owner-developer must not, in a statement or information that he or she is required to provide under this Act,

(a) make a material statement or provide material information that is false, deceptive or misleading; or

(b) omit a material statement or material information that the declarant or owner-developer is required to provide.

**Renseignements faux ou trompeurs**
**287(1)** Dans un document ou des renseignements qu'il est tenu de fournir en conformité avec la présente loi, il est interdit au déclarant et au propriétaire-promoteur :

a) de faire un énoncé ou de donner des renseignements faux ou trompeurs sur un point important;

b) d'omettre dans une telle déclaration ou de tels documents, un élément important qu'il est tenu de fournir.

**Right of action**
**287(2)** A condominium corporation or unit owner may apply to the court to recover damages from a declarant or owner-developer, as the case may be, for any loss sustained as a result of relying on a statement or on information that the declarant or owner-developer is required to provide under this Act if the statement or information

(a) contains a material statement or material information that is false, deceptive or misleading; or

(b) does not contain a material statement or material information that the declarant or owner-developer is required to provide.

**Droit d'action**
**287(2)** La corporation condominiale ou le propriétaire d'une partie privative peut recouvrer auprès du tribunal des dommages-intérêts du déclarant ou du propriétaire-promoteur au titre de la perte qu'ils ont subie pour s'être fiés aux documents ou renseignements qu'ils étaient tenus de faire ou de donner en conformité avec la présente loi si, selon le cas :

a) ils contiennent des énoncés ou des renseignements faux ou trompeurs sur un point important;

b) ils ne contiennent pas un énoncé ou un renseignement importants que le déclarant ou le propriétaire-promoteur est tenu de leur communiquer.

**Dangerous activities**
**288** No person shall permit a condition to exist — or carry out an activity — in a unit or with respect to the common elements if the condition or activity is likely to damage real or personal property of any kind or cause injury to an individual.

**Activités dangereuses**
**288** Nul ne peut tolérer une situation ou exercer une activité dans une partie privative ou dans les parties communes qui est susceptible d'endommager des biens réels ou personnels ou de blesser une personne.

**Offence and penalty — condominium corporation, other persons**

**289(1)** Every condominium corporation and every other person (including a declarant) who contravenes one or more of the following provisions is guilty of an offence and is liable on summary conviction to a fine up to the amount set out in subsection (4):

(a) subsection 75(2) or (4) (turn-over meeting);

(b) section 131 (records kept and maintained);

(c) subsection 147(1) (investment — reserve fund account);

(d) subsection 152(1) (investment — general account);

(e) section 153 (money held in trust and deposited in general account);

(f) section 154 (keeping, accessing and examining records).

**Infractions et peine — corporation condominiale**

**289(1)** Commet une infraction et encourt, sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire, l'amende mentionnée au paragraphe (4) qui est applicable, la personne, notamment la corporation condominiale ou un déclarant, qui contrevient à l'une des dispositions suivantes :

a) les paragraphes 75(2) ou (4);

b) l'article 131;

c) le paragraphe 147(1);

d) le paragraphe 152(1);

e) l'article 153;

f) l'article 154.

**Offence and penalty — declarant**

**289(2)** A declarant who contravenes one or more of the following provisions is guilty of an offence and is liable on summary conviction to a fine up to the amount set out in subsection (4):

(a) section 51 (disclosure to buyer);

(b) subsection 77(1) (documents and items to be turned over at meeting);

(c) subsection 78(1) (construction and other documents to be turned over);

(d) section 79 (financial statements to be turned over);

(e) subsection 287(1) (false, misleading statement).

**Infractions et peine — déclarant**

**289(2)** Commet une infraction et encourt, sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire, l'amende mentionné au paragraphe (4) qui est applicable, le déclarant qui contrevient à l'une des dispositions suivantes :

a) l'article 51;

b) le paragraphe 77(1);

c) le paragraphe 78(1);

d) l'article 79;

e) le paragraphe 287(1).

**Offence and penalty — owner-developer**
**289(3)** An owner-developer who contravenes subsection 246(1) (documents and items to be delivered) or subsection 287(1) (false, misleading statement) is guilty of an offence and is liable on summary conviction to a fine up to the amount set out in subsection (4).

**Infraction et peine — propriétaire-promoteur**
**289(3)** Le propriétaire-promoteur qui contrevient aux paragraphes 246(1) ou 287(1) est coupable d'une infraction et passible de l'amende mentionnée au paragraphe (4) qui est applicable.

**Fine amounts**
**289(4)** For the purpose of subsections (1), (2) and (3), the following is the amount of the fine for which a person is liable:

(a) in the case of an individual, a fine of not more than $25,000; and

(b) in the case of a corporation, a fine of not more than $100,000.

**Amendes**
**289(4)** Pour l'application des paragraphes (1), (2) et (3), les amendes maximales imposables sont :

a) dans le cas d'une personne physique, 25 000 $;

b) dans le cas d'une corporation, 100 000 $.

**Offence and penalty — director or officer**
**289(5)** If a condominium corporation commits an offence under this Act, a director or officer of the corporation who authorized, permitted or acquiesced in the commission of the offence is also guilty of an offence and is liable on summary conviction to a fine of not more than $25,000, whether or not the corporation has been prosecuted or convicted.

**Infractions et peine — administrateurs et dirigeants**
**289(5)** En cas de perpétration par une corporation condominiale d'une infraction à la présente loi, ceux de ses administrateurs ou dirigeants qui l'ont autorisée ou qui y ont consenti sont coauteurs de l'infraction et encourent sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire une amende de 25 000 $, que la corporation condominiale ait été ou non poursuivie ou déclarée coupable.

**Compliance order**
**289(6)** The court may make an order requiring a person convicted of an offence to comply with the provisions of this Act with which the person has failed to comply.

**Ordonnance**
**289(6)** Le tribunal peut rendre une ordonnance enjoignant à la personne condamnée pour une infraction de se conformer aux dispositions de la présente loi auxquelles elle a contrevenu.

**Time limit for prosecution**
**290** A prosecution under this Act may not be commenced later than two years after the day the alleged offence was committed.

**Prescription**
**290** Les poursuites pour infraction à la présente loi se prescrivent par deux ans à compter de la date de l'infraction présumée.

**Court order dispensing with consent**
**291** Upon application, the court may, on any terms it considers appropriate, dispense with a requirement under subsection 12(4) or clause 262(1)(c) for the consent of any person.

**Consentements**
**291** Sur demande et aux conditions qu'il juge indiquées, le tribunal peut lever l'obligation d'obtenir le consentement d'une personne prévu par le paragraphe 12(4) ou l'alinéa 262(1)c).

**Person who may vote, consent or execute document on another's behalf**

**292(1)** A voting right may be exercised, a consent may be given or withheld or a document may be executed under this Act or a condominium corporation's declaration or by-laws,

(a) in the case of a unit owner who is a child,

(i) by the guardian of the child's estate, or

(ii) if no guardian has been appointed, by a person authorized by the court;

(b) in the case of a unit owner for whom a committee has been appointed under *The Mental Health Act*, by that committee;

(c) in the case of a unit owner for whom a substitute decision maker for real and personal property has been appointed under *The Adults Living with an Intellectual Disability Act*, by the substitute decision maker if he or she has the authority to exercise a voting right, give or withhold consent or execute a document; or

(d) in the case of a unit owner who is incapacitated for any other reason or is deceased, by the person who, at the applicable time, is authorized by law to control the owner's real and personal property.

**Court order**

**292(2)** Upon application of a condominium corporation or unit owner, the court may, if satisfied that no authorized person is willing and reasonably available to vote, give or withhold consent or execute a document under this Act or the corporation's declaration or by-laws,

(a) authorize a person who has legal capacity to vote, give or withhold consent or execute the document; and

(b) make any other order that it considers necessary to give effect to that authorization.

S.M. 2023, c. 19, s. 85.



**Consentement ou vote par un tiers**

**292(1)** Un droit de vote peut être exercé, un consentement donné ou refusé, ou un document signé sous le régime de la présente loi, de la déclaration ou des règlements administratifs :

a) dans le cas d'un propriétaire qui est un enfant :

(i) par son tuteur aux biens,

(ii) si aucun tuteur n'a été nommé, par la personne qu'autorise le tribunal;

b) dans le cas d'un propriétaire pour lequel un curateur a été nommé en vertu de la *Loi sur la santé mentale*, par le curateur;

c) dans le cas d'un propriétaire pour lequel un subrogé à l'égard des biens réels et personnels a été nommé en vertu de la *Loi sur les adultes ayant une déficience intellectuelle*, par le subrogé, à la condition qu'il soit habilité à exercer un droit de vote, donner ou refuser un consentement ou signer un document;

d) dans le cas d'un propriétaire qui est incapable pour toute autre raison ou est décédé, par la personne qui, aux moments concernés, est autorisée par la loi à gérer ses biens réels et personnels.

**Ordonnance du tribunal**

**292(2)** Le tribunal peut autoriser une personne capable à voter, donner ou refuser un consentement ou signer un document et rendre toute autre ordonnance qu'il estime nécessaire pour donner effet à l'autorisation, s'il est convaincu par la requête que lui présente la corporation condominiale ou le propriétaire d'une partie privative qu'il n'existe aucune personne autorisée qui souhaite voter, donner ou refuser un consentement ou signer un document sous le régime de la présente loi, de la déclaration ou des règlements administratifs et est disponible pour ce faire.

L.M. 2023, c. 19, art. 85.

## PART 18

## REGULATIONS

**Regulations**

**293(1)** The Lieutenant Governor in Council may make regulations

(a) respecting interim occupancy fees;

(b) respecting the extent to which *The Corporations Act* applies to a class or classes of condominium corporations;

(c) respecting recordkeeping;

(d) respecting the classes of investments in which money in a general account or a reserve fund account may be invested and governing the making of such investments;

(e) respecting reserve fund studies and updates of those studies, including

(i) specifying classes of reserve fund studies, updates and condominium corporations,

(ii) exempting a class or classes of condominium corporations from the requirement to ensure a reserve fund study is conducted or updated,

(iii) prescribing the persons who may conduct any or all classes of reserve fund studies and updates and specifying their qualifications,

(iv) governing the content of any or all classes of reserve fund studies and updates, the standards that must be observed in conducting them and the time at which they are to be conducted,

(v) requiring condominium corporations created before February 1, 2015, to ensure a reserve fund study is conducted or updated, and

## PARTIE 18

## RÈGLEMENTS

**Règlements**

**293(1)** Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement :

a) régir les droits d'occupation provisoire;

b) déterminer dans quelle mesure la *Loi sur les corporations* s'applique à une ou plusieurs catégories de corporations condominiales;

c) régir la tenue des dossiers;

d) régir les catégories d'investissements admissibles pour le compte général et le compte du fonds de réserve et la façon d'investir;

e) régir les évaluations du fonds de réserve et leurs mises à jour, notamment :

(i) déterminer différentes catégories d'évaluations, de mises à jour et de corporations condominiales,

(ii) exempter une ou plusieurs catégories de corporations condominiales de l'obligation de procéder à une évaluation du fonds de réserve ou à sa mise à jour,

(iii) déterminer les personnes autorisées à faire une ou plusieurs catégories d'évaluations ou de mises à jour et prévoir leurs compétences,

(iv) régir le contenu de l'ensemble ou de certaines catégories d'évaluations et de mises à jour, les normes à respecter pour les établir et le moment où elles doivent être faites,

(v) obliger les corporations condominiales créées avant le 1er février 2015 à veiller à ce qu'une évaluation du fonds de réserve soit faite ou mise à jour,



Accessed: 29 Mar. 2024 at 6:10 am CDT
Current from 30 May 2023 to 26 Mar. 2024

Date de consultation : le 29 mars 2024 à 06 h 10
À jour du 30 mai 2023 au 26 mars 2024

(vi) providing for transitional matters respecting reserve fund studies and updates;

(f) respecting the appointment and qualifications of an auditor;

(g) respecting insurance;

(h) governing the use of insurance trustees;

(i) respecting the application of Parts 7, 9, 11 and 12 to a property in which all units are owned by the same person;

(j) respecting the application of *The Residential Tenancies Act* to the termination of a tenancy, including, in the case of the termination of a tenancy by a condominium corporation, disapplying or varying any provision of that Act;

(k) fixing the maximum amount that may be imposed by a condominium corporation as a levy on a unit owner who rents or leases his or her unit, or establishing a rate, formula or tariff for determining that maximum amount;

(l) respecting the form and manner in which notices or other documents may be given under this Act;

(l.1) respecting electronic meetings, including

(i) notices and the calling of electronic meetings, and

(ii) voting at electronic meetings;

(m) respecting performance audits of the common elements for the purpose of making a claim under a warranty, including

(i) prescribing the persons who may conduct performance audits and specifying their qualifications and governing the obligations and powers of the person who conducts the audit,

(ii) governing the purpose and content of performance audits, the standards that must be observed in conducting them and the time at which they are to be conducted, and



(vi) prévoir des dispositions transitoires en matière d'évaluation de fonds de réserve et de leurs mises à jour;

f) régir la nomination et les compétences des vérificateurs;

g) régir les assurances;

h) régir les activités des fiduciaires d'assurance;

i) régir l'application des parties 7, 9, 11 et 12 aux propriétés dont toutes les parties privatives appartiennent à la même personne;

j) régir l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* à la résiliation d'une location, notamment annuler ou modifier l'application d'une disposition de cette loi lorsque la résiliation est faite par une corporation condominiale sous le régime de la présente loi;

k) fixer le plafond des droits de location que le propriétaire qui conclut une convention de location ou un bail commercial concernant sa partie privative doit payer à la corporation condominiale ou fixer un taux, une formule ou un tarif permettant de le calculer;

l) régir les modalités de présentation des avis ou autres documents remis sous le régime de la présente loi;

l.1) prendre des mesures concernant la tenue de réunions et d'assemblées par voie électronique, notamment :

(i) les avis et la convocation de telles réunions et assemblées,

(ii) le vote lors de telles réunions et assemblées;

m) prendre des mesures concernant l'inspection des parties communes afin de permettre de faire une réclamation au titre d'une garantie, notamment :

(iii) specifying material to be included in a performance audit;

(n) respecting the application of this Act to rental units that are not units under this Act but that are situated on property governed by this Act and to tenants and holders of rights of first refusal in respect of such rental units;

(o) classifying condominium corporations and persons;

(p) exempting any class of condominium corporations or persons from any provision of this Act;

(q) defining any word or phrase used but not defined in this Act;

(r) prescribing forms;

(s) prescribing or specifying anything that is referred to in this Act as being prescribed or specified;

(t) respecting any matter required or authorized to be dealt with in the regulations;

(u) respecting any other matter that the Lieutenant Governor in Council considers necessary or advisable to carry out the intent and purpose of this Act.

**Application of regulations**
**293(2)** A regulation may be general or particular in its application and may apply to all condominium corporations or persons or any class of condominium corporations or persons.



(i) désigner les personnes autorisées à effectuer les inspections, préciser leurs compétences professionnelles et régir les obligations et les pouvoirs de la personne qui procède à une inspection,

(ii) régir les objectifs et le contenu des inspections, les normes à respecter pour y procéder et le moment où il est possible de le faire,

(iii) préciser les objets qui peuvent être visés par une inspection;

n) régir l'application de la présente loi aux unités locatives qui ne sont pas des parties privatives régies par elle mais sont situées sur une propriété qui l'est et son application à leur locataires et aux titulaires d'un droit de premier refus à leur égard;

o) classer les corporations condominiales et les personnes;

p) exempter une catégorie de corporations condominiales ou de personnes de l'application de l'une ou l'autre des dispositions de la présente loi;

q) définir un mot ou une expression utilisé mais non défini dans la présente loi;

r) établir les formulaires à utiliser;

s) fixer ou préciser toute question qui doit l'être par règlement sous le régime de la présente loi;

t) régir toute autre question d'ordre réglementaire;

u) régir toute autre question que le lieutenant-gouverneur en conseil estime nécessaire ou souhaitable à la mise en œuvre de l'objet et des buts de la présente loi.

**Application des règlements**
**293(2)** Un règlement peut être d'application générale ou particulière et peut s'appliquer à toutes les catégories de corporations condominiales ou de personnes ou à une seule d'entre elles.

**Incorporation by reference**

**293(3)** A regulation that prescribes the following matters may adopt by reference any principle, standard, code or formula:

(a) the manner in which financial statements of a condominium corporation are to be prepared or generally accepted accounting principles for the purpose of those statements;

(b) the manner in which the auditor's report is to be prepared or generally accepted auditing standards for the purpose of that report.

The adoption may be with changes that the Lieutenant Governor in Council considers necessary or advisable and may be as the principle, standard, code or formula read at the time the regulation was made or as amended from time to time, including after the time at which the regulation is made.

S.M. 2022, c. 4, s. 18.



**Incorporation par renvoi**

**293(3)** Les règlements qui prescrivent ce qui suit peuvent incorporer par renvoi, avec les modifications éventuelles que le lieutenant-gouverneur en conseil estime nécessaires ou souhaitables, des principes, des normes, des codes ou des formules, tels qu'ils existent au moment de la prise des règlements ou tels qu'ils sont modifiés soit avant, soit après ce moment :

a) la manière de préparer les états financiers d'une corporation condominiale ou les principes comptables généralement reconnus à appliquer à leur préparation;

b) la manière de préparer le rapport du vérificateur ou les normes de vérification généralement reconnues à appliquer à sa préparation.

L.M. 2022, c. 4, art. 18.

## PART 19

## TRANSITIONAL PROVISIONS

*Definition of "former Act"*
**294** *In this Part, **"former Act"** means **The Condominium Act**, R.S.M. 1987, c. C170.*

*Declaration and plan deemed to be registered*
**295** *A declaration or plan registered under the former Act is deemed to be registered under this Act.*

*Corporations continued*
**296** *A corporation created and governed under the former Act on February 1, 2015, is continued as a condominium corporation under this Act.*

*Sales of units*
**297** *Part 4 (Sales of Units) does not apply to an agreement of purchase and sale entered into before February 1, 2015. Subsections 8(1) to (1.3) of the former Act as they existed immediately before the repeal of that Act continue to apply.*

*Election of two directors to board*
**298** *To avoid doubt, section 69 applies to a board of a condominium corporation that was created before February 1, 2015, if that board has not been replaced by a new board of directors referred to in subsection 11(4) of the former Act.*

## PARTIE 19

## DISPOSITIONS TRANSITOIRES

*Définition*
**294** *Dans la présente partie, **« loi antérieure »** s'entend de la **Loi sur les condominiums**, c. C170 des **L.R.M. 1987**.*

*Présomption d'enregistrement*
**295** *Les déclarations et les plans enregistrés sous le régime de la loi antérieure sont réputés l'être sous celui de la présente.*

*Maintien en existence*
**296** *Les corporations constituées sous le régime de la loi antérieure le 1er février 2015 sont maintenues en existence à titre de corporations condominiales constituées sous le régime de la présente loi.*

*Vente des parties privatives*
**297** *La partie 4 ne s'applique pas à la convention d'achat-vente signée avant le 1er février 2015. Les paragraphes 8(1) à (1.3) de la loi antérieure, dans leur version au moment de leur abrogation, s'y appliquent.*

*Élection des administrateurs au conseil*
**298** *Il demeure entendu que l'article 69 s'applique au conseil de la corporation condominiale qui a été créée avant le 1er février 2015 dans la mesure où il n'a pas été remplacé par un nouveau conseil en conformité avec le paragraphe 11(4) de la loi antérieure.*

*Terminating certain property management agreements*
**299(1)** *A property management agreement*

*(a) that was entered into before the election of the new board of directors referred to in subsection 11(4) of the former Act and before February 1, 2015; and*

*(b) that provides for an automatic renewal of the agreement or a term of five years or more, or both;*

*may be terminated by the condominium corporation, without penalty and despite any term to the contrary in the agreement, with 90 days' written notice.*

*Expiry*
**299(2)** *Subsection (1) expires and is no longer in force on February 1, 2017.*

*Judgment against condominium corporation*
**300** *Subsection 92(2) does not apply to a cause of action that arose before February 1, 2015. Subsection 10(11) of the former Act as it existed immediately before the repeal of that Act continues to apply.*

*Liens continued*
**301** *A right of lien for the unpaid amount of any assessment, penalty or account that a condominium corporation has the right to recover from an owner under clause 14(1)(e) of the former Act is continued as a lien under section 162 of this Act.*

*Regulations*
**302** *The Lieutenant Governor in Council may make regulations to remedy any difficulty, inconsistency or impossibility resulting from the transition to this Act from the former Act, including disapplying or varying any provision of this Act.*



*Résiliation des conventions de gestion immobilière*
**299(1)** *Par dérogation à toute disposition contraire de la convention, une corporation condominiale peut, par un préavis écrit de 90 jours, mettre fin sans pénalité à la convention de gestion immobilière qui, à la fois :*

*a) a été conclue avant l'élection du nouveau conseil visé au paragraphe 11(4) de la loi antérieure et avant le 1er février 2015;*

*b) comporte soit une clause de reconduction automatique et une clause prévoyant une durée égale ou supérieure à cinq ans, soit l'une de ces clauses.*

*Expiration du présent article*
**299(2)** *Le paragraphe (1) expire le 1er février 2017.*

*Jugement contre la corporation condominiale*
**300** *Le paragraphe 92(2) ne s'applique pas aux causes d'action qui surviennent avant le 1er février 2015. Le paragraphe 10(11) de la loi antérieure, dans sa version au moment de son abrogation, continue à s'y appliquer.*

*Maintien des privilèges*
**301** *Le droit au privilège au titre du solde impayé de la cotisation, du montant au titre de la sanction pécuniaire ou du compte que la corporation a le droit de recouvrer du propriétaire aux termes de l'alinéa 14(1)e) de l'ancienne loi est maintenu en vigueur à titre de privilège en vertu de l'article 162 de la présente loi.*

*Règlements transitoires*
**302** *Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement, prendre les mesures nécessaires pour pallier les difficultés, incompatibilités et impossibilités liées à la transition du régime prévu par la loi antérieure à celui de la présente loi, notamment annuler ou modifier l'application d'une disposition de la présente loi.*

## PART 20

## RELATED AND CONSEQUENTIAL AMENDMENTS

**303 to 308** NOTE: These sections made up Part 20 of the original Act and contained amendments to other Acts, which amendments are now included in those Acts.

## PARTIE 20

## MODIFICATIONS CORRÉLATIVES ET CONNEXES

**303 à 308** NOTE : Les articles 303 à 308 constituaient la partie 20 de la loi initiale et les modifications corrélatives qu'ils contenaient ont été intégrées aux lois auxquelles elles s'appliquaient.

## PART 21

## REPEAL, C.C.S.M. REFERENCE AND COMING INTO FORCE

**Repeal**
**309** *The Condominium Act*, R.S.M. 1987, c. C170, is repealed.

**C.C.S.M. reference**
**310** This Act may be referred to as chapter C170 of the *Continuing Consolidation of the Statutes of Manitoba*.

**Coming into force**
**311** This Act comes into force on a day to be fixed by proclamation.

NOTE: S.M. 2011, c. 30, Schedule A came into force by proclamation on February 1, 2015.

## PARTIE 21

## ABROGATION, *CODIFICATION PERMANENTE* ET ENTRÉE EN VIGUEUR

**Abrogation**
**309** La *Loi sur les condominiums*, c. C170 des *L.R.M. 1987*, est abrogée.

***Codification permanente***
**310** La présente loi constitue le chapitre C170 de la *Codification permanente des lois du Manitoba*.

**Entrée en vigueur**
**311** Le présente loi entre en vigueur à la date fixée par proclamation.

NOTE : L'annexe A du chapitre 30 des *L.M. 2011* est entrée en vigueur par proclamation le 1er février 2015.