



# MANITOBA

## THE CONDOMINIUM ACT

C.C.S.M. c. C170

## LOI SUR LES CONDOMINIUMS

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

### REPEALED

Repealed by SM 2011, c. 30, Sch. A, s. 309  
Date of repeal: 1 Feb. 2015

This version was current for the period set out in the footer below.

### ABROGÉ

Abrogé par L.M. 2011, c. 30, ann. A, art. 309  
Date d'abrogation: le 1er févr. 2015

La présente version était à jour pendant la période indiquée en bas de page.

**LEGISLATIVE HISTORY*****The Condominium Act***, C.C.S.M. c. C170**Enacted by**

RSM 1987, c. C170

**Amended by**

RSM 1987 Corr.

SM 1987-88, c. 29

(RSM 1987 Supp., c. 7)

SM 1988-89, c. 11, s. 4

SM 1989-90, c. 90, s. 4

SM 1990-91, c. 11, s. 200

SM 1994, c. 11

SM 1995, c. 33, s. 3

SM 1997, c. 35

SM 1998, c. 36, s. 127

SM 1999, c. 18, s. 5

SM 2004, c. 42, s. 18

SM 2005, c. 29

SM 2010, c. 32

SM 2011, c. 30, Sch. C

SM 2012, c. 40, s. 10

SM 2013, c. 11, s. 67

SM 2013, c. 23, s. 35

SM 2013, c. 46, s. 46

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

whole Act: in force on 1 Feb 1988 (Man. Gaz. 6 Feb 1988)

in force on 1 Feb 1988 (Man. Gaz.: 30 Jan 1988)

in force on 1 Sep 1992 (Man. Gaz.: 15 Aug 1992)

in force on 31 Oct 1998 (Man. Gaz.: 10 Oct 1998)

in force on 29 Oct 1999 (Man. Gaz.: 16 Oct 1999)

s. 2(1) and (2) and 4: in force on 1 Sep 2006 (Man. Gaz.: 27 May 2006)

in force on 7 Nov 2011 (Man. Gaz.: 17 Sep 2011)

in force on 29 Mar 2014 (Man. Gaz.: 29 Mar 2014)

not yet proclaimed

in force on 1 Apr 2014 (Man. Gaz.: 5 Apr 2014)

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

L.R.M. 1987, c. C170

**Modifiée par**

L.R.M. 1987 corr.

L.M. 1987-88, c. 29

(L.R.M. 1987 Suppl., c. 7)

L.M. 1988-89, c. 11, art. 4

L.M. 1989-90, c. 90, art. 4

L.M. 1990-91, c. 11, art. 200

L.M. 1994, c. 11

L.M. 1995, c. 33, art. 3

L.M. 1997, c. 35

L.M. 1998, c. 36, art. 127

L.M. 1999, c. 18, art. 5

L.M. 2004, c. 42, art. 18

L.M. 2005, c. 29

L.M. 2010, c. 32

L.M. 2011, c. 30, ann. C

L.M. 2012, c. 40, art. 10

L.M. 2013, c. 11, art. 67

L.M. 2013, c. 23, art. 35

L.M. 2013, c. 46, art. 46

**État des dispositions qui entrent en vigueur par proclamation**l'ensemble de la Loi : en vigueur le 1<sup>er</sup> févr. 1988 (Gaz. du Man. : 6 févr. 1988)en vigueur le 1<sup>er</sup> févr. 1988 (Gaz. du Man. : 30 janv. 1988)en vigueur le 1<sup>er</sup> sept. 1992 (Gaz. du Man. : 15 août 1992)

en vigueur le 31 oct. 1998 (Gaz. du Man. : 10 oct. 1998)

en vigueur le 29 oct. 1999 (Gaz. du Man. : 16 oct. 1999)

par. 2(1) et (2) et art. 4 : en vigueur le 1<sup>er</sup> sept. 2006 (Gaz. du Man. :  
27 mai 2006)

en vigueur le 7 nov. 2011 (Gaz. du Man. : 17 sept. 2011)

en vigueur le 29 mars 2014 (Gaz. du Man. : 29 mars 2014)

non proclamé

en vigueur le 1<sup>er</sup> avr. 2014 (Gaz. du Man. : 5 avr. 2014)

**CHAPTER C170****THE CONDOMINIUM ACT**

## TABLE OF CONTENTS

Section	
1	Definitions
2	Other meanings
3	Objects of Act
4	New system land only, registration of declaration
5	Contents of declaration
5.1	Consent requirements and phasing amendments
5.2	Content of amendment — implementing a phase
5.3	Restriction — no change to shares in common interests without consent
5.4	Notice of proposed phasing amendment
5.5	Corporation's response to proposed amendment
5.6	Registration requirements
5.7	Application to court
5.8	Effect of registration — implementation of phase
5.9	Removal of notice on title after registration
5.10	Notice of amendment to cancel proposed phase or extend time for completion
5.11	Application to court
5.12	Corporation may act on owner-developer's behalf
5.13	Registration of amendment
5.14	Giving notice to owners and mortgagees
5.15	Phasing provisions prevail
5.16	Notice and consent not required if only one owner
6	Contents of plan
7	Nature of interests, dangerous activities and right to enter
8	Cooling-off period
9	Appurtenant easements
10	Corporation
11	Board of directors of corporation
12	By-laws
13	Compliance with Act, declaration and by-laws
13.1	Termination of tenancy
14	Common expenses and lien

**CHAPITRE C170****LOI SUR LES CONDOMINIUMS**

## TABLE DES MATIÈRES

Article	
1	Définitions
2	Sens des autres termes
3	Objets de la Loi
4	Nouveau système et enregistrement de la déclaration de condominium
5	Contenu de la déclaration
5.1	Non-application de certaines dispositions — aménagement par phases
5.2	Contenu de la modification — mise en œuvre d'une phase
5.3	Restriction
5.4	Avis
5.5	Réponse de la corporation
5.6	Règles d'enregistrement
5.7	Requête au tribunal
5.8	Conséquence de l'enregistrement — mise en œuvre de la phase
5.9	Suppression des inscriptions
5.10	Avis de modification d'annulation d'une phase projetée ou de demande de prolongation du délai
5.11	Requête au tribunal
5.12	Intervention de la corporation
5.13	Enregistrement de la modification
5.14	Avis aux propriétaires et aux créanciers hypothécaires
5.15	Incompatibilité
5.16	Avis et consentement non nécessaires s'il n'y a qu'un propriétaire
6	Contenu du plan
7	Parties privatives et quotes-parts, activités dangereuses et droit d'accès
8	Résiliation de la convention d'achat
9	Servitudes accessoires
10	Corporation
11	Conseil d'administration
12	Règlements administratifs
13	Assujettissement
13.1	Résiliation de la location
14	Dépenses communes et privilège
15	Vote

15	Voting	16	Modifications aux parties communes
16	Alterations to common elements	17	Assurance
17	Insurance	18	Réparations et entretien
18	Obligations to repair and maintain	19	Détermination des dommages
19	Determination of damage	20	Avis de dissolution à la suite d'importants dommages
20	Notice of termination after substantial damage	21	Vente opérant dissolution
21	Termination by sale	22	Cessation sans avis de vente
22	Termination by notice without sale	23	Demande en justice
23	Application to court for termination	24	Exécution des obligations et mesures de redressement
24	Performance of duties and relief	25	Arbitrage
25	Arbitration	26	Fonds de réserve
26	Reserve fund established	27	Fiducie
27	Reserve fund to be held by corporation in trust	28	Contributions au fonds
28	Contributors to reserve fund	29	Dépôt des sommes versées au fonds de réserve
29	Deposit of reserve fund money	30	Fonds de réserve et déclaration de réserve
30	Reserve fund and statement	31	Contributions
31	Contributions by owners to reserve fund	32	Constataion des contributions, des fruits et montants perçus et des débits
32	Credits and debits for each unit	33	Comptabilité des fonds de réserve
33	Reserve fund accounts	34	Réglementation
34	Regulations		

## CHAPTER C170

### THE CONDOMINIUM ACT

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

#### Definitions

1 In this Act,

**"architect"** means a person who under *The Architects Act* is authorized to practise as an architect in the province; (« architecte »)

**"bare land unit"** means a unit defined by delineation of its horizontal boundaries without reference to any buildings on a plan referred to in subsection 6(5); (« fraction de terrain nu »)

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

**"buildings"** means the buildings included in a property; (« bâtiments »)

**"by-law"** means a by-law of a corporation; (« règlement administratif »)

**"claim"** includes a right, title, interest, encumbrance, or demand of any kind affecting land, but does not include the interest of an owner in his unit and common interest; (« créance »)

## CHAPITRE C170

### LOI SUR LES CONDOMINIUMS

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

#### Définitions

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

« **amélioration** » S'entend en outre de tout bâtiment ou structure construit sur une fraction de terrain nu ou ajouté à celle-ci après l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan. ("improvement")

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

« **architecte** » Personne que la *Loi sur les architectes* autorise à exercer la profession d'architecte dans la province. ("architect")

« **arpenteur** » Personne que la *Loi sur les arpenteurs-géomètres* autorise à exercer la profession d'arpenteur-géomètres et qui est inscrit à ce titre sous le régime de cette loi. ("surveyor")

« **bâtiments** » Les bâtiments compris dans un bien. ("buildings")

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

**"common expenses"** means the expenses of a performance of the objects and duties of a corporation and any expenses specified as common expenses in a declaration or in section 16; (« dépenses communes »)

**"common interest"** means the interest in the common elements appurtenant to a unit; (« quote part »)

**"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, was occupied in whole or in part by any person, including a tenant, other than

(a) a purchaser occupying a unit to be created, and

(b) a person occupying the building or any part of it for the sole purpose of marketing the units to be created; (« conversion en condominium »)

**"corporation"** means a corporation incorporated under this Act; (« corporation »)

**"court"** means the Court of Queen's Bench; (« tribunal »)

**"declaration"** means a declaration to which reference is made in section 5, and includes any amendments thereto; (« déclaration de condominium »)

**"director"** means the Director of Residential Tenancies appointed under *The Residential Tenancies Act*; (« directeur »)

**"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,

« **bien** » Le bien-fonds désigné dans le plan ainsi que les droits qui y sont accessoires ou qui sont ultérieurement ajoutés aux parties communes. ("property")

« **bien-fonds** » Bien-fonds, qu'il s'agisse d'un domaine à bail ou d'un domaine en fief simple, régi par la *Loi sur les biens réels*. ("land")

« **charge** » Sous réserve du paragraphe 8(8), toute créance garantissant le paiement d'une somme ou l'exécution d'une autre obligation. La présente définition vise également une hypothèque et un privilège. ("encumbrance")

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

« **convention de location** » Convention de location au sens de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. ("tenancy agreement")

« **conversion en condominium** » 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, étaient occupées, en totalité ou en partie, par une personne, notamment un locataire, à l'exception des cas suivants :

a) l'acheteur d'une partie privative projetée;

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** » Corporation constituée sous le régime de la présente loi. ("corporation")

« **créance** » S'entend en outre d'un droit, d'un titre, d'un intérêt, d'une charge ou d'une réclamation de quelque nature que ce soit visant un bien-fonds, à l'exclusion du droit qu'un propriétaire possède sur sa partie privative et sa quote-part. ("claim")

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

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

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

**"encumbrance"** means, subject to subsection 8(8), a claim that secures the payment of money or the performance of any other obligation and includes a charge, a mortgage and a lien; (« charge »)

**"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 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 »)

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

**"improvement"** includes any building or structure constructed on or added to a bare land unit after the registration of the declaration and plan; (« amélioration »)

**"land"** means land, whether leasehold or in fee simple, under *The Real Property Act*; (« bien-fonds »)

**"minister"** means the member of the Executive Council charged by the Lieutenant Governor in Council with the administration of this Act; (« ministre »)

**"new system"** means the system of registration provided under *The Real Property Act*; (« nouveau système »)

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

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

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

« **déclaration de condominium** » La déclaration visée à l'article 5, ainsi que les modifications qui y sont apportées. ("declaration")

« **dépenses communes** » Les dépenses afférentes à la réalisation des objets et à l'accomplissement des devoirs d'une corporation, ainsi que les dépenses spécifiées dans la déclaration de condominium ou à l'article 16 comme étant des dépenses communes. ("common expenses")

« **directeur** » Le directeur de la Location à usage d'habitation nommé en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. ("director")

« **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")

« **enregistré** » Enregistré sous le régime de la *Loi sur les biens réels*. ("registered")

« **ensemble résidentiel** » Ensemble résidentiel au sens de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. ("residential complex")

« **fonds de réserve** » Fonds constitué dans le cadre de l'article 26. ("reserve fund")

« **fraction de terrain nu** » Fraction de terrain circonscrite par le tracé de ses limites horizontales, sans mention des bâtiments, dans un plan visé au paragraphe 6(5). ("bare land unit")



**"owner"** means the owner of the freehold estate or estates or leasehold estate or estates in a unit and common interest, but does not include a mortgagee unless the mortgagee is in possession; (« propriétaire »)

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

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

- (a) a declaration and plan for a phased development, or
- (b) an amendment to a declaration to convert a unit into additional units or common elements, or both; (« phase »)

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

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

- (a) implements a proposed phase by converting a phasing unit into additional units or common elements, or both,
- (b) creates a proposed phase,
- (c) amends the description of a proposed phase described in the declaration, or
- (d) removes a proposed phase from the declaration; (« modification d'aménagement par phases »)

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

« **ministre** » Le membre du Conseil exécutif que le lieutenant-gouverneur en conseil charge de l'application de la présente loi. ("minister")

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

- a) met en œuvre une phase projetée par conversion d'une partie divisible en parties privatives ou en parties communes supplémentaires ou, à la fois, en parties privatives et en parties communes supplémentaires;
- b) crée une phase projetée;
- c) modifie la description d'une phase projetée décrite dans la déclaration;
- d) retranche une phase projetée de la déclaration. ("phasing amendment")

« **nouveau système** » Le système d'enregistrement prévu par la *Loi sur les biens réels*. ("new system")

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

« **partie privative** » La partie du bien-fonds comprise dans le plan et désignée comme telle par celui-ci, y compris l'espace déterminé par ses limites ainsi que toutes les parties physiques du bien-fonds qui se trouvent dans cet espace à la date d'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan. ("unit")

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

**"plan"** means the plan to which reference is made in section 6, and includes any amendments thereto; (« plan »)

**"property"** means the land and interests appurtenant to the land described in the plan or subsequently added to the common elements; (« bien »)

**"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 »)

**"registered"** means registered under *The Real Property Act*; (« enregistré »)

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

**"reserve fund"** means a reserve fund established under section 26; (« fonds de réserve »)

**"residential complex"** means a residential complex as defined in *The Residential Tenancies Act*; (« ensemble résidentiel »)

**"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 »)

**"surveyor"** means a person authorized to practice, and registered, as a land surveyor under *The Land Surveyors Act*; (« arpenteur »)

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

**"unit"** means a part of the land included in the plan and designated as a unit by the plan, and comprises the space enclosed by its boundaries and all the

« **parties communes** » L'ensemble du bien, à l'exclusion 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 :

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

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

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

a) est prévue par une déclaration de condominium ou par une modification ou un projet de modification d'une déclaration;

b) n'a pas encore été mise en œuvre par l'enregistrement d'une modification de la déclaration. ("proposed phase")

« **plan** » Le plan visé à l'article 6 ainsi que les modifications qui y sont apportées. ("plan")

« **propriétaire** » Le propriétaire du ou des domaines francs ou à bail sur une partie privative et une quote-part. La présente définition ne vise pas une hypothèque, à moins que le créancier hypothécaire ne soit en possession. ("owner")

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

« **quote part** » Le droit sur les parties communes afférentes à une partie privative. ("common interest")

« **règlement administratif** » Règlement administratif d'une corporation. ("by-law")

material parts of the land within this space at the time the declaration and plan are registered. (« partie privative »)

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 1; S.M. 1990-91, c. 11, s. 200; S.M. 2010, c. 32, s. 2; S.M. 2011, c. 30, Sch. C, s. 2; S.M. 2013, c. 11, s. 67.

### Meaning of other expressions

**2(1)** Words and expressions used in this Act, and not defined in section 1, have the same meanings as assigned to them under *The Real Property Act*.

### Ownership of space

**2(2)** For the purposes of this Act, the ownership of, or leasehold interest in, land includes the ownership of, or leasehold interest in, space.

### Boundaries of bare land units

**2(3)** Unless otherwise shown on a plan referred to in subsection 6(5), the boundaries of a bare land unit shall be deemed to extend vertically upward and downward without limit.

### Objects

**3** The objects of this Act are to facilitate the division of land into parts that are to be owned or leased individually, and parts that are to be owned or leased in common, and to provide for the use and management of such properties and to expedite dealings therewith; and the Act shall be construed in a manner to give the greatest effect to these objects.

« **tribunal** » La Cour du Banc de la Reine. ("court")

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

« **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")

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 1; L.M. 1990-91, c. 11, art. 200; L.M. 2010, c. 32, art. 2; L.M. 2011, c. 30, ann. C, art. 2; L.M. 2013, c. 11, art 67.

### Sens des autres termes

**2(1)** Les termes de la présente loi, non définis à l'article 1, s'entendent au sens de la *Loi sur les biens réels*.

### Propriété de l'espace

**2(2)** Pour l'application de la présente loi, la propriété d'un bien-fonds ou le droit de tenure à bail sur un bien-fonds comprend la propriété de l'espace ou le droit de tenure à bail de l'espace.

### Limites des fractions de terrain nu

**2(3)** Sauf indication contraire d'un plan visé au paragraphe 6(5), les limites d'une fraction de terrain nu s'étendent verticalement à l'infini, tant en hauteur qu'en profondeur.

### Objets de la Loi

**3** La présente loi vise à faciliter le partage d'un bien-fonds en fractions individuellement destinées à la possession ou à la location et en fractions destinées à la possession ou à la location en commun, à pourvoir à l'utilisation et à la gestion de ces biens et à accélérer les opérations qui s'y rapportent. La loi doit recevoir une interprétation propre à la réalisation de ces objets.

**New system land only**

**4(1)** A property shall comprise only new system land, and interests, if any, appurtenant to that land; and all the land affected thereby shall be within the same land titles district.

**Who may register declaration**

**4(2)** A declaration and plan may be registered by or on behalf of the owner in fee simple, or the lessee, of the land described in the plan.

**Limitation — registration of declaration and plan**

**4(2.1)** A declaration and plan shall not be registered in respect of

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

(b) land that includes or has included, within the previous 365 days, one or more rental units, unless the district registrar is satisfied that no tenancy of any of the units was terminated by the landlord for any reason, other than a breach of the tenant's obligations under the tenancy agreement or *The Residential Tenancies Act*, after the later of

(i) the day this clause comes into force, and

(ii) the day that is 365 days before the declaration and plan were submitted for registration.

**Nouveau système**

**4(1)** Un bien ne peut comprendre qu'un bien-fonds assujéti au nouveau système ainsi que les droits, le cas échéant, accessoires à celui-ci. Tout le bien-fonds ainsi visé doit se trouver dans le même district des titres fonciers.

**Enregistrement de la déclaration de condominium**

**4(2)** Le propriétaire en fief simple du bien-fonds décrit dans le plan ou le preneur à bail de ce bien-fonds peut enregistrer la déclaration de condominium et le plan. L'enregistrement peut également être effectué pour leur compte.

**Restrictions**

**4(2.1)** Il est interdit d'enregistrer une déclaration et un plan à l'égard des biens-fonds suivants :

a) le bien-fonds visé par un avis que le directeur 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;

b) le bien-fonds sur lequel se trouvent — ou se sont trouvées au cours des 365 jours qui précèdent — une ou plusieurs unités locatives, sauf si le registraire de district est convaincu qu'aucune convention de location n'a été résiliée par le bailleur pour toute autre raison que le non-respect par le locataire de ses obligations au titre de la convention de location ou de la *Loi sur la location à usage d'habitation* après la plus éloignée des dates suivantes :

(i) le jour de l'entrée en vigueur du présent alinéa,

(ii) le jour qui précède de 365 jours celui de la présentation de la déclaration et du plan pour enregistrement.

**Additional requirement — condominium conversion**

**4(2.2)** Subject to subsection (2.3), a declaration in respect of a condominium conversion that includes or has included one or more rental units shall 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**

**4(2.3)** Subsection (2.2) 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*.

**Effect of registration**

**4(3)** Upon registration of a declaration and plan, the land and the interest appurtenant to the land described in the plan are governed by this Act; and the district registrar shall

(a) issue a certificate of title in the name of the corporation as hereinafter provided, which shall set forth that the certificate of title is issued pursuant to *The Condominium Act*;

(b) issue a separate certificate of title in the name of each owner for each unit described in the plan which shall set forth the proportion of the common interest appurtenant to the unit, and that the certificate of title is issued pursuant to *The Condominium Act*;

(c) keep an index to be known as: "Condominium Corporations Index";

**Exigence supplémentaire — conversion en condominium**

**4(2.2)** Sous réserve du paragraphe (2.3), 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**

**4(2.3)** Le paragraphe (2.2) 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*.

**Effet de l'enregistrement**

**4(3)** Une fois la déclaration de condominium et le plan enregistrés, le bien-fonds ainsi que les droits accessoires au bien-fonds décrits dans le plan sont régis par la présente loi et le registraire de district accomplit les actes qui suivent :

a) Il délivre un certificat de titre au nom de la corporation, tel qu'il est prévu ci-après. Le certificat indique qu'il est délivré conformément à la *Loi sur les condominiums*.

b) Il délivre au nom de chaque propriétaire un certificat de titre distinct pour chaque partie privative décrite dans le plan. Le certificat indique la quote-part afférente à la partie privative. Il indique également que le certificat est délivré en application de la *Loi sur les condominiums*.

c) Il tient un répertoire appelé « Répertoire des corporations de condominiums ».

(d) keep a register to be known as: "Condominium Register" in which declarations, plans, by-laws, notices of termination and other instruments respecting land governed by this Act shall be registered, and the registration recorded.

#### **Notice on title about phased development**

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

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

giving notice that the property is a phased development.

#### **Notice to be removed**

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

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

S.M. 2010, c. 32, s. 3; S.M. 2011, c. 30, Sch. C, s. 3.

#### **Contents of declaration**

**5(1)** A declaration shall not be registered unless

- (a) title to the land described therein is registered under *The Real Property Act*;
- (b) it is executed by the owner or lessee of the property;
- (c) it has been approved as to form by the district registrar;
- (d) it contains the legal description of the land that is the subject of the declaration;

d) Il tient un registre appelé « Registre des condominiums », dans lequel sont enregistrés les déclarations de condominium, plans, règlements administratifs, avis de dissolution et autres instruments visant les biens-fonds régis par la présente loi. L'enregistrement y est constaté.

#### **Avis à inscrire sur les titres**

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

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

#### **Suppression des inscriptions**

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

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

L.M. 2010, c. 32, art. 3; L.M. 2011, c. 30, ann. C, art. 3.

#### **Contenu de la déclaration de condominium**

**5(1)** La déclaration de condominium n'est enregistrée que si les conditions suivantes sont réunies :

- a) Le titre de propriété du bien-fonds qui y est décrit est enregistré conformément à la *Loi sur les biens réels*.
- b) Elle est signée par le propriétaire ou le preneur à bail du bien.
- c) Sa forme a été approuvée par le registraire de district.

(e) it contains the statement of intention that the land or the leasehold interest therein, and interests appurtenant to the land described in the plan be governed by this Act;

(f) it contains the consent of all persons having registered encumbrances against the land or interests appurtenant to the land described in the plan or interests or estates in the land in respect of which caveats, other than caveats claiming an interest or estate in the land by virtue of a residential tenancy, have been filed;

(g) it contains a statement indicating whether or not the property to which the declaration relates contains rental units that are occupied by tenants on the date the declaration is submitted to the registrar for registration;

(h) it contains a statement expressed in percentages allocated to the units of the proportions in which the owners are to contribute to the common expenses and to share in the common interests;

(i) it contains a statement expressed in percentages allocated to the units, of the proportions in which the owners are to have voting rights in the corporation;

(j) it contains an address for service; and

(k) where the units are delineated on a plan referred to in subsection 6(5), it contains a description of the manner of determining values in the event that the property ceases to be governed by this Act.

### **Statutory declarations to accompany declaration**

**5(1.1)** A declaration shall not be registered unless it is 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 land that is the subject of the declaration includes or has included one or more

d) Elle contient la désignation officielle du bien-fonds visé.

e) Elle contient la déclaration d'intention d'assujettir au régime de la présente loi le bien-fonds ou le droit de tenure à bail sur celui-ci, ainsi que les droits accessoires au bien-fonds décrit dans le plan.

f) Elle contient le consentement de tous les titulaires de charges enregistrées grevant le bien-fonds décrit dans le plan ou des droits qui y sont accessoires, ou des droits ou domaines sur le bien-fonds à l'égard duquel ont été déposées des oppositions autres que celles faisant valoir un droit ou domaine sur le bien-fonds en vertu d'un bail d'habitation.

g) Elle indique si le bien qu'elle vise contient des unités locatives que des locataires occupent le jour où la déclaration est présentée au registraire pour enregistrement.

h) Elle indique, en pourcentages attribués aux parties privatives, les proportions dans lesquelles les propriétaires contribuent aux dépenses communes et partagent les quotes-parts.

i) Elle indique, en pourcentages attribués aux parties privatives, les proportions dans lesquelles les propriétaires auront les droits de vote dans la corporation.

j) Elle contient une adresse aux fins de signification.

k) Lorsque les parties privatives sont délimitées sur le plan visé au paragraphe 6(5), elle contient une description du mode de détermination des valeurs dans le cas où le bien cesserait d'être régi par la présente loi.

### **Déclaration solennelle**

**5(1.1)** 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

rental units at any time before the declaration is submitted for registration; or

(c) one or more statutory declarations set out in subsection (1.2).

#### **Declaration — condominium conversion**

**5(1.2)** A declaration in respect of a condominium conversion of land that includes or has included one or more rental units shall not be registered unless it is accompanied by one or more of the following statutory declarations, whichever applies:

(a) where the land that is the subject of the declaration includes or has included, within the previous 365 days, one or more rental units, a statutory declaration from the landlord that no tenancy has been terminated by the landlord for any reason, other than a breach of the tenant's obligations under the tenancy agreement or *The Residential Tenancies Act*, after the later of

(i) the day this clause comes into force, and

(ii) the day that is 365 days before the declaration and plan were submitted for registration;

(b) where the land that is the subject of a declaration includes one or more existing tenured rental units, a statutory declaration from the owner of the estate in fee simple or the lessee, as the case may be, that, at the time of submitting the declaration, the notice requirements under subsections (2.3) and (2.5) have been met;

(c) a statutory declaration that approval for the condominium conversion is required under a by-law referred to in subsection 4(2.3) or that no such approval is required.

n'a comporté des unités locatives avant la présentation de la déclaration pour enregistrement;

c) une ou plusieurs des déclarations solennelles visées au paragraphe (1.2).

#### **Déclaration — conversion en condominium**

**5(1.2)** En plus des autres exigences prévues par le présent article, la déclaration qui concerne une conversion en condominium qui porte sur un bien-fonds qui comporte ou a comporté une ou plusieurs unités locatives, ne peut être enregistrée que si elle est accompagnée de celles des déclarations solennelles suivantes qui s'appliquent :

a) si le bien-fonds visé par la déclaration comporte — ou a comporté au cours des 365 jours qui précèdent — une ou plusieurs unités locatives, la déclaration solennelle du locateur affirmant qu'il n'a résilié aucune convention de location pour toute autre raison que le non-respect par le locataire de ses obligations au titre de la convention de location ou de la *Loi sur la location à usage d'habitation* après la plus éloignée des dates suivantes :

(i) le jour de l'entrée en vigueur du présent alinéa,

(ii) le jour qui précède de 365 jours celui de la présentation de la déclaration et du plan pour enregistrement;

b) si le bien-fonds visé par la déclaration comporte une ou plusieurs unités locatives occupées, la déclaration solennelle du propriétaire en fief simple ou du locataire du bien-fonds, selon le cas, affirmant que à la date à laquelle la déclaration est soumise pour enregistrement, les avis prévus par les paragraphes (2.3) et (2.5) ont été donnés;

c) la déclaration solennelle portant soit que l'approbation prévue par un règlement municipal visé au paragraphe 4(2.3) a été obtenue, soit qu'aucune approbation n'est nécessaire.



**Application**

**5(2)** Subsections (2.1) to (2.16) apply despite any provision to the contrary in a tenancy agreement or *The Residential Tenancies Act*.

**Limitation**

**5(2.1)** Subsections (2.2) to (2.16) do not apply in respect of

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

**Rights and duties not affected by registration**

**5(2.2)** Subject to subsections (2.8) to (2.12), the registration of a declaration and plan does not 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.

**Notice of proposed registration**

**5(2.3)** At least six months before a declaration for a property that includes one or more existing tenured rental units is submitted for registration, the owner of the land that is the subject of the declaration, or a person acting on his or her behalf, 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.

**Application**

**5(2)** Les paragraphes (2.1) à (2.16) s'appliquent par dérogation à toute disposition contraire de la *Loi sur la location à usage d'habitation* ou d'une convention de location.

**Restriction**

**5(2.1)** Les paragraphes (2.2) à (2.16) 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*.

**Protection des droits**

**5(2.2)** Sous réserve des paragraphes (2.8) à (2.12), l'enregistrement de la déclaration et du plan ne met pas fin aux droits des personnes qui suivent, au titre de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, ni ne leur porte atteinte :

- 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.

**Avis du projet d'enregistrement**

**5(2.3)** S'il y a des unités locatives existantes occupées dans le bien-fonds visé par la déclaration, le propriétaire du bien-fonds, ou son mandataire, doit, au moins six mois avant de présenter la déclaration et le plan en vue de leur enregistrement, donner un avis écrit de son intention de les faire enregistrer :

- a) à tous les locataires qui, le jour où l'avis est donné, occupent une telle unité 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.

**Content of notice**

**5(2.4)** The notice must contain prescribed information.

**Notice to prospective tenant of proposed registration**

**5(2.5)** If, after giving the notice required by subsection (2.3) and before the declaration is registered, the owner of the land that is the subject of the proposed declaration wishes to enter into a tenancy agreement for the occupancy of a unit to be created on the registration of the declaration as a rental unit, the prospective tenant must be given a copy of that notice before the prospective tenant enters into the agreement.

**Notice of registration of declaration**

**5(2.6)** 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 to each person entitled to notice under subsections (2.3) and (2.5).

**Time for giving notice to holder of first refusal**

**5(2.7)** The notice under subsection (2.6) to a holder of a right of first refusal must be given before that right is exercised.

**Tenant's right to continue in occupancy**

**5(2.8)** 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 (2.10), to continue to occupy the rental unit for at least

(a) two years after the date the tenant receives the notice of registration of the declaration; 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.

**Contenu de l'avis**

**5(2.4)** L'avis d'intention contient les renseignements réglementaires.

**Conventions de location subséquentes**

**5(2.5)** Le propriétaire du bien-fonds qui, après avoir donné l'avis mais avant l'enregistrement de la déclaration, 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.

**Avis de l'enregistrement**

**5(2.6)** Le plus rapidement possible après l'enregistrement de la déclaration, le propriétaire de l'unité locative existante occupée donne un avis écrit de l'enregistrement de la déclaration à toutes les personnes qui doivent recevoir l'avis réglementaire du projet d'enregistrement en conformité avec les paragraphes (2.3) ou (2.5); l'avis comporte les renseignements réglementaires.

**Délais d'avis aux titulaires d'un droit de premier refus**

**5(2.7)** L'avis aux titulaires d'un droit de premier refus est donné avant qu'ils n'exercent ce droit.

**Droit du locataire de continuer à occuper l'unité**

**5(2.8)** 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 (2.10), de continuer à l'occuper 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 a right of first refusal 5(2.9)**

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 (2.10), 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.

**Limitation**

**5(2.10)** Subsections (2.8) and (2.9) do not limit the right of an owner to terminate a tenancy for a breach of the tenant's obligations under a tenancy agreement or *The Residential Tenancies Act*.

**Right may not be assigned**

**5(2.11)** The occupancy right under subsection (2.8) or (2.9) may not be assigned.

**Meaning of "continuous occupancy"**

**5(2.12)** For the purposes of determining a period of continuous occupancy under subsection (2.8) or (2.9),

- (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

**Droit du titulaire d'un droit de premier refus de continuer à occuper l'unité**

**5(2.9)** 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 (2.10), de continuer à occuper l'unité locative à compter du début de son occupation de l'unité après l'exercice de son droit pendant au moins la plus longue des périodes suivantes :

- a) deux ans;
- 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.

**Restriction**

**5(2.10)** Les paragraphes (2.8) et (2.9) 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.

**Cession interdite**

**5(2.11)** Le droit d'occuper une unité locative prévu par les paragraphes (2.8) ou (2.9) ne peut être cédé.

**Définition d'« occupation de façon continue »**

**5(2.12)** Pour le calcul d'une période d'occupation continue visée aux paragraphes (2.8) et (2.9) :

- a) une personne est réputée occuper une unité locative de façon continue pendant les périodes suivantes :
  - (i) toute période pendant laquelle elle 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'au début d'une autre location de l'unité, si la fin de la première a donné lieu à un droit de premier refus et que le début de la seconde résulte de l'exercice de ce droit;

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

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 bien-fonds visé par la déclaration.

**Restriction on sale of unit before declaration is registered**

**5(2.13)** Before an existing tenured rental unit that is a unit in a property that is the subject of a proposed declaration is sold 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 owner of the land that is the subject of the declaration in respect of that unit 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 purchaser.

**Restriction on sale of unit after declaration is registered**

**5(2.14)** 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 the 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 the 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;

**Restrictions à la vente d'une partie privative projetée**

**5(2.13)** 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 propriétaire du bien-fonds concerné 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 à la vente d'une partie privative**

**5(2.14)** 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 propriétaire du bien-fonds concerné 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.

the owner of the land that is the subject of the declaration in respect of that unit 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 purchaser.

#### **Time for acceptance of offer**

**5(2.15)** An offer to the tenant or holder of a right of first refusal under subsection (2.13) or (2.14) must remain open for acceptance for at least 30 days.

#### **Giving notice to tenant**

**5(2.16)** A notice or other document that is required to be given to a tenant or a holder of a right of first refusal under this Act must be given in accordance with section 184 of *The Residential Tenancies Act*.

#### **Further contents of declaration**

**5(3)** In addition to the matters mentioned in subsection (1), a declaration may contain

- (a) a specification of common expenses;
- (b) a specification of any parts of the common elements that are to be used by the owners of one or more designated units and not by all the owners;
- (c) subject to subsection (4), provisions respecting the occupation and use of the units and common elements;
- (d) subject to subsections (4) and (5.1), provisions restricting gifts, leases and sales of the units and common interests; or
- (e) subject to the regulations, a specification of the number, qualification, nomination, election, term of office, compensation and removal of members of the board, and the meetings, quorum, functions and officers of the board; or
- (f) a specification of duties of the corporation consistent with its objects;
- (g) [repealed] S.M. 1997, c. 35, s. 2;

#### **Délai d'acceptation de l'offre**

**5(2.15)** 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 (2.13) ou (2.14).

#### **Avis au locataire**

**5(2.16)** Les avis et documents à remettre au locataire ou au titulaire d'un droit de premier refus en conformité avec la présente loi le sont conformément à l'article 184 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

#### **Indications complémentaires**

**5(3)** En plus des indications mentionnées au paragraphe (1), la déclaration de condominium peut contenir des indications et des dispositions concernant l'une ou plusieurs des choses suivantes :

- a) les dépenses communes;
- b) les portions des parties communes qui ne seront utilisées que par les propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives désignées;
- c) sous réserve du paragraphe (4), l'occupation et l'usage des parties privatives et des parties communes;
- d) sous réserve des paragraphes (4) et (5.1), des restrictions quant aux donations, aux baux et aux ventes des parties privatives et des quotes-parts;
- e) sous réserve des règlements, le nombre de membres du conseil, les qualités exigées de ceux-ci, les conditions de leur candidature, de leur élection et de leur destitution, leur mandat et leurs indemnités, ainsi que les réunions, le quorum, les fonctions et les dirigeants du conseil;
- f) les obligations de la corporation compatibles avec ses objets;

(h) provisions regulating the assessment and collection of contributions towards the common expenses;

(i) provisions respecting the priority of a lien for unpaid assessment;

(j) a specification of the majority required to make substantial changes in the common elements and the assets of the corporation;

(k) a specification of any provision requiring the corporation to purchase the units and common interests of any owners who dissented after a substantial addition, alteration or improvement to, or renovation of, the common elements has been made or after the assets of the corporation have been substantially changed;

(l) a specification of any allocation of the obligations to repair and to maintain the units and common elements;

(m) a specification of the percentage of substantial damage to the buildings and a specification of the majority required to authorize repairs under section 19;

(n) a specification of the majority required for a sale of the property or a part of the common elements;

(o) a specification of the majority required for the termination of the government of the property under this Act; and

(p) provisions respecting voting by proxy; or

(q) any other matters concerning the property.

g) [abrogé] L.M. 1997, c. 35, art. 2;

h) les modalités de calcul et de perception des contributions aux dépenses communes;

i) le rang d'un privilège au titre d'une cotisation impayée;

j) la majorité requise pour effectuer des modifications importantes aux parties communes et à l'actif de la corporation;

k) l'obligation de la corporation d'acheter les parties privatives et les quotes-parts de tous les propriétaires dissidents à la suite d'une altération, d'une amélioration ou d'une rénovation importante des parties communes ou d'une addition importante à celles-ci, ou à la suite d'une modification importante de l'actif de la corporation;

l) la répartition des obligations de réparer et d'entretenir les parties privatives et les parties communes;

m) le pourcentage de dommages importants aux bâtiments ainsi que la majorité requise pour autoriser des réparations en application de l'article 19;

n) la majorité requise pour vendre le bien ou une portion des parties communes;

o) la majorité requise pour soustraire le bien à l'application de la présente loi;

p) les votes par procuration;

q) toute autre question relative au bien.

### **Additional contents in declaration for phased development**

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

(a) a statement that the declaration is for a phased development;

### **Indications complémentaires — aménagement par phases**

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

a) la mention qu'il s'agit d'un aménagement par phases;

(b) a description of each proposed phase of the development;

(c) a statement that each proposed phase may be implemented as described in the declaration without the consent of the owner or mortgagee of any unit;

(d) the approximate number of units that the property will comprise when each of the proposed phases has been implemented by the registration of an amendment to the declaration;

(e) the following information for each proposed phase:

(i) the number of buildings to be included in that phase and, for each building, its approximate dimensions, number of storeys and approximate number of proposed units,

(ii) the approximate location of the buildings and structures,

(iii) the approximate total number of units to be created in that phase,

(iv) the types and approximate sizes of the proposed units, the approximate number of units of each size and type, their proposed uses, and any restrictions or qualifications that will apply to them,

(v) a description of any common elements to be created in that phase, their proposed uses, and any restrictions or qualifications that will apply to them,

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

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

b) la description de chaque phase projetée de l'aménagement;

c) la mention du fait que chaque phase projetée peut être mise en œuvre conformément à la déclaration de condominium sans le consentement du propriétaire ou du créancier hypothécaire de quelque partie privative que ce soit;

d) le nombre approximatif de parties privatives qui feront partie du bien une fois mises en œuvre toutes les phases par l'enregistrement d'une modification de la déclaration;

e) pour chaque phase :

(i) le nombre de bâtiments qui seront construits et, pour chacun, les dimensions approximatives, le nombre d'étages et le nombre approximatif de parties privatives projetées,

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

(iii) le nombre approximatif de parties privatives qui seront créées,

(iv) les dimensions approximatives et les modèles des parties privatives projetées, le nombre approximatif de parties privatives selon les dimensions et les modèles, leur utilisation prévue et les restrictions éventuellement applicables dans chaque cas,

(v) la description des parties communes qui seront créées, leur utilisation prévue et les restrictions éventuellement applicables à chacune,

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

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

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

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

(f) any additional information required by the regulations.

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

#### **Transitional — phasing amendment for existing phased development**

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

1. The declaration must be amended as necessary to meet the requirements of subsection (3.1) before any proposed phase described or referred to in the declaration is implemented.
2. Subsections 5.1(2) and 5.6(3) do not apply to the registration of the phasing amendment required by this subsection if
  - (a) the phasing amendment is registered within one year after this subsection comes into force; and
  - (b) the notice under subsection 5.4(1) of the proposed phasing amendment
    - (i) describes the material differences, if any, between the phase described in the amendment and the phase as described

exprimées en pourcentage pour chaque partie privative,

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

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

(f) les renseignements supplémentaires prévus par règlement.

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

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

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

1. La déclaration de condominium est modifiée dans la mesure nécessaire afin qu'elle réponde à ces exigences avant que toute phase projetée qu'elle décrit ou vise ne soit mise en œuvre.
2. Les paragraphes 5.1(2) et 5.6(3) ne s'appliquent pas à l'enregistrement de la modification d'aménagement par phases qu'exige le présent paragraphe si :
  - a) la modification est enregistrée dans un délai de un an suivant l'entrée en vigueur du présent paragraphe;
  - b) l'avis préparé en application du paragraphe 5.4(1) à l'égard de la modification d'aménagement par phases proposée mentionne :



- in the declaration and the marketing materials used to sell the existing units, and
- (ii) describes the recipient's right to apply to the court for an order under section 5.7 within 30 days after receiving the notice.
3. The phasing amendment required by this subsection must not be accepted for registration unless it is accompanied by
- (a) a statutory declaration of the owner-developer or the corporation stating each person to be given information under subsection 5.4(1) and this subsection was given that information;
- and either
- (b) a statutory declaration of the owner-developer or the corporation stating no person entitled to the information applied to the court, within 30 days after receiving the information, for an order under section 5.7; or
- (c) a certified copy of an order of the court
- (i) confirming that there is no material difference between the phase described in the amendment and the phase as described in the declaration and in the marketing materials, or
- (ii) les différences importantes éventuelles entre la phase décrite dans la modification et la phase décrite dans la déclaration de condominium et les documents de promotion utilisés pour la vente des parties privatives existantes,
- (ii) le droit du destinataire de demander au tribunal de rendre une ordonnance en vertu de l'article 5.7 dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis.
3. La modification d'aménagement par phases qu'exige le présent paragraphe ne peut être acceptée pour enregistrement que si elle est accompagnée du document mentionné à l'alinéa a) et du document mentionné à l'alinéa b) ou c) :
- a) la déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou de la corporation indiquant que les personnes qui devaient recevoir les renseignements visés au paragraphe 5.4(1) et au présent paragraphe les ont effectivement reçus;
- b) la déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou de la corporation indiquant qu'aucune de ces personnes n'a, dans les 30 jours suivant la réception des renseignements, demandé au tribunal de rendre une ordonnance en vertu de l'article 5.7;
- c) une copie certifiée conforme de l'ordonnance du tribunal :
- (i) soit confirmant l'absence de différence importante entre la description de la phase qui figure dans la modification et la phase décrite dans la déclaration de condominium et les documents de promotion,

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

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

4. If an application is made to the court under section 5.7 in respect of the proposed phasing amendment, any references in that section to the description of the phase in the declaration shall be read as references to the phase as described in the declaration and in the marketing materials used to sell the existing units.
5. Until the phasing amendment required by this subsection is registered,
  - (a) subsection 4(4) does not apply to the declaration; and
  - (b) for the purposes of this Act, other than this subsection and the registration of the phasing amendment,
    - (i) the property that is the subject of the declaration is deemed not to be a phased development, and
    - (ii) each proposed phase described or referred to in the declaration is deemed not to be a proposed phase.

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

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

4. Si une requête est présentée au tribunal en vertu de l'article 5.7 à l'égard de la modification d'aménagement par phases proposée, toute mention dans cet article de la description de la phase qui figure dans la déclaration de condominium vaut mention de la phase telle qu'elle est décrite dans la déclaration et dans les documents de promotion utilisés pour la vente des parties privatives existantes.
5. Tant que la modification d'aménagement par phases qu'exige le présent paragraphe n'est pas enregistrée :
  - a) le paragraphe 4(4) ne s'applique pas à la déclaration de condominium;
  - b) pour l'application de la présente loi, à l'exclusion du présent paragraphe et sauf en ce qui concerne l'enregistrement de la modification :
    - (i) le bien qui fait l'objet de la déclaration de condominium est réputé ne pas être aménagé par phases,
    - (ii) chaque phase projetée que décrit ou vise la déclaration de condominium est réputée ne pas en être une.

**Limitation on certain provisions**

**5(4)** No provision contained in a declaration pursuant to clause (3)(c) or (d) or subclause (3.1)(e)(iv) or (v) shall discriminate because of the race, nationality, religion, colour, sex, age, marital status, physical or mental handicap, family status, ethnic or national origin, political belief or source of income of any person.

**Exception re elderly persons**

**5(5)** Nothing in subsection (4) prohibits a declaration from restricting the use, occupancy, possession or ownership of a unit, common element or common interest in a property in a manner consistent with the maintenance of the property primarily or exclusively for elderly persons.

**Restrictions on leases of units**

**5(5.1)** Without restricting the generality of clause (3)(d), the declaration of a corporation may contain a provision

- (a) requiring an owner who leases a unit to a tenant to remit to the corporation a leasing levy in such amount and to be held and used by the corporation for such purposes and subject to such conditions as the declaration, or the by-laws of the corporation, may specify; and
- (b) providing that the leasing levy remitted under clause (a) shall be refunded to the owner at the termination of the lease, less any portion thereof used by the corporation or that the corporation may be authorized to retain, and plus such interest as the declaration or by-laws may specify.

**Amendment of declaration**

**5(6)** All matters contained in a declaration, except the address for service, may be amended only with the written consent of the persons holding 80%, or such greater percentage as may be specified in the declaration, of the voting rights in the corporation.

**Restrictions particulières**

**5(4)** Les dispositions contenues dans la déclaration de condominium en vertu de l'alinéa (3)c) ou d) ou des sous-alinéas (3.1)e)(iv) ou (v) ne peuvent établir de discriminations fondées sur la race, la nationalité, la religion, la couleur, le sexe, l'âge, le statut matrimonial, les déficiences physiques ou mentales, le statut familial, l'origine ethnique ou nationale, les convictions politiques ou les sources de revenus d'une personne.

**Exception relative aux personnes âgées**

**5(5)** Le paragraphe (4) n'a pas pour effet d'interdire la restriction de l'usage, de l'occupation, de la possession ou de la propriété de parties privatives, de parties communes ou de quotes-parts dans un bien d'une manière propre à assurer l'affectation principale ou exclusive du bien aux personnes âgées.

**Restrictions relatives à la location**

**5(5.1)** La déclaration de condominium peut contenir, sans préjudice de la portée générale de l'alinéa (3)d), une disposition qui :

- a) d'une part, exige du propriétaire qui cède à bail une partie privative la remise, à la corporation, d'un droit au titre de la location au montant, pour la destination et aux conditions fixés par la déclaration ou par les règlements administratifs;
- b) d'autre part, prévoit la remise au propriétaire, au terme du bail, du droit au titre de la location versé sous le régime de l'alinéa a), défalqué de toute partie utilisée par la corporation, ou que celle-ci est autorisée à retenir, et augmenté de l'intérêt fixé par la déclaration ou par les règlements administratifs.

**Modification de la déclaration**

**5(6)** Exception faite de l'adresse aux fins de signification, le contenu de la déclaration de condominium ne peut être modifié qu'avec le consentement écrit des personnes détenant 80 % des droits de vote, à moins que la déclaration ne prévoise un pourcentage plus important.

**Registration of amendment**

**5(7)** Where a declaration is amended, the corporation shall register a copy of the amendment accompanied by a certificate under the seal of the corporation certifying that the persons whose consent is required under subsection (6) have consented in writing to the amendment, and the amendment is ineffective until the copy is so registered.

**Dispensing with consent**

**5(8)** Where, upon application, a judge of the court finds

- (a) that a consent of any person required under clause (1)(f) is unreasonably withheld; or
- (b) that the encumbrance, interest or estate of any person whose consent is required under clause (1)(f) would not be diminished or adversely affected by the registration of the declaration and plan;

he may dispense with the requirement of the consent of the person and thereupon the consent of that person is not required for the registration of the declaration and plan.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 2 to 10; S.M. 1990-91, c. 11, s. 200; S.M. 1995, c. 33, s. 3; S.M. 1997, c. 35, s. 2; S.M. 2010, c. 32, s. 4; S.M. 2011, c. 30, Sch. C, s. 4.

**Other consent requirements do not apply to phasing amendments**

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

**Consent of existing owners to phasing amendment**

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

**Enregistrement des modifications**

**5(7)** La corporation enregistre copie de la modification apportée à la déclaration de condominium. La copie est accompagnée d'un certificat, revêtu du sceau de la corporation, attestant du consentement écrit des personnes desquelles il est exigé aux termes du paragraphe (6). La modification n'a d'effet que sur semblable enregistrement.

**Dispense de consentement**

**5(8)** Un juge du tribunal peut dispenser l'auteur d'une demande de l'obligation d'obtenir le consentement d'une personne lorsqu'il constate l'un ou l'autre des faits suivants :

- a) le consentement d'une personne visée à l'alinéa (1)f est refusé sans motif raisonnable;
- b) l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan ne diminuerait ni ne léserait la charge, les droits ou le domaine d'une personne dont le consentement est requis par l'alinéa (1)f.

Dès lors, le consentement de cette personne n'est plus requis pour l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 2 à 10; L.R.M. 1987, corr.; L.M. 1990-91, c. 11, art. 200; L.M. 1995, c. 33, art. 3; L.M. 1997, c. 35, art. 2; L.M. 2010, c. 32, art. 4; L.M. 2011, c. 30, ann. C, art. 4; L.M. 2012, c. 40, art. 10.

**Non-application de certaines dispositions — aménagement par phases**

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

**Consentement des propriétaires à une modification d'aménagement par phases**

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

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

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

**Consent not required — phase implemented as described in declaration**

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

**Consent not required — registration with court approval**

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

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

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

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

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

**Enregistrement autorisé par le tribunal**

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

**Owner's consent may be provided or negated by mortgagee**

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

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

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

**Additional consent required for amendment to create new phase**

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

**Interpretation — implementation or completion of phase**

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

- (a) a proposed phase is implemented when the amendment to create the units or common elements to be created in that phase is registered; and

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

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

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

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

**Consentement supplémentaire en cas de création d'une phase**

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

**Règle d'interprétation — mise en œuvre et achèvement**

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

- a) une phase projetée est mise en œuvre lorsque la modification qui crée les parties privatives ou les parties communes de la phase est enregistrée;

(b) a phase is completed when it has been implemented and the units and common elements created in that phase are completed and available for use by the owners entitled to use them.

#### **Deemed not to be material difference**

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

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

(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.

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

#### **Content of amendment — implementing a phase**

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

#### **Content of amendment — creating a proposed phase**

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

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

b) une phase est achevée lorsqu'elle a été mise en œuvre et que les parties privatives et les parties communes qu'elle crée sont achevées et prêtes à être utilisées par les propriétaires autorisés.

#### **Règle d'interprétation — différence importante**

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

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

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

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

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

#### **Contenu de la modification — création d'une phase projetée**

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

**Restriction — no change to shares in common interests without consent**

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

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

**Notice of proposed phasing amendment**

**5.4(1)** Before a phasing amendment is submitted to the district registrar for registration, the 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

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

(i) a copy of the notice,

(ii) a copy of the proposed amendments to the declaration and a description of the proposed amendments to the plan, and

**Restriction**

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

**Avis**

**5.4(1)** Avant de présenter 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 de condominium, décrit les différences éventuelles entre la phase décrite dans la modification et la description qu'en donne la déclaration;

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

(i) du projet de modification,

(ii) des modifications au plan qui seront nécessaires en raison de la modification de la déclaration;

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

(i) une copie de l'avis,

(ii) une copie du projet de modification de la déclaration de condominium et une description du projet de modification du plan,



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

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

### **Corporation may give notice**

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

### **Avis donné par la corporation**

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

### **District registrar to register notice on title**

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

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

### **Enregistrement**

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

giving notice of the proposed amendment.

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

### **Corporation's response to proposed amendment**

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

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

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

### **Réponse de la corporation**

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

(b) if the corporation considers the phase described in the amendment to be materially different from the phase as described in the declaration, the corporation may

(i) request the owner-developer to revise the proposed amendment to eliminate or minimize the difference, or

(ii) require the owner-developer to seek the approval of the court or the consent of the owners of the existing units as required under clause 5.1(2)(a) or (b), as the case may be, to the registration of the amendment.

### Corporation must act reasonably

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

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

### Motifs raisonnables

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

### Overview

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

(a) implements a proposed phase and whether or not the phase is materially different (subsection (2));

(b) amends a proposed phase (subsection (3)); or

(c) creates a new phase (subsection (2) or (3) and subsection (4)).

### Aperçu

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

a) met en œuvre une phase projetée, que des différences importantes existent ou non;

b) modifie une phase projetée;

c) crée une nouvelle phase.

### Registration requirements — implementation of proposed phase

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

### Enregistrement — mise en œuvre d'une phase projetée

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

*Phase not materially different — no court application*

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

(i) the phase to be implemented by the amendment is not materially different from the description of it in the declaration,

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

(iii) no person entitled to information under clause 5.4(1)(c) applied to the court, within 30 days after receiving the information, for an order under section 5.7;

*Phase not materially different — confirmed by court*

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

(i) the phase to be implemented by the amendment is not materially different from the description of it in the declaration, and

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

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

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

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

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

*Absence de différence importante — aucune requête au tribunal*

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

(i) la phase à mettre en œuvre par la modification ne diffère pas de façon importante de la description qu'en donne la déclaration,

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

(iii) aucune de ces personnes n'a, dans les 30 jours suivant la réception des renseignements, demandé au tribunal de rendre une ordonnance en vertu de l'article 5.7;

*Absence de différence importante — confirmation judiciaire*

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

(i) la phase à mettre en œuvre par la modification ne diffère pas de façon importante de la description qu'en donne la déclaration,

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

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

*Différence importante ou nouvelle phase — consentement ou ordonnance judiciaire*

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

(i) la phase à mettre en œuvre par la modification est une nouvelle phase ou diffère

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

together with either

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

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

de façon importante de la description qu'en donne la déclaration,

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

la déclaration étant accompagnée :

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

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

### **Registration requirements — amendment to create or amend proposed phase**

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

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

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

### **Additional requirement — amendment to create new phase**

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

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

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

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

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

### **Exigence supplémentaire — modification de création d'une nouvelle phase**

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

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

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

### Application to court

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

### Time for making application

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

### Notice of application

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

### Court order

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

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

a) des documents qu'exige le paragraphe (2), si la modification met également en œuvre la nouvelle phase, ou de ceux qu'exige le paragraphe (3), si elle crée la phase à titre de phase projetée;

b) de la déclaration solennelle du propriétaire-promoteur ou de la corporation indiquant que les consentements qu'exige le paragraphe 5.1(7) ont été obtenus.

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

### Requête au tribunal

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

### Délai de présentation

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

### Avis

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

### Ordonnance du tribunal

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

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

- (i) permitting or requiring the amendment to be registered as proposed, or with changes as specified in the order, or
- (ii) prohibiting the registration of the amendment without the consent of the required number of owners of the existing units referred to in clause 5.1(2)(a) or (b), as the case may be;
- (c) if the phasing amendment creates a proposed phase, an order permitting or requiring the amendment to be registered as proposed, or with changes as specified in the order;
- (d) an order requiring the phase to be implemented as described in the declaration;
- (e) an order requiring the owner-developer to complete any work necessary for the use and enjoyment of the units or common elements to be created on the registration of the amendment;
- (f) an order requiring the owner-developer to pay damages to the corporation or to one or more owners of existing units, or both, for any detrimental effect to the corporation or to the use or enjoyment of the property by unit owners resulting from a material difference between the phase to be implemented and the description of that phase in the declaration;
- (g) an order vesting title for any unit owned by the owner-developer in the phased development in the name of the corporation;
- (h) any other order the court considers appropriate.

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

### Effect of registration — implementation of phase

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

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

- (i) autorise ou exige l'enregistrement de la modification, telle qu'elle est proposée ou modifiée conformément à ses dispositions,
- (ii) interdit l'enregistrement de la modification sans le consentement du nombre de propriétaires des parties privatives existantes déterminé en conformité avec l'alinéa 5.1(2)a) ou b);

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

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

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

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

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

h) toute autre ordonnance qu'il juge indiquée.

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) dans le cas d'un bail, d'une note de bail, d'une hypothèque ou d'un autre instrument désigné par règlement, cessent de s'appliquer à l'intérêt sur les parties communes qui, en vertu

or the owner of any other phasing unit, unless the instrument affected that owner's interest before the registration; and

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

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

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

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

### Removal of notice on title after registration

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

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

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

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

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

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

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

(iii) states that the owner-developer will be seeking the consent of the owners of the existing units as required by clause 5.1(2)(a)

de l'alinéa d), est conféré au propriétaire d'une partie privative existante ou au propriétaire de toute autre partie divisible — et il en est donné mainlevée — sauf si l'instrument grevait l'intérêt du propriétaire avant l'enregistrement;

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

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

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

### Suppression des inscriptions

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

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

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

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

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

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

(iii) mentionnant que le propriétaire-promoteur demandera le consentement du nombre de propriétaires des parties privatives existantes



or (b), as the case may be, or of the court, to register

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

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

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

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

(i) a copy of the notice, and

(ii) a copy of the proposed amendment.

#### **District registrar to register notice on title**

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

(a) the title for the affected property in the name of the corporation; and

(b) the title for each unit forming part of the affected property;

giving notice of the proposed amendment.

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

#### **Application to court**

**5.11(1)** If

(a) notice of a proposed amendment about a proposed phase is given under section 5.10;

(b) at least 30 days have elapsed since the due date for completion of the phase; and

(c) the consents required by clause 5.1(2)(a) or (b), as the case may be, have not been obtained;

déterminé en conformité avec l'alinéa 5.1(2)a) ou b), ou celui du tribunal, pour enregistrer :

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

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

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

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

#### **Enregistrement**

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

#### **Requête au tribunal**

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

a) l'avis de modification a été donné en conformité avec l'article 5.10;

b) au moins 30 jours se sont écoulés depuis la date d'achèvement initialement prévue;

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

### Notice of application

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

### Application by others

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

### Court order

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

- (a) an order requiring the phase to be completed as described in the declaration;
- (b) an order permitting or requiring the proposed amendment to be registered, with any changes specified in the order;
- (c) an order requiring the registration of an amendment to the declaration and plan to
  - (i) remove all or part of a phasing unit from the property, and
  - (ii) if necessary, re-allocate the percentage shares in the common interests and the proportions in which existing owners are required to contribute to common expenses and the reserve fund;
- (d) an order giving a direction or making a determination in relation to any matter arising out of the cancellation of a proposed phase;
- (e) an order requiring the owner-developer to pay damages to the corporation or to one or more owners of existing units, or both, for any detrimental effect

c) les consentements prévus par l'alinéa 5.1(2)a) ou b), selon le cas, n'ont pas été obtenus.

### Avis de la demande

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

### Demande présentée par un tiers

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

### Ordonnance du tribunal

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

- a) ordonnance enjoignant de terminer la phase en conformité avec la déclaration de condominium;
- b) ordonnance autorisant ou enjoignant l'enregistrement du projet de modification, accompagné des modifications qu'elle mentionne;
- c) ordonnance enjoignant l'enregistrement d'une modification de la déclaration et du plan pour :
  - (i) retirer du bien la totalité ou une portion d'une partie divisible,
  - (ii) au besoin, attribuer de nouveau le pourcentage des quotes-parts et la proportion de la participation de chaque propriétaire des parties privatives existantes aux dépenses communes et au fonds de réserve;
- d) ordonnance statuant sur toute question liée à l'annulation de la phase projetée;
- e) ordonnance enjoignant au propriétaire-promoteur de payer des dommages-intérêts à la corporation ou à l'un ou plusieurs des propriétaires des parties privatives existantes en raison du préjudice subi par

to the corporation or to the use or enjoyment of the property by unit owners resulting from the owner-developer's failure to complete the phase as described in the declaration;

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

(g) any other order the court considers appropriate.

### Content of order to remove unit

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

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

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

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

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

### Corporation may act on owner-developer's behalf

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

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

### Registration of amendment

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

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

la corporation ou de la perte d'usage et de jouissance de la propriété qu'ont subie les propriétaires à cause du défaut du propriétaire-promoteur de terminer la phase en conformité avec la déclaration;

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

g) toute autre ordonnance qu'il juge indiquée.

### Contenu de l'ordonnance de retrait

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

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

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

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

### Intervention de la corporation

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

### Enregistrement de la modification

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

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

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

### Registration requirements

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

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

(b) either

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

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

### Removal of notice after registration

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

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

### Giving notice to owners and mortgagees

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

(a) in the case of a notice or other document to be given to an owner,

(i) by leaving it with the owner,

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

### Enregistrement

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

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

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

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

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

### Suppression des inscriptions

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

### Avis aux propriétaires et aux créanciers hypothécaires

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

a) si le destinataire est un propriétaire :

(i) par remise personnelle,

- (ii) by mailing it by ordinary mail to the address where the owner resides,
- (iii) by faxing it to a fax number provided by the owner, but only if the owner agrees in writing that notices may be given in this manner and an acknowledgment of receipt is provided,
- (iv) by sending it by e-mail or other method of electronic communication, but only if the owner agrees in writing that notices may be given in this manner and an acknowledgment of receipt is provided, or
- (v) by a prescribed manner;

(b) in the case of a notice or other document to be given to a mortgagee,

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

### **Giving notice to the corporation**

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

- (a) by leaving it with a director of the board;
- (b) by mailing it by ordinary mail to the corporation at its most recent mailing address on file at the land titles office in which the declaration is registered;

(ii) par envoi par courrier ordinaire à son adresse résidentielle,

(iii) par télécopie au numéro de télécopieur que le propriétaire a donné, mais à la condition qu'il ait accepté par écrit qu'ils lui soient envoyés de cette façon et qu'une preuve de la réception soit fournie,

(iv) par courriel ou par un autre moyen de communication électronique, mais à la condition qu'il ait accepté par écrit qu'ils lui soient envoyés de cette façon et qu'une preuve de la réception soit fournie,

(v) de toute autre façon réglementaire;

b) si le destinataire est un créancier hypothécaire :

(i) par envoi par courrier ordinaire ou par livraison à l'adresse donnée à la corporation en conformité avec le paragraphe 15(2),

(ii) par télécopie au numéro de télécopieur que le créancier a donné, mais à la condition qu'il ait accepté par écrit qu'ils lui soient envoyés de cette façon et qu'une preuve de la réception soit fournie,

(iii) par courriel ou par un autre moyen de communication électronique, mais à la condition qu'il ait accepté par écrit qu'ils lui soient envoyés de cette façon et qu'une preuve de la réception soit fournie,

(iv) de toute autre façon réglementaire.

### **Remise d'avis à la corporation**

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

- a) par remise à un membre du conseil;
- b) par courrier ordinaire à sa dernière adresse inscrite au bureau des titres fonciers où la déclaration est enregistrée;

(c) by faxing it to the corporation at the fax number provided by the corporation for receiving such notices;

(d) by putting it through the mail slot, or in the mailbox, used by the corporation for receiving such notices;

(e) by a prescribed manner.

c) par télécopie au numéro de télécopieur que la corporation a donné à cette fin;

d) par dépôt dans la boîte à lettres que la corporation a placée à cette fin;

e) de toute autre façon réglementaire.

#### **Notice deemed to be given**

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

#### **District registrar may permit other manner of notice**

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

#### **Actual notice sufficient**

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

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

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

#### **Présomption de remise**

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

#### **Autres modes de remise autorisés par le registraire de district**

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

#### **Caractère suffisant d'un avis**

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

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

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

**Corporation must comply with request**

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

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

**Phasing provisions prevail**

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

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

**Notice and consent not required if only one owner**

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

S.M. 2010, c. 32, s. 5.

**Contents of plan**

**6(1)** A plan shall delineate the perimeter of the horizontal surface of the land, and the perimeter of the buildings in relation thereto, and shall contain

- (a) structural plans of the buildings;
- (b) a specification of the boundaries of each unit by reference to the buildings;
- (c) diagrams showing the shape and dimensions of each unit and the approximate location of each unit in relation to the other units and the buildings;
- (d) a certificate of an architect certifying that the buildings have been constructed and that the diagrams of the units are substantially accurate, and substantially in accordance with the structural plans; and
- (e) a description of any interest appurtenant to the land that is included in the property.

**Obligation de la corporation**

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

**Incompatibilité**

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

L.M. 2010, c. 32, art. 5.

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

**5.16** Par dérogation aux paragraphes 5(6) et (7), 6(3) et (4) ainsi qu'aux articles 5.1 à 5.15, une modification apportée à une déclaration de condominium peut être enregistrée sans avis et sans consentement si, au moment de l'enregistrement, la totalité du bien qui fait l'objet de la déclaration appartient à la même personne.

L.M. 2010, c. 32, art. 5; L.M. 2012, c. 40, art. 10.

**Contenu du plan**

**6(1)** Le plan délimite le périmètre de la surface horizontale du bien-fonds et le périmètre des bâtiments en fonction du périmètre de la surface horizontale. Il contient les renseignements ci-après énumérés :

- a) les plans de la structure des bâtiments;
- b) les limites de chaque partie privative par rapport aux bâtiments;
- c) les diagrammes représentant la forme et les dimensions de chaque partie privative, ainsi que leur emplacement approximatif par rapport aux autres parties privatives et aux bâtiments;
- d) le certificat d'un architecte attestant que les bâtiments ont été construits en conformité avec les plans de la structure et que les diagrammes des parties privatives sont suffisamment précis et conformes à ces plans;
- e) la description des droits accessoires au bien-fonds compris dans le bien.

**Approval of plan**

**6(2)** A plan and any amending plan shall not be registered unless

- (a) it contains the certificate of a land surveyor certifying that he was present at and personally superintended the survey represented by the plan or amending plan and that the survey and the plan or amending plan are correct; and
- (b) it has been approved by the examiner of surveys.

**Amendment of plan**

**6(3)** A plan may be amended only with the written consent of the persons holding 80%, or such greater percentage as may be specified in the declaration, of the voting rights in the corporation.

**Registration of amendment**

**6(4)** Where a plan is amended, the corporation shall register a copy of the amended plan accompanied by a certificate under the seal of the corporation certifying that the persons whose consent is required under subsection (3) have consented in writing to the amendment, and the amendment is ineffective until the copy is so registered.

**Approval for bare land units**

**6(5)** A plan upon which one or more units are defined by delineation of the horizontal boundaries of the unit without reference to any buildings shall not be registered unless it is approved in accordance with section 117 of *The Real Property Act*.

**Approval for other plans**

**6(6)** A plan upon which one or more of the horizontal boundaries at ground level of one or more of the units is defined by a line in whole or in part outside the limits at ground level of a building located upon the unit shall not be registered unless it is approved in accordance with section 112 of *The Real Property Act*.

**Approbation du plan**

**6(2)** L'enregistrement du plan et de tout plan modificateur est soumis aux conditions suivantes :

- a) le plan est assorti du certificat d'un arpenteur-géomètre attestant qu'il était présent, qu'il a personnellement dirigé l'arpentage représenté par le plan ou le plan modificateur et que l'arpentage ainsi que le plan ou le plan modificateur sont exacts;
- b) le plan a été approuvé par l'inspecteur des arpentages.

**Modification du plan**

**6(3)** Le plan ne peut être modifié qu'avec le consentement écrit des personnes détenant 80 % des droits de vote, à moins que la déclaration de condominium ne prévoise un pourcentage plus important.

**Enregistrement de la modification**

**6(4)** La corporation enregistre copie du plan modifié. La copie est accompagnée d'un certificat, revêtu du sceau de la corporation, attestant du consentement écrit des personnes desquelles il est exigé aux termes du paragraphe (3). La modification n'a d'effet que sur semblable enregistrement.

**Plans visant les fractions de terrain nu**

**6(5)** Le plan dans lequel une ou plusieurs fractions de terrain nu sont délimitées par le tracé de leurs limites horizontales, indépendamment des bâtiments, ne peut être enregistré que s'il est approuvé en conformité avec l'article 117 de la *Loi sur les biens réels*.

**Approbation d'autres plans**

**6(6)** Le plan dans lequel une ou plusieurs limites horizontales, au niveau du sol, d'une ou de plusieurs parties privatives sont indiquées par une ligne qui se trouve entièrement ou partiellement à l'extérieur des limites, au niveau du sol, d'un bâtiment situé sur la partie privative ne peut être enregistré que s'il est approuvé en conformité avec l'article 112 de la *Loi sur les biens réels*.



**Application of subsection (1)**

**6(7)** Subsection (1) does not apply to a plan upon which one or more units are defined by delineation of horizontal boundaries thereof without reference to any buildings but, if any building is shown on the plan, the Examiner of Surveys may require compliance with any part of subsection (1) which he deems necessary in respect of the building.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 11; S.M. 2004, c. 42, s. 18.

**Nature of units and common interests**

**7(1)** Units and common interests are real property for all purposes; and the unit and common interest appurtenant thereto provided therein may devolve or be transferred, leased, mortgaged, or otherwise dealt with in the same manner and form as any land the title to which is registered under *The Real Property Act*.

**Ownership of units**

**7(2)** Subject to this Act, the declaration and the by-laws, each owner is entitled to exclusive ownership and use of his unit.

**Dangerous activities**

**7(3)** No condition shall be permitted to exist, and no activity shall be carried on, in any unit or the common elements that is likely to damage the property.

**Right to enter**

**7(4)** The corporation, or any person authorized by the corporation, may enter any unit at any reasonable time to perform the objects and duties of the corporation.

**Cooling-off period**

**8(1)** A prospective purchaser who has signed an agreement to purchase a unit may cancel the agreement, in the manner provided for in subsection (1.0.1), within 48 hours after

- (a) a legally binding agreement to purchase is formed between the vendor and purchaser; or

**Application du paragraphe (1)**

**6(7)** Le paragraphe (1) ne s'applique pas à un plan visant une ou plusieurs fractions de terrain nu délimitées par le tracé de leurs limites horizontales, sans mention des bâtiments. Toutefois, si un bâtiment est représenté sur le plan, l'inspecteur des arpentages peut exiger que toute disposition du paragraphe (1) qu'il juge nécessaire en ce qui concerne le bâtiment soit observée.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 11; L.M. 2004, c. 42, art. 18.

**Parties privatives et les quotes-parts**

**7(1)** Les parties privatives et les quotes-parts sont, à toutes fins, des biens réels. La partie privative et la quote-part qui y est afférente peuvent être transmises, transférées, louées, hypothéquées ou autrement aliénées au même titre qu'un bien-fonds dont le titre est enregistré sous le régime de la *Loi sur les biens réels*.

**Propriété des parties privatives**

**7(2)** Sous réserve de la présente loi, de la déclaration de condominium et des règlements administratifs, chaque propriétaire a droit à la propriété et à l'usage exclusifs de sa partie privative.

**Activités dangereuses**

**7(3)** Sont interdites dans une partie privative ou dans les parties communes, les situations et activités susceptibles d'endommager le bien.

**Droit d'accès**

**7(4)** La corporation ou toute personne qu'elle autorise peut entrer à toute heure raisonnable dans une partie privative pour réaliser les objets et accomplir les devoirs de la corporation.

**Résiliation de la convention d'achat**

**8(1)** L'acheteur éventuel peut résilier la convention d'achat d'une partie privative, de la manière prévue au paragraphe (1.0.1), dans les 48 heures suivant la conclusion d'une convention exécutoire entre lui-même et le vendeur ou, s'il est postérieur, le moment où il reçoit les renseignements visés au paragraphe (1.1).

(b) the purchaser receives the information required to be given under subsection (1.1);

whichever is later.

### **Giving notice of cancellation**

**8(1.0.1)** The prospective purchaser may cancel the agreement by

(a) personally giving a written notice of the cancellation to the vendor or the vendor's agent; or

(b) sending a written notice of the cancellation by registered mail, fax or any other method, except e-mail, that provides proof that it was sent, to the address or fax number given by the vendor or the vendor's agent for this purpose.

### **No transfer until end of cooling-off period**

**8(1.0.2)** No person shall present a transfer of land for a unit for registration under *The Real Property Act* until the cooling-off period under subsection (1) has expired.

### **Declaration from purchaser**

**8(1.0.3)** No district registrar shall accept for registration a transfer of land for a unit unless it is accompanied by a statutory declaration from the purchaser stating that

(a) the information required to be given under subsection (1.1) has been given; and

(b) the cooling-off period under subsection (1) has expired.

### **Information to be received by purchaser**

**8(1.1)** The following information shall be given to a prospective purchaser under clause (1)(b):

(a) the most recent financial statements of the corporation, as approved by the board, and the budget for the current financial year, including any amendments, setting out

(i) the common expenses,

### **Avis de résiliation**

**8(1.0.1)** L'acheteur éventuel peut résilier la convention :

a) soit en remettant en mains propres un avis écrit de résiliation au vendeur ou à son représentant;

b) soit en envoyant un avis écrit de résiliation par courrier recommandé, télécopieur ou toute autre méthode, à l'exception du courrier électronique, permettant d'obtenir une preuve de l'envoi, à l'adresse ou au numéro de télécopieur que le vendeur ou son représentant a fourni à cette fin.

### **Acte de transfert**

**8(1.0.2)** Il est interdit de présenter un acte de transfert d'un bien-fonds relatif à une partie privative aux fins de son enregistrement sous le régime de la *Loi sur les biens réels* avant l'expiration du délai visé au paragraphe (1).

### **Déclaration solennelle de l'acheteur**

**8(1.0.3)** Aucun registraire de district ne peut accepter d'enregistrer un acte de transfert d'un bien-fonds relatif à une partie privative s'il n'est pas accompagné d'une déclaration solennelle de l'acheteur indiquant :

a) que les renseignements devant être communiqués en application du paragraphe (1.1) l'ont été;

b) que le délai visé au paragraphe (1) a expiré.

### **Divulgations faites à l'acheteur**

**8(1.1)** Les renseignements suivants sont communiqués à l'acheteur éventuel en vertu de l'alinéa (1)b) :

a) les états financiers les plus récents de la corporation qu'approuve le conseil ainsi que le budget pour l'exercice en cours, y compris leurs modifications, lesquels indiquent :

(i) les dépenses communes,

- (ii) the amount of each expense,
  - (iii) the monthly common expense contribution for each type of unit,
  - (iv) the portion of the common expense to be paid into a reserve fund, and
  - (v) the amounts in all reserve funds at the start of the current financial year;
- (a.1) a copy of the by-laws and rules of the corporation, including any amendments;
- (a.2) any current management agreement, including any amendments, or a proposed management agreement;
- (b) any services not included in the budget that the vendor provides or expenses that he pays and that might reasonably be expected to become, at any subsequent time, a common expense and the projected common expense attributable to each of those services or expenses for each type of unit;
- (c) a statement from the corporation in a form prescribed by the regulations, made no earlier than 90 days before the purchaser receives the statement, which states the following:

- (i) the parking arrangements that apply,
- (ii) whether or not the corporation has authorized any major expenditure or made any decision that may materially affect the ongoing expenses of the corporation,
- (iii) whether or not the corporation has approved any increase in assessment,
- (iv) whether or not the corporation is a party to any legal proceeding,
- (v) whether or not there are any outstanding insurance claims concerning the corporation,
- (vi) the balance in the reserve fund, and the matters set out in clauses 30(1)(a) and (b),

- (ii) le montant de chaque dépense,
- (iii) le montant de la fraction des dépenses communes qui correspond à chaque genre de partie privative,
- (iv) la partie des dépenses communes qui est versée au fonds de réserve,
- (v) le solde des fonds de réserve au début de l'exercice actuel,

- a.1) une copie des règlements administratifs et des règles de la corporation, y compris leurs modifications;
- a.2) toute convention de gestion actuelle, y compris ses modifications, ou une convention de gestion proposée;
- b) les services, non compris dans l'état financier, que fournit le vendeur et les dépenses qu'il fait et qui sont vraisemblablement susceptibles de devenir des dépenses communes, ainsi que le montant prévu de la fraction des dépenses communes y relatives qui correspond à chaque genre de partie privative;
- c) déclaration de la corporation, en la forme réglementaire, faite au plus tôt 90 jours avant sa réception par l'acheteur et indiquant ce qui suit :

- (i) les arrangements de stationnement applicables,
- (ii) le fait que la corporation ait ou non autorisé des dépenses importantes ou pris une décision pouvant modifier de façon importante les dépenses permanentes de la corporation,
- (iii) le fait que la corporation ait ou non approuvé une augmentation des cotisations,
- (iv) le fait que la corporation soit ou non partie à une poursuite judiciaire,
- (v) le fait qu'il existe ou non, à l'égard de la corporation, des demandes d'indemnisation en suspens,
- (vi) le solde du fonds de réserve ainsi que ce qui est indiqué aux alinéas 30(1)a) et b),

- (vii) whether or not the corporation is proposing any substantial addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements or any additions to the assets of the corporation and the approximate cost,
- (viii) any proposed amendments to the declaration, plan, by-laws or rules that are being proposed by the board,
- (ix) the name and address of the property manager and the person to be contacted for service,
- (x) the names and addresses of the directors and officers of the corporation,
- (xi) a summary of charges that a purchaser may reasonably be expected to pay upon purchase of a unit,
- (xii) whether or not termination of the government of the property has been authorized or proposed under this Act,
- (xiii) the name and address of the auditor or accountant of the corporation and a statement as to whether or not the financial records of the corporation are audited.
- (d) a statement indicating whether or not the unit, or the unit to be created by the registration of the declaration, is occupied by a tenant under a tenancy agreement or is the subject of a right of first refusal and, if so, the length of time the tenant or holder of the right of first refusal is entitled to occupy the unit under subsection 5(2.8) or (2.9), as the case may be, together with a copy of any existing tenancy agreement;
- (e) a statement specifying any parts of the common elements that the owner of the unit is not entitled to use;
- (f) a copy of the proposed declaration or, if already registered, a copy of the declaration;
- (g) a notice that the purchaser should obtain a certificate in accordance with clause 14(1)(g); and
- (h) [repealed] S.M. 1997, c. 35, s. 3;
- (vii) le fait que la corporation se propose ou non de faire d'importantes additions, modifications, améliorations ou rénovations aux parties communes ou d'ajouter à son actif, et le coût approximatif,
- (viii) les modifications que le conseil envisage de faire à la déclaration de condominium, au plan, aux règlements administratifs et aux règles,
- (ix) les nom et adresse du gestionnaire du bien et de la personne à contacter pour obtenir des services,
- (x) les nom et adresse des dirigeants et des administrateurs de la corporation,
- (xi) un résumé des frais que l'acheteur d'une partie privative peut raisonnablement s'attendre à payer,
- (xii) le fait que la soustraction du bien à l'application de la présente loi a été autorisée ou proposée,
- (xiii) les nom et adresse du vérificateur ou du comptable de la corporation ainsi qu'une déclaration indiquant si les registres financiers de la corporation sont ou non vérifiés;
- d) déclaration l'informant si la partie privative — ou la partie privative qui sera créée par l'enregistrement de la déclaration — est occupée par un locataire au titre d'une convention de location ou fait l'objet d'un droit de premier refus et, si tel est le cas, une indication de la période pendant laquelle le locataire ou le titulaire de ce droit est autorisé à occuper la partie privative en vertu des paragraphes 5(2.8) ou (2.9), selon le cas, ainsi qu'une copie de la convention de location en vigueur;
- e) déclaration des portions des parties communes dont le propriétaire de la partie privative n'a pas le droit d'user;
- f) copie de la déclaration de condominium ou du projet de déclaration de condominium;
- g) avis de l'obligation de l'acheteur d'obtenir un certificat sous le régime de l'alinéa 14(1)g);

(i) such additional information as may be prescribed by regulation.

h) [abrogé] L.M. 1997, c. 35, art. 3;

i) les renseignements additionnels prévus par règlement.

### **Computation of 48 hours**

**8(1.2)** The 48 hours to which reference is made in subsection (1) shall be computed exclusive of Saturdays, Sundays and holidays.

### **Computation de délai**

**8(1.2)** Les samedis, dimanches et jours fériés n'entrent pas dans la computation du délai imparti au paragraphe (1).

### **Return of deposit**

**8(1.3)** Where an agreement to purchase a unit is cancelled under subsection (1), the vendor or agent of the vendor who received a deposit from the prospective purchaser or agent of the prospective purchaser shall return the deposit to the prospective purchaser or agent of the prospective purchaser, as the case may require.

### **Remise du dépôt**

**8(1.3)** Le vendeur ou son représentant qui a reçu un dépôt de l'acheteur éventuel ou de son représentant le remet à l'un ou l'autre de ceux-ci au cas de résiliation dans le cadre du paragraphe (1).

### **Reserve fund study**

**8(1.4)** Where the statement required under clause (1.1)(c) states that a reserve fund study has been done, the corporation shall provide a copy of the most recent study to a prospective purchaser upon request.

### **Étude portant sur un fonds de réserve**

**8(1.4)** Lorsque la déclaration visée à l'alinéa (1.1)c) indique qu'une étude a été effectuée à l'égard d'un fonds de réserve, la corporation fournit une copie de l'étude la plus récente sur demande d'un acheteur éventuel.

### **Ownership of common elements**

**8(2)** The owners are tenants in common of the common elements and an undivided interest in the common elements is appurtenant to each unit.

### **Propriété des parties communes**

**8(2)** Les propriétaires sont copropriétaires sans gain de survie des parties communes et un droit de propriété indivis sur ces parties communes est accessoire à chaque partie privative.

### **Use of common elements**

**8(3)** Subject to this Act, the declaration and the by-laws, each owner may make reasonable use of the common elements.

### **Usage des parties communes**

**8(3)** Sous réserve des autres dispositions de la présente loi, de la déclaration de condominium et des règlements administratifs, chaque propriétaire peut user raisonnablement des parties communes.

### **Ownership not to be separated**

**8(4)** Except as provided by this Act, no share in the common elements shall be dealt with except with the unit of the owner; and any instrument dealing with a unit shall operate to deal with the share of the owner in the common elements without express reference thereto.

### **Indivisibilité du droit de propriété**

**8(4)** Sauf dans les cas prévus par la présente loi, la quote-part et la partie privative d'un propriétaire ne peuvent être aliénées séparément. Les instruments qui visent une partie privative visent également la quote-part du propriétaire sans qu'il en soit fait mention expressément.

**No partition**

**8(5)** Except as provided in this Act, the common elements shall not be partitioned or divided.

**Encumbrances not enforceable**

**8(6)** No encumbrance is enforceable against the common elements after the declaration and plan are registered.

**Saving**

**8(7)** Where, except for subsection (6), an encumbrance would be enforceable against the common elements, the encumbrance is enforceable against all the units and common interests.

**"Encumbrance" in subsections (9) and (10)**

**8(8)** In subsections (9) and (10), "encumbrance" means an encumbrance that is, or at one time was, enforceable against all the units and common interests, but does not include a mortgage.

**Discharge**

**8(9)** Any unit and common interest may be discharged from an encumbrance by payment to the claimant of a portion of the sum claimed determined by the proportion allocated to that unit in the declaration for contributions to the common expenses.

**Discharge on demand**

**8(10)** Upon payment of a portion of the encumbrance sufficient to discharge the encumbrance in so far as it affects a unit and common interest, and upon demand, the claimant shall give to the owner of that unit a discharge of the encumbrance in so far as it affects that unit and common interest.

**Assessment for taxation**

**8(11)** For the purposes of municipal assessment and taxation, each unit and common interest constitute a parcel, and the common elements do not constitute a parcel.

**Cloisonnage interdit**

**8(5)** Sauf dans les cas prévus par la présente loi, les parties communes ne peuvent être cloisonnées ni divisées.

**Opposabilité des charges**

**8(6)** Les charges sont inopposables aux parties communes après l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan.

**Exception**

**8(7)** La charge qui, si ce n'était du paragraphe (6), serait opposable aux parties communes est opposable à l'ensemble des parties privatives et des quotes-parts.

**Définition de « charge » aux paragraphes (9) et (10)**

**8(8)** Pour l'application des paragraphes (9) et (10), « charge » désigne la charge qui est ou a été opposable aux parties privatives et aux quotes-parts, à l'exclusion d'une hypothèque.

**Mainlevée**

**8(9)** La mainlevée de la charge qui grève une partie privative et une quote-part s'opère en payant au créancier une partie de la créance. Cette partie est déterminée en fonction de la proportion attribuée à cette partie privative dans la déclaration de condominium pour la répartition des dépenses communes.

**Mainlevée sur demande**

**8(10)** Contre paiement d'une partie de la charge suffisante pour opérer mainlevée de la charge dans la mesure où celle-ci grève la partie privative et la quote-part, et sur demande, le créancier donne mainlevée au propriétaire de la partie privative dans la mesure où la charge grève cette partie privative et cette quote-part.

**Évaluation municipale.**

**8(11)** Aux fins de l'évaluation et de la taxation municipales, chaque partie privative et quote-part constitue une parcelle. Les parties communes ne constituent pas une parcelle.

**Where corporation deemed to be occupier**

**8(12)** For the purpose of determining liability resulting from breach of the duties of an occupier of land, the corporation shall be deemed to be the occupier of the common elements and the owners shall be deemed not to be occupiers of the common elements.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 12; S.M. 1988-89, c. 11, s. 4; S.M. 1997, c. 35, s. 3; S.M. 2005, c. 29, s. 2; S.M. 2011, c. 30, Sch. C, s. 5.

**Easements appurtenant to units**

**9(1)** The following easements are created and are appurtenant to each unit:

- (a) Where a building or any part of a building
  - (i) moves after registration of the declaration and plan; or
  - (ii) after having been damaged and repaired, is not restored to the position occupied at the time of registration of the declaration and plan;

an easement for exclusive use and occupation in accordance with this Act, the declaration and the by-laws, over the space of the other units and common elements that would be space included in the unit if the boundaries of the unit were determined by the position of the buildings from time to time after registration of the plan and not at the time of registration.

(b) An easement for the provision of any service through any installation in the common elements or any other unit.

(c) An easement for support and shelter by the common elements and any other unit capable of providing support or shelter.

**Easements appurtenant to common elements**

**9(2)** The following easements are created and are appurtenant to the common elements:

- (a) An easement for the provision of any service through any installation in any unit.

**Corporation réputée être un occupant**

**8(12)** 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.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 12; L.M. 1988-89, c. 11, art. 4; L.M. 1997, c. 35, art. 3; L.M. 2005, c. 29, art. 2; L.M. 2011, c. 30, ann. C, art. 5.

**Servitudes accessoires aux parties privatives**

**9(1)** Les servitudes suivantes sont établies au profit de chaque partie privative :

- a) Une servitude d'usage et d'occupation exclusifs, en conformité avec la présente loi, la déclaration de condominium et les règlements administratifs, sur l'espace des autres parties privatives et parties communes qui seraient l'espace compris dans la partie privative, si les limites de celle-ci étaient déterminées, périodiquement par l'emplacement des bâtiments postérieurement à l'enregistrement du plan et non à la date de l'enregistrement, lorsqu'un bâtiment ou toute partie d'un bâtiment, selon le cas :

(i) est déplacé après l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan,

(ii) n'est pas déplacé à l'endroit où il se trouvait à la date de l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan, après avoir été endommagé et réparé.

b) Une servitude pour la prestation de tout service au moyen d'une installation sur les parties communes ou sur toute autre partie privative.

c) Une servitude d'appui et d'abri sur les parties communes et sur toute autre partie privative susceptible de fournir un appui ou un abri.

**Servitudes accessoires aux parties communes**

**9(2)** Les servitudes qui suivent sont établies au profit des parties communes :

- a) Une servitude pour la prestation de tout service au moyen d'une installation sur toute partie privative.

(b) An easement for support and shelter by any unit capable of providing support and shelter.

b) Une servitude d'appui et d'abri sur une partie privative susceptible de fournir un appui et un abri.

### Ancillary rights

**9(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

**9(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.

### Application of subsections (1) and (2)

**9(4)** Notwithstanding subsections (1) and (2)

- (a) clause (1)(a) does not apply to a bare land unit;
- (b) the easements for shelter provided in clauses (1)(c) and (2)(b) do not apply to a bare land unit; and
- (c) clauses (1)(b) and (2)(a) do not apply to a bare land unit unless the installation was in existence at the time the owner of the bare land unit became the owner thereof.

### Application des paragraphes (1) et (2)

**9(4)** Par dérogation aux paragraphes (1) et (2) :

- a) l'alinéa (1)a ne s'applique pas à une fraction de terrain nu;
- b) les servitudes d'abri prévues aux alinéas (1)c et (2)b ne grèvent pas une fraction de terrain nu;
- c) les alinéas (1)b et (2)a, ne s'appliquent pas à une fraction de terrain nu sauf si l'installation existait lorsque le propriétaire de la fraction de terrain nu en est devenu le propriétaire.

### Creation of corporation

**10(1)** Upon registration of a declaration and plan, there is created a corporation without share capital having a name comprised of the following components:

- (a) The district name of the land titles district.
- (b) The words "condominium corporation".
- (c) The abbreviation "No." together with a number which shall be the next available consecutive number in the Condominium Corporation's Index in that land titles district.

### Création de la corporation

**10(1)** L'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan emporte création d'une corporation sans capital-actions, dont la raison sociale comprend les éléments ci-après énumérés :

- a) Le nom du district des titres fonciers.
- b) Les mots « corporation de condominium ».
- c) L'abréviation « n° » suivie d'un numéro qui doit être le numéro suivant disponible dans le Répertoire des corporations de condominiums de ce district des titres fonciers.

### Members

**10(2)** The members of the corporation are the owners from time to time; and they shall share the assets of the corporation in proportions as provided in the declaration.

### Membres

**10(2)** Les propriétaires sont les membres de la corporation. Ils se partagent proportionnellement l'actif de la corporation comme le prévoit la déclaration de condominium.

### Corporations Act not to apply

**10(3)** *The Corporations Act* does not apply to a corporation.

### Inapplicabilité de la *Loi sur les corporations*

**10(3)** La *Loi sur les corporations* ne s'applique pas à une corporation.



**Objects of corporation**

**10(4)** The objects of the corporation are to manage the property of the owners, and any assets of the corporation.

**Responsibilities of corporation**

**10(5)** The corporation is responsible for the control, management and administration of the common elements.

**Control of corporation**

**10(6)** The corporation shall be regulated in accordance with the declaration and the by-laws.

**Records of corporation**

**10(7)** The corporation shall keep adequate records and any member of the corporation may inspect the records at any reasonable time on reasonable notice.

**Change of address**

**10(8)** Upon there being a change of address for service from that set out in the declaration as required by subsection 5(1), the corporation shall immediately register a notice of change of address for service, and the district registrar shall amend the declaration accordingly.

**Real and personal property**

**10(9)** The corporation may own, acquire, encumber, and dispose of real and personal property for the use and enjoyment of the property.

**Corporation may sue and be sued**

**10(10)** The corporation shall have a common seal and may sue and be sued; and in particular may bring an action with respect to the common elements and may be sued in respect of any matter connected with the property for which the owners are jointly liable.

**Judgment against corporation**

**10(11)** A judgment for the payment of money against the corporation is also a judgment against each owner at the time the cause of action arose for a portion of the judgment determined by the proportions specified in the declaration for sharing the common expenses.

**Objet de la corporation**

**10(4)** La corporation a pour objet de gérer le bien des propriétaires ainsi que l'actif de la corporation.

**Responsabilités de la corporation**

**10(5)** La corporation est responsable du contrôle, de la gestion et de l'administration des parties communes.

**Réglementation de la corporation**

**10(6)** La corporation est réglementée conformément à la déclaration de condominium et aux règlements administratifs.

**Registres de la corporation**

**10(7)** La corporation tient des registres appropriés. Sur préavis raisonnable, les membres de la corporation peuvent les consulter à toute heure raisonnable.

**Changement d'adresse**

**10(8)** En cas de changement de l'adresse aux fins de signification, énoncée dans la déclaration de condominium conformément au paragraphe 5(1), la corporation enregistre immédiatement un avis de ce changement et le registraire de district modifie la déclaration de condominium en conséquence.

**Biens réels et personnels**

**10(9)** Aux fins de l'usage et de la jouissance du bien, la corporation peut posséder, acquérir, grever et aliéner des biens réels et personnels.

**Qualité juridique de la corporation**

**10(10)** La corporation a un sceau corporatif et elle peut ester en justice. Elle peut notamment intenter une action relativement aux parties communes et être poursuivie relativement à toute question se rapportant au bien dont les propriétaires sont conjointement responsables.

**Jugement rendu contre la corporation**

**10(11)** Le jugement condamnant la corporation à payer une somme est également opposable à chacun de ceux qui étaient propriétaires lorsque la cause d'action a pris naissance. La partie du jugement pour laquelle ils sont respectivement responsables est déterminée en

fonction des proportions indiquées dans la déclaration de condominium portant répartition des dépenses communes.

**Effect of termination**

**10(12)** Where the owners and the property cease to be governed by this Act,

(a) the assets of the corporation shall be used to pay any claims for the payment of money against the corporation; and

(b) the remainder of the assets of the corporation shall be distributed among the members of the corporation in the same proportions as the proportions of their common interest.

**Board of directors**

**11(1)** The affairs of the corporation shall be managed by a board of directors whose number, qualification, nomination, election, term of office, compensation and removal from the board shall be, subject to subsection (4), as provided in the declaration or by-laws.

**Duties of board**

**11(2)** The board of directors shall hold meetings, perform functions, elect officers, and carry out duties as provided in the declaration or by-laws.

**Defects in election, etc.**

**11(3)** The acts of a member of the board or an officer of the board done in good faith are valid notwithstanding any defect that may thereafter be discovered in his election or qualifications.

**New board of directors**

**11(4)** The declaration or by-laws of every corporation shall require and shall provide for the election of a new board of directors within six months after the developer ceases to be the owner of a majority of the units in the corporation.

**Effet de la dissolution**

**10(12)** Lorsque les propriétaires et le bien cessent d'être régis par la présente loi :

a) l'actif de la corporation est utilisé pour régler les créances exigibles de la corporation;

b) le reliquat de l'actif de la corporation est réparti entre ses membres au prorata de leur quote-part.

**Conseil d'administration**

**11(1)** Les affaires internes de la corporation sont gérées par un conseil d'administration dont le nombre de membres, les qualités exigées de ceux-ci, les conditions de leur candidature, de leur élection et de leur destitution, leur mandat et leurs indemnités sont conformes aux dispositions de la déclaration de condominium ou des règlements administratifs, sous réserve du paragraphe (4).

**Attributions du conseil**

**11(2)** Le conseil d'administration tient les réunions, remplit les fonctions, élit les dirigeants et exerce les attributions que prévoient la déclaration de condominium ou les règlements administratifs.

**Irrégularité de l'élection**

**11(3)** Les actes d'un membre ou d'un dirigeant du conseil, qui sont accomplis de bonne foi, sont valides malgré la découverte ultérieure de toute irrégularité dans son élection ou quant à ses titres d'éligibilité.

**Changement de conseil**

**11(4)** La déclaration de condominium ou les règlements administratifs de la corporation doivent prévoir et porter l'élection d'un nouveau conseil au plus tard six mois après que le promoteur cesse d'être propriétaire de la majorité des parties privatives de la corporation.

**Delivery of construction documents**

**11(5)** Upon the election of a new board of directors under subsection (4), the developer or the previous board of directors shall deliver to the new board a copy of the following construction documents, including any amendments to those documents, that are in the possession or under the control of the developer or the previous board:

- (a) documents used to construct a new building, to convert or renovate an existing building or to construct, install or provide utilities, services or other amenities on the land;
- (b) if an existing building is being converted or renovated, any available documents used to construct the building, to renovate the building at a previous time, or to construct, install or provide utilities, services or other amenities on the land.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 13 and 14; S.M. 2005, c. 29, s. 3.

**By-laws**

**12(1)** The corporation may make or amend by-laws by a vote of 75% of the voting rights held by members, as set out in the declaration, who are in attendance or represented by proxy at a meeting of members convened for the purpose of making or amending by-laws with respect to

- (a) governing the management of the property;
- (b) governing the use of units or any of them for the purpose of preventing unreasonable interference with the use and enjoyment of the common elements and other units;
- (c) governing the use of the common elements;
- (d) regulating the maintenance of the units and common elements;
- (e) governing the use and management of the assets of the corporation;
- (f) respecting the board;
- (g) specifying duties of the corporation consistent with its objects;

**Remise des documents de construction**

**11(5)** Dès l'élection d'un nouveau conseil, le promoteur ou le conseil précédent lui remet une copie des documents de construction suivants, y compris leurs modifications, qui sont en sa possession ou dont il est responsable :

- a) les documents utilisés aux fins de la construction d'un nouveau bâtiment, de la transformation ou de la rénovation d'un bâtiment existant ou de la construction, de l'installation ou de la fourniture, sur le bien-fonds, de services publics ou autres ou d'équipements;
- b) en cas de transformation ou de rénovation d'un bâtiment existant, les documents disponibles utilisés aux fins de la construction du bâtiment ou d'une rénovation antérieure de celui-ci ou aux fins de la construction, de l'installation ou de la fourniture, sur le bien-fonds, de services publics ou autres ou d'équipements.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 13 et 14; L.M. 2005, c. 29, art. 3.

**Règlement administratif**

**12(1)** La corporation peut adopter ou modifier des règlements administratifs par un vote représentant 75 % des droits de vote des membres, selon ce qu'indique la déclaration de condominium, présents ou représentés par mandataires à une réunion des membres convoquée dans le but d'adopter ou de modifier des règlements administratifs portant sur :

- a) sur la gestion du bien;
- b) sur l'usage des parties privatives ou de l'une d'entre elles afin d'éviter que soient déraisonnablement entravés l'usage et la jouissance des parties communes et des autres parties privatives;
- c) sur l'usage des parties communes;
- d) régissant l'entretien des parties privatives et des parties communes;
- e) sur l'utilisation et la gestion de l'actif de la corporation;
- f) relatifs au conseil;

(h) regulating the assessment and collection of contributions towards the common expenses; and

(i) respecting the conduct generally of the affairs of the corporation.

g) indiquant les devoirs de la corporation qui sont compatibles avec ses objets;

h) régissant la cotisation et la perception des contributions aux dépenses communes;

i) relatifs à la conduite générale des affaires internes de la corporation.

### Notice of meeting

**12(1.1)** Notice of a meeting referred to in subsection (1) shall be given to members at least 30 days before the meeting and shall include the agenda for the meeting and the text of any proposed by-law or amendment.

### Avis de réunion

**12(1.1)** L'avis de réunion visé par le paragraphe (1) est donné aux membres au moins 30 jours avant la tenue de la réunion et comprend l'ordre du jour de la réunion ainsi que le texte de tout règlement administratif proposé et de toute proposition de modification.

### Giving notice

**12(1.2)** The notice of the meeting shall

(a) be given

(i) by handing the notice to the member, or

(ii) by mailing the notice by prepaid, first class mail to the address where the member resides or carries on business; and

(b) be posted in a conspicuous location in the residential complex 30 days before the meeting.

### Remise de l'avis

**12(1.2)** L'avis de réunion est :

a) soit donné en mains propres aux membres, soit envoyé par courrier affranchi de première classe, à l'adresse de résidence ou d'affaires des membres;

b) affiché, 30 jours avant la tenue de la réunion, dans un endroit bien en vue dans l'ensemble résidentiel.

### Notice by mail

**12(1.3)** A notice sent by mail under subclause (1.2)(a)(ii) is deemed to be given on the fifth day after the day of mailing.

### Avis envoyé par courrier

**12(1.3)** Les avis envoyés en vertu du sous-alinéa (1.2)a)(ii) sont réputés être donnés le 5<sup>e</sup> jour suivant celui de leur mise à la poste.

### Actual notice is sufficient

**12(1.4)** Notwithstanding the fact that a notice is not given in accordance with this section, it is sufficiently given if it actually came to the attention of the person to whom it was intended to be given within the time for giving it under this section.

### Connaissance de fait

**12(1.4)** Malgré le fait qu'un avis ne soit pas donné en conformité avec le présent article, il est donné de façon valable si son destinataire en a pris connaissance dans le délai au cours duquel il devait être donné en vertu du présent article.

**Quorum**

**12(1.5)** A quorum of members is present at the meeting irrespective of the number of persons actually present at the meeting, if the holders of a majority of the voting rights are present in person or represented by proxy.

**By-laws consistent with Act**

**12(2)** The by-laws shall be reasonable and consistent with this Act and the declaration.

**Registration**

**12(3)** When a by-law is made, amended, or repealed by the corporation, the corporation shall register a copy of the by-law, amendment, or repeal together with a certificate executed by the corporation certifying that the by-law, amendment, or repeal was made in accordance with this Act, the declaration and the by-laws; and until the copy and certificate are registered, the by-law is ineffective.

**Prohibition**

**12(4)** No by-law or amendment or repeal thereof is capable of operating to prohibit or restrict the devolution of a unit, or any transfer, lease, mortgage or other dealing therewith, or to destroy or modify any easement implied or created under this Act.

**Rules for common elements**

**12(5)** The by-laws may provide for the owners making reasonable rules consistent with this Act, the declaration and the by-laws respecting the use of the common elements for the purpose of preventing unreasonable interference with the use and enjoyment of the units and the common elements; and the rules shall be complied with and enforced in the same manner as the by-laws.

**Copy of by-laws and rules to owner**

**12(6)** Within 21 days after a by-law or a rule is made, amended or repealed, the corporation shall give a copy of the by-law or the rule to each owner by

**Quorum**

**12(1.5)** Aux réunions, le quorum est constitué pour autant que la majorité des détenteurs des droits de vote, y soient présents ou représentés, peu importe le nombre réel de personnes présentes.

**Compatibilité avec la présente loi**

**12(2)** Les règlements administratifs doivent être raisonnables et compatibles avec la présente loi et la déclaration de condominium.

**Enregistrement**

**12(3)** La corporation qui prend, modifie ou abroge un règlement administratif doit enregistrer une copie du règlement, de la modification ou de l'abrogation, ainsi qu'un certificat qu'elle signe et qui atteste que le règlement a été pris ou que la modification ou l'abrogation a été effectuée conformément à la présente loi, la déclaration de condominium et les règlements administratifs. Le règlement administratif est sans effet tant que la copie et le certificat ne sont pas enregistrés.

**Interdiction**

**12(4)** Les règlements administratifs, ou leurs modifications ou abrogations, ne peuvent emporter interdiction ou limitation de la transmission, du transfert, du bail ou de l'hypothèque ou autre aliénation d'une partie privative ni suppression ou modification d'une servitude implicite ou établie par la présente loi.

**Règles applicables aux parties communes**

**12(5)** Les règlements administratifs peuvent permettre aux propriétaires d'établir des règles raisonnables, compatibles avec la présente loi, la déclaration de condominium et les règlements administratifs, relatives à l'usage des parties communes afin d'éviter que soient déraisonnablement entravés l'usage et la jouissance des parties privatives et des parties communes. Les règles sont observées et appliquées au même titre que les règlements administratifs.

**Copie des règlements administratifs et des règles**

**12(6)** La corporation remet à chaque propriétaire une copie des règlements administratifs et des règles, et ce, 21 jours après leur adoption, modification ou abrogation :

(a) by handing it to the owner; or

(b) by sending it by prepaid, first class mail to the residential or business address of the owner.

S.M. 1997, c. 35, s. 4.

### Compliance by owners

**13(1)** Each owner is bound by, shall comply with, and has a right to the compliance by the other owners with, this Act, the declaration and the by-laws; and the corporation has a duty to effect such compliance.

### Compliance by tenants

**13(1.1)** Each tenant renting a unit from an owner is bound by and shall comply with this Act, the declaration and the by-laws and the owner and the corporation have a duty to effect such compliance.

### Compliance by others

**13(2)** The corporation and each person having an encumbrance against a unit and common interest has a right to the compliance by the owners with this Act, the declaration and the by-laws.

### Performance of duty of corporation

**13(3)** Each member of the corporation and each person having an encumbrance against a unit and common interest has the right to the performance of any duty of the corporation specified by this Act, the declaration or the by-laws.

S.M. 1997, c. 35, s. 5.

### Termination of tenancy

**13.1(1)** The corporation may give a tenant renting a unit from an owner a notice of termination if the tenant fails to remedy, within a reasonable time after having received written notice to do so from the corporation, a contravention or breach of the declaration, by-laws or rules of the corporation.

a) soit en mains propres;

b) soit par courrier affranchi de première classe à son adresse de résidence ou d'affaires.

L.M. 1997, c. 35, art. 4.

### Assujettissement des propriétaires

**13(1)** Chaque propriétaire est assujetti, doit se conformer et a le droit d'exiger que les autres propriétaires se conforment à la présente loi, à la déclaration de condominium et aux règlements administratifs. La corporation a l'obligation d'assurer cette observation.

### Locataires

**13(1.1)** Les locataires d'une partie privative sont tenus de se conformer à la présente loi, à la déclaration de condominium et aux règlements administratifs, et les propriétaires et la corporation ont le devoir de veiller à ce qu'il en soit ainsi.

### Assujettissement d'autres personnes

**13(2)** La corporation de même que chaque titulaire d'une charge grevant une partie privative et la quote-part qui y est afférente a le droit d'exiger que les propriétaires se conforment à la présente loi, à la déclaration de condominium et aux règlements administratifs.

### Exécution des obligations de la corporation

**13(3)** Chaque membre de la corporation de même que chaque titulaire d'une charge sur une partie privative et la quote-part qui y est afférente a le droit d'exiger l'exécution de tout devoir de la corporation que prévoient la présente loi, la déclaration de condominium ou les règlements administratifs.

L.M. 1997, c. 35, art. 5.

### Résiliation de la location

**13.1(1)** La corporation peut donner un avis de résiliation au locataire d'une partie privative qui fait défaut de remédier, dans un délai raisonnable et après avoir reçu un avis écrit de la corporation en ce sens, à une violation de la déclaration de condominium, des règlements administratifs ou des règles de la corporation.

**Notice to owner**

**13.1(2)** When a corporation gives a tenant notice of a contravention or breach under subsection (1), the corporation shall also give notice to the owner of the unit rented by the tenant and allow the owner reasonable time after receiving the notice to remedy the contravention or breach.

**Copy of notice of termination to owner**

**13.1(3)** When a corporation gives notice of termination to a tenant under subsection (1), the corporation shall also give a copy of the notice of termination to the owner of the unit rented by the tenant.

**Giving notice**

**13.1(4)** A notice given under subsection (1), (2) or (3) shall be given

(a) to the tenant by handing it to the tenant or to an apparently adult person in the residence of the tenant; and

(b) to the owner by handing it to the owner or a landlord or an agent of the owner.

**Other notice provisions may apply**

**13.1(5)** Notwithstanding subsection (4),

(a) the director or the commission under *The Residential Tenancies Act* may direct that a notice be given in a manner not described in subsection (4); and

(b) a notice is sufficiently given if it came to the attention of the person to whom it was intended to be given.

**Length of notice re termination**

**13.1(6)** The following applies with respect to the length of notice required to be given by the corporation to the tenant with respect to a notice of termination under this section:

(a) except as provided in clause (b), a notice of termination shall not be less than one rental payment period effective on the last day of a rental payment period;

**Avis au propriétaire**

**13.1(2)** La corporation qui donne un avis de violation visé par le paragraphe (1) à un locataire donne également un avis au propriétaire de la partie privative louée par le locataire et lui accorde un délai raisonnable pour remédier à la violation.

**Copie de l'avis de résiliation au propriétaire**

**13.1(3)** La corporation qui donne un avis de résiliation au locataire en vertu du paragraphe (1) donne également une copie de l'avis de résiliation au propriétaire de la partie privative louée au locataire.

**Avis**

**13.1(4)** Les avis visés par les paragraphes (1), (2) et (3) sont remis :

a) en mains propres aux locataires ou à toute autre personne semblant d'âge adulte à la résidence des locataires;

b) en mains propres aux locateurs, aux propriétaires ou à leurs mandataires.

**Moyen d'aviser**

**13.1(5)** Malgré le paragraphe (4) :

a) le directeur ou la commission peut, en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, ordonner qu'un avis soit donné d'une façon qui n'est pas prévue par le paragraphe (4);

b) il suffit qu'un avis ait été porté à l'attention de la personne à qui il était destiné pour qu'il soit donné.

**Délai de l'avis — résiliation**

**13.1(6)** Les avis de résiliation que donnent les corporations aux locataires en vertu du présent article :

a) sont, sous réserve de l'alinéa b), d'une durée correspondant à au moins une période de loyer et prennent effet le dernier jour de cette période;

b) peuvent être remis au plus tôt cinq jours après qu'un avis de violation a été donné si la violation :

(b) a notice of termination may be given not earlier than five days after the notice is given if the contravention or breach

(i) poses an immediate risk to the health or safety of any person in the condominium complex,

(ii) results in extraordinary damage, or

(iii) results in an unreasonable disturbance of any person in the condominium complex.

### Mediation by director

**13.1(7)** The tenant or the corporation may make an application under *The Residential Tenancies Act* to have the director investigate, endeavour to mediate a settlement and determine a matter arising from an alleged breach by a tenant under subsection (1) and sections 152 and 153 of that Act apply with such modifications as the circumstances require.

### Order of possession

**13.1(8)** The provisions of *The Residential Tenancies Act* providing for an order of possession apply with such modifications as the circumstances require to the corporation and the tenant renting a unit from the owner.

S.M. 1997, c. 35, s. 6.

### Common expenses

**14(1)** The corporation

(a) shall establish a fund for the payment of the common expenses to which fund the owners shall contribute in proportions specified in the declaration;

(b) shall assess and collect the owner's contributions towards the common expenses as regulated by the declaration and the by-laws;

(c) shall pay the common expenses;

(d) has the right to recover from any owner by an action for debt

(i) constitue un risque réel pour la santé ou la sécurité d'une personne dans le complexe condominial,

(ii) entraîne des dommages extraordinaires,

(iii) trouble de façon excessive la jouissance d'une personne du complexe condominial.

### Médiation

**13.1(7)** Les locataires et les corporations peuvent demander en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation* que le directeur fasse enquête, tente de régler une question par médiation et rende une décision à l'égard d'une prétendue violation que vise le paragraphe (1) par le locataire, auquel cas les articles 152 et 153 de la loi susmentionnée s'appliquent avec les adaptations nécessaires.

### Ordonnance de reprise de possession

**13.1(8)** Les dispositions de la *Loi sur la location à usage d'habitation* qui prévoient l'ordonnance de reprise de possession s'appliquent avec les adaptations nécessaires aux corporations et aux locataires d'une partie privative.

L.M. 1997, c. 35, art. 6.

### Dépenses communes

**14(1)** La corporation :

a) constitue un fonds pour le paiement des dépenses communes auquel les propriétaires contribuent dans les proportions indiquées dans la déclaration de condominium;

b) cotise et perçoit, conformément à la déclaration de condominium et aux règlements administratifs, les contributions des propriétaires aux dépenses communes;

c) paie les dépenses communes;

d) a le droit de recouvrer de tout propriétaire, par voie d'action en recouvrement de créance, les montants suivants :



- (i) the unpaid amount of any assessment, together with such additional amount by way of penalty as may be specified in the by-laws of the corporation,
  - (ii) any sum of money expended by it for repairs to, or work done by it or at its direction in complying with any notice or order by a competent public or local authority in respect of that portion of the building comprising the unit of that owner, and
  - (iii) any sum of money expended by it for repairs done by it under subsection 18(6) for the owner;
- (e) has, subject to subsections (1.1) and (2), a right of lien for the unpaid amount of any assessment, penalty or account that the corporation has the right to recover from the owner under clause (d);
- (f) has the right, subject to subsections (1.1) and (2), to enforce the lien in the same manner as a mortgage is enforced under *The Real Property Act*; and
- (g) on the application of an owner or a purchaser of a unit and common interest, shall certify, on a form prescribed by the regulations, the following and any other matters that may be prescribed in the regulations:

- (i) the amount of any assessment, penalty and accounts owing by the owner to the corporation, including those for which the corporation has a lien or right of lien against the unit and common interest of the owner,
- (ii) the manner in which the assessment, penalty and accounts are payable,
- (iii) the extent to which the assessment, penalty and accounts have been paid by the owner,
- (iv) whether or not the declaration of the corporation contains a provision referred to in subsection 5(5.1) respecting a leasing levy, and if so, the amount of the leasing levy,

- (i) le solde impayé d'une cotisation, ainsi que tout montant au titre de sanction pécuniaire prévu par les règlements administratifs,
- (ii) les sommes qu'elle a dépensées pour des réparations ou des travaux effectués, par elle ou à sa demande, sur la partie du bâtiment qui comprend la partie privative de ce propriétaire, conformément à un avis ou une ordonnance provenant d'une autorité locale ou publique compétente,
- (iii) les sommes qu'elle a dépensées pour effectuer des réparations pour le compte du propriétaire dans le cadre du paragraphe 18(6);

- e) jouit, sous réserve des paragraphes (1.1) et (2), du droit à un privilège pour le solde impayé de la cotisation, du montant au titre de sanction pécuniaire ou du compte que la corporation a le droit de recouvrer du propriétaire aux termes de l'alinéa d);
- f) a le droit de réaliser le privilège ainsi qu'une hypothèque l'est en vertu de la *Loi sur les biens réels*, sous réserve des paragraphes (1.1) et (2);
- g) atteste, en la forme réglementaire et sur demande du propriétaire ou de l'acheteur d'une partie privative et de la quote-part qui y est afférente, les faits mentionnés ci-dessous ou tout autre fait que peuvent indiquer les règlements, auquel cas l'attestation constitue une preuve concluante des faits qui y sont énoncés pour toute personne qui traite avec le propriétaire :

- (i) le montant des cotisations, des montants au titre de sanction pécuniaire et des comptes que le propriétaire lui doit, notamment ceux pour lesquels elle jouit d'un privilège ou du droit à un privilège sur la partie et la quote-part du propriétaire,
- (ii) le mode de paiement de la cotisation, du montant au titre de sanction pécuniaire et des comptes,
- (iii) la mesure dans laquelle le propriétaire a payé la cotisation, le montant au titre de sanction pécuniaire et les comptes,

(v) whether or not, to the knowledge of the corporation, the owner is in breach of any provision of the declaration, by-laws or rules, and

(vi) whether or not a prospective purchaser shall be responsible for a breach referred to in subclause (v);

and, in favour of any person dealing with that owner, the certificate is conclusive proof of the matters certified therein.

(iv) le fait que la déclaration de condominium contient ou non la disposition que vise le paragraphe 5(5.1) concernant le droit au titre de la location et, le cas échéant, le montant de ce droit,

(v) le fait qu'à la connaissance de la corporation, le propriétaire soit ou non en violation d'une disposition de la déclaration de condominium, des règlements administratifs ou des règles,

(vi) le fait qu'un acheteur éventuel soit ou non responsable d'une violation visée par le sous-alinéa (v).

### Registration of lien

**14(1.1)** A notice of a lien arising under subsection (1), in a form prescribed by regulation, may be registered in the proper land titles office at any time after the date of default.

### Registration of lien

**14(2)** A right of lien to which reference is made in clause (1)(e) is, upon registration of a notice of lien, a lien against the unit and common interest of the defaulting owner, and has priority over all encumbrances unless otherwise provided in the declaration.

### Payment by encumbrancer

**14(2.1)** An encumbrancer may pay the amount of any default giving rise to a lien under subsection (1) and may

(a) where the encumbrance is a money encumbrance, at the option of the encumbrancer, either add the amount to the encumbrance and collect it from the defaulting owner as money in default under the encumbrance or collect the amount from the defaulting owner as a debt due and owing by action in a court of competent jurisdiction; or

(b) where the encumbrance is not a money encumbrance, collect the amount from the defaulting owner, as a debt due and owing, by action in a court of competent jurisdiction.

### No avoidance of expenses

**14(3)** The obligation of an owner to contribute

### Enregistrement des privilèges

**14(1.1)** Avis du privilège fondé sur le paragraphe (1) peut être enregistré, en la forme prescrite par règlement, au bureau des titres fonciers concerné en tout temps après le défaut.

### Enregistrement du privilège

**14(2)** Sur enregistrement d'un avis de privilège, le droit au privilège prévu à l'alinéa (1)e grève la partie privative et la quote-part du propriétaire défaillant et, sauf disposition contraire de la déclaration de condominium, prime toutes les charges.

### Paiement avec subrogation

**14(2.1)** Tout bénéficiaire de charge peut mettre fin au défaut qui fonde le privilège aux termes du paragraphe (1). Il peut ainsi :

a) au cas de charge pécuniaire, soit accroître celle-ci du montant payé et le recouvrer de la partie défaillante au titre de la charge, soit recouvrer le montant de la partie défaillante au titre de dette exigible par instance introduite devant le tribunal compétent;

b) au cas de charge d'autre nature, recouvrer le montant payé de la partie défaillante au titre de dette exigible par instance introduite devant le tribunal compétent.

### Obligation de contribuer aux dépenses communes

**14(3)** Un propriétaire ne peut se soustraire à son

towards the common expenses shall not be avoided by waiver of the right to use the common elements or by abandonment.

### **Discharge of lien**

**14(4)** Upon payment of the unpaid amount in respect of which a lien has been registered as provided in subsection (1.1), and upon demand, the corporation shall give a discharge of the lien.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 15 to 18; S.M. 1997, c. 35, s. 7.

### **Voting**

**15(1)** The owners have voting rights in the corporation in the proportions provided in the declaration.

### **Voting by mortgagee**

**15(2)** Where a registered mortgage of a unit and common interest contains a provision that authorizes the mortgagee to exercise the right of the owner to vote or to consent, the mortgagee may exercise the right, if he has given written notice of his mortgage to the corporation and the address for services of notices on him; and where two or more mortgages contain such a provision, the right to vote or consent is exercisable by the mortgagee who has priority.

### **Voting by minors, etc.**

**15(3)** Any powers of voting conferred by this Act, the declaration, or the by-laws may be exercised, or any consent required to be given under this Act, the declaration or the by-laws may be given, or any document required to be executed under this Act, the declaration or the by-laws may be executed,

(a) in the case of an owner who is an infant, by the guardian of his estate or, if no guardian has been appointed, by the Public Guardian and Trustee in his capacity as official guardian; or

(b) in the case of an owner for whom a committee has been appointed under *The Mental Health Act*, by that committee; or

obligation de contribuer aux dépenses communes en renonçant au droit d'user des parties communes ou en l'abandonnant.

### **Mainlevée du privilège**

**14(4)** La corporation donne, sur demande, mainlevée du privilège contre paiement du reliquat à l'égard duquel un privilège a été enregistré conformément au paragraphe (1.1).

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 15 à 18; L.M. 1997, c. 35, art. 7.

### **Vote**

**15(1)** Les propriétaires possèdent des droits de vote dans la corporation suivant les proportions que prévoit la déclaration de condominium.

### **Vote par le créancier hypothécaire**

**15(2)** Lorsqu'une hypothèque enregistrée grevant une partie privative et la quote-part y afférente contient une disposition qui autorise le créancier hypothécaire à exercer le droit de vote ou de consentement du propriétaire, le créancier hypothécaire peut exercer ce droit s'il a donné à la corporation un avis écrit de son hypothèque et de son adresse aux fins de signification des avis. Le créancier hypothécaire de rang supérieur peut exercer le droit de vote ou de consentement lorsque plus d'une hypothèque contient une telle disposition.

### **Vote des mineurs**

**15(3)** Les personnes qui suivent peuvent exercer les droits de vote, accorder les consentements ou signer les documents que prévoient la présente loi, la déclaration de condominium ou les règlements administratifs :

a) le curateur aux biens ou, dans le cas où aucun curateur n'a été nommé, le tuteur et curateur public en sa qualité de tuteur public lorsque le propriétaire est un mineur;

b) le curateur, lorsqu'un curateur a été nommé sous le régime de la *Loi sur la santé mentale* à l'égard du propriétaire;

(c) in the case of an owner who is incapacitated for any other reason, by the person who, for the time being, is authorized by law to control his property.

### Order of court

**15(4)** Where the court, upon application of the corporation or of any owner, is satisfied that there is no person capable or willing or reasonably available to exercise the power of voting, giving consent, or executing a document, in respect of a unit, the court

(a) in cases where unanimous vote or unanimous consent is required by this Act, the declaration or the by-laws, shall; and

(b) in any other case, may in its discretion;

authorize the Public Guardian and Trustee, or some other fit and proper person, to exercise the power of voting, to give the consent, or to execute the document, in respect of the unit.

### Order of authorization

**15(5)** On giving authority under subsection (4), the court may make such order as it considers necessary or expedient to give effect to the authorization.

S.M. 1998, c. 36, s. 127; S.M. 2013, c. 46, s. 46.

### Substantial alterations

**16(1)** The corporation may, by a vote of members who own 80%, or such greater percentage as is specified in the declaration, of the common elements make any substantial addition, alteration or improvement to the common elements, or may make any substantial change in the assets of the corporation.

### Meaning of "substantial"

**16(1.1)** An addition, alteration or improvement to the common elements or a change to the assets of the corporation is substantial if

(a) it materially changes the manner in which the common elements are used or enjoyed; or

c) la personne qui, à l'époque considérée, est autorisée en droit à gérer les biens, lorsque le propriétaire est frappé d'incapacité pour toute autre raison.

### Ordonnance du tribunal

**15(4)** Le tribunal peut, à la demande de la corporation ou d'un propriétaire, autoriser le tuteur et curateur public ou une autre personne compétente à exercer le droit de vote ou de consentement ou à signer un document relatif à une partie privative, si elle est convaincue que nul n'est apte ou disposé à le faire, ou raisonnablement disponible pour le faire :

a) lorsque la présente loi, la déclaration de condominium ou les règlements administratifs exigent un vote ou un consentement unanime;

b) dans tout autre cas, à sa discrétion.

### Ordonnance d'autorisation

**15(5)** Le tribunal peut rendre l'ordonnance qu'elle estime nécessaire ou utile pour donner effet à l'autorisation qu'elle confère en application du paragraphe (4).

L.M. 1998, c. 36, art. 127; L.M. 2013, c. 46, art. 46.

### Modifications importantes

**16(1)** Par un vote des membres possédant 80 % des parties communes, ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration de condominium, la corporation peut effectuer soit d'importantes additions, modifications ou améliorations aux parties communes, soit des changements importants de son actif.

### Définition de « importants »

**16(1.1)** Les additions, les modifications et les améliorations aux parties communes ainsi que les changements dans l'actif sont importants lorsqu'ils :

a) modifient de façon importante l'usage ou la jouissance des parties privatives ou communes;

(b) it increases the operating expenses of the corporation.

b) entraînent une augmentation des charges d'exploitation de la corporation.

### Non-substantial alterations

**16(1.2)** The corporation may make any addition, alteration or improvement to the common elements, or change in the assets of the corporation, that is not substantial, provided that the corporation holds a meeting of members convened for the purpose of considering the matter and

### Modifications non importantes

**16(1.2)** La corporation peut effectuer toute addition, modification ou amélioration aux parties communes ou tout changement dans son actif dans la mesure où ils ne sont pas importants et à la condition qu'elle convoque les membres à une réunion afin d'examiner la question et :

(a) gives notice of the meeting at least 30 days before the meeting

a) qu'au moins 30 jours avant la tenue de la réunion un avis de réunion soit :

(i) to members, in accordance with subsection (1.3), including the agenda for the meeting and the text of any proposed motion to be presented by the corporation, and

(i) donné aux membres en conformité avec le paragraphe (1.3) et comprenne l'ordre du jour de la réunion ainsi que le texte des propositions qui seront présentées par la corporation,

(ii) by posting a notice in a conspicuous location in the residential complex;

(ii) affiché dans un endroit bien en vue dans l'ensemble résidentiel;

(b) there is a quorum present at the meeting as determined under subsection (1.6); and

b) qu'il y ait quorum à la réunion conformément au paragraphe (1.6);

(c) at the meeting there is a vote in favour of the matter by the holders of a majority of the voting rights, as set out in the declaration, who are present in person or represented by proxy.

c) qu'à la réunion, les détenteurs de la majorité des droits de vote, selon la déclaration de condominium, qu'ils soient présents ou représentés par mandataires, aient voté en faveur.

### Giving notice

**16(1.3)** Notice of a meeting referred to in subsection (1.2) may be given

### Avis de réunion

**16(1.3)** Les avis de réunions visés par le paragraphe (1.2) peuvent être :

(a) by handing the notice to the member; or

a) remis en mains propres aux membres;

(b) by sending the notice by prepaid, first class mail to the address where the member resides or carries on business.

b) envoyés par courrier affranchi de première classe à l'adresse de résidence ou d'affaires des membres.

### Notice by mail

**16(1.4)** A notice sent by mail under clause (1.3)(b) is deemed to be given on the fifth day after the day of mailing.

### Envoi par courrier

**16(1.4)** Les avis envoyés par courrier en vertu de l'alinéa (1.3)b) sont réputés être donnés le 5<sup>e</sup> jour suivant celui de leur mise à la poste.

**Actual notice is sufficient**

**16(1.5)** Despite the fact that a notice is not given in accordance with this section, it is sufficiently given if it actually came to the attention of the person to whom it was intended to be given within the time for giving it under this section.

**Quorum**

**16(1.6)** A quorum of members is present at the meeting, irrespective of the number of persons actually present at the meeting, if the holders of a majority of the voting rights are present in person or represented by proxy.

**Costs**

**16(2)** The cost of any addition, alteration or improvement to the common elements, and the cost of any substantial change in the assets of the corporation, are common expenses.

**Dissenters**

**16(3)** The declaration may provide that, if any substantial addition, alteration or improvement to the common elements is made, or if any substantial change in the assets of the corporation is made, the corporation shall, on demand of any owner who dissented, purchase his unit and common interest.

**Arbitration**

**16(4)** Where the corporation and the owner who dissented do not agree as to the purchase price of the unit and common interest, the owner who dissented may elect to have the fair market value of his unit and common interest determined by arbitration by serving a notice to that effect on the corporation; and the purchase price of his unit and common interest is the fair market value determined by the arbitration; and the arbitration shall be a submission to two arbitrators and *The Arbitration Act* applies.

**Connaissance de fait**

**16(1.5)** Malgré le fait qu'un avis ne soit pas donné en conformité avec le présent article, il est donné de façon valable si son destinataire en a pris connaissance dans le délai au cours duquel il devait être donné en vertu du présent article.

**Quorum**

**16(1.6)** Aux réunions, le quorum est constitué pour autant que la majorité des détenteurs des droits de vote, y soient présents ou représentés, peu importe le nombre réel de personnes présentes.

**Coûts**

**16(2)** Le coût des additions, modifications ou améliorations aux parties communes ainsi que le coût des changements importants de l'actif de la corporation constituent des dépenses communes.

**Dissidents**

**16(3)** La déclaration de condominium peut prévoir que si d'importantes additions, modifications ou améliorations aux parties communes sont effectuées ou que des changements importants sont apportés à l'actif de la corporation, la corporation achètera la partie privative et la quote-part de tout propriétaire dissident qui en fera la demande.

**Arbitrage**

**16(4)** Lorsque la corporation et le propriétaire dissident ne s'entendent pas sur le prix d'achat de la partie privative et de la quote-part, le propriétaire dissident peut demander que la juste valeur marchande en soit déterminée par arbitrage, en signifiant à la corporation un avis à cet effet. Le prix d'achat correspond à la juste valeur marchande déterminé par l'arbitrage. L'arbitrage se fait par voie de compromis soumis à deux arbitres. La *Loi sur L'arbitrage* s'y s'applique.

**Alterations etc. required by law**

**16(5)** Notwithstanding anything in this section, the corporation may, without a vote of members, make any addition, alteration or improvement to the common elements or any change in the assets of the corporation that is necessary to maintain the common elements in a state that complies with health, building, and maintenance and occupancy standards required by law, and the cost of doing so is a common expense.

**Non-application re phase**

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

S.M. 1997, c. 35, s. 8; S.M. 2010, c. 32, c. 6.

**Corporation to insure against fire and other perils**

**17(1)** The corporation shall obtain and maintain insurance on the units and common elements excluding improvements and betterments made or acquired by the unit owner against fire, to the replacement value thereof, and against such other perils as may be specified by the declaration or by-laws to the amount required by the declaration or by-laws, and for this purpose the corporation shall be deemed to have an insurable interest in the units and the common elements.

**Where insurance not required**

**17(2)** Notwithstanding subsection (1), except as may be required by a contrary provision contained in the declaration, the corporation is not obliged to obtain and maintain insurance on bare land units or on buildings or improvements placed on the bare land units.

**Payment of insurance moneys**

**17(3)** Any payment by an insurer under a policy of insurance entered into under subsection (1) shall, notwithstanding the terms of the policy, be paid to the order of the insurance trustees if any, or as may be otherwise designated by the declaration or by-laws of

**Modifications exigées par la Loi**

**16(5)** Malgré les autres dispositions du présent article, la corporation peut, sans vote des membres, effectuer des modifications à son actif ou des additions, modifications ou améliorations aux parties communes afin qu'elles demeurent conformes aux normes prévues par la loi en matière de salubrité, de construction, d'entretien et d'occupation. Le coût des additions, modifications ou améliorations aux parties communes et des changements à son actif constituent des dépenses communes.

**Non-application aux aménagements par phases**

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

L.M. 1997, c. 35, art. 8; L.M. 2010, c. 32, art. 6.

**Assurance de la corporation contre l'incendie**

**17(1)** La corporation souscrit et maintient en vigueur une assurance jusqu'à concurrence de la valeur de remplacement des parties privatives et des parties communes, à l'exclusion des améliorations et des embellissements que le propriétaire d'une partie privative a effectué ou acquis, contre le risque d'incendie ou les autres risques que peuvent indiquer la déclaration de condominium ou les règlements administratifs et pour le montant que ceux-ci prescrivent. À cet effet, la corporation est réputée avoir un intérêt assurable dans les parties privatives et les parties communes.

**Assurance non requise**

**17(2)** Par dérogation au paragraphe (1), mais sous réserve de toute disposition contraire dans la déclaration de condominium, la corporation n'est pas tenue de souscrire et de maintenir en vigueur une assurance des fractions de terrain nu ou des bâtiments ou des améliorations qui s'y trouvent.

**Paiement des sommes assurées**

**17(3)** Tout paiement fait par un assureur en vertu d'une police d'assurance souscrite en application du paragraphe (1) est effectué, malgré les modalités de la police, à l'ordre des fiduciaires d'assurance, s'il en existe, ou conformément à ce que prévoient la

the corporation, otherwise shall be paid to or to the order of the corporation; and, subject to sections 19 and 20, the corporation shall forthwith use the proceeds for the repair or replacement of the damaged units and common elements so far as the same may lawfully be effected.

#### **Insurance not to be considered as other insurance**

**17(4)** Insurance obtained and maintained by a corporation under subsection (1) shall be deemed not to be other insurance for the purpose of any prohibition of or condition against other insurance in a policy of an owner insuring against loss of or damage to his unit or his interest in the common elements by fire or other peril and covering to the extent only that the insurance placed by the corporation is inapplicable, inadequate or ineffective.

#### **Contribution with other policies**

**17(5)** Notwithstanding *The Insurance Act* or the provisions of the policy, a policy of insurance issued to a corporation under subsection (1) is not liable to be brought into contribution with any other policy of insurance except another policy issued on the same property under subsection (1).

#### **Owner may insure**

**17(6)** Notwithstanding subsection (1), *The Insurance Act* or any other law relating to insurance, a unit owner may obtain and maintain insurance in respect of loss or damage to

- (a) his unit and his interest in the common elements against fire and other perils to the extent that it is not so insured by the corporation under subsection (1), or to the extent that the insurance placed by the corporation is not effective or is inadequate;
- (b) improvements to his unit, to the extent the improvements are not so insured by the corporation under subsection (1);
- (c) rental value of his unit to the extent it is not so insured by the corporation under subsection (1).

déclaration de condominium ou les règlements administratifs de la corporation, sinon à la corporation ou à son ordre. Sous réserve des articles 19 et 20, la corporation applique sans délai les sommes versées à la réparation ou au remplacement des parties privatives et des parties communes endommagées, dans la mesure où ces travaux peuvent légalement être exécutés.

#### **Assurance ne devant pas être considérée comme une autre assurance**

**17(4)** L'assurance que la corporation souscrit et maintient en vigueur en application du paragraphe (1) n'est pas réputée constituer une autre assurance aux fins des prohibitions ou conditions de la police d'un propriétaire, interdisant la possession d'une autre assurance contre la perte de sa partie privative ou de sa quote-part ou contre les dommages occasionnés à ceux-ci par un incendie ou un autre risque et accordant une garantie uniquement dans la mesure où l'assurance souscrite par la corporation est inapplicable, inadéquate ou sans effet.

#### **Assurances non compensatoires**

**17(5)** Par dérogation à la *Loi sur les assurances* ou aux dispositions de la police, une police d'assurance émise à la corporation en application du paragraphe (1) et toute autre police d'assurance, à l'exception d'une police d'assurance émise en application du paragraphe (1) et couvrant le même bien, ne sont pas susceptibles de compensation.

#### **Assurance souscrite par le propriétaire**

**17(6)** Par dérogation au paragraphe (1), à la *Loi sur les assurances* ou à toute autre règle de droit relative aux assurances, le propriétaire d'une partie privative peut souscrire et maintenir en vigueur une assurance contre la perte :

- a) de sa partie privative et de sa quote-part, occasionnée par un incendie ou un autre risque, dans la mesure où l'assurance souscrite par la corporation en application du paragraphe (1) est sans effet ou inadéquate;
- b) des améliorations faites sur sa partie privative, dans la mesure où la corporation ne les a pas assurées en application du paragraphe (1);



c) de la valeur locative de sa partie privative, dans la mesure où la corporation ne l'a pas assurée en application du paragraphe (1),

ou une assurance contre les dommages occasionnées à ceux-ci dans ces mêmes conditions.

#### **Contribution with other policy**

**17(7)** Notwithstanding *The Insurance Act* or the provisions of the policy, a policy of insurance issued to a unit owner under subsection (6) is not liable to be brought into contribution with any other policy of insurance except another policy issued on the same property under subsection (6).

#### **Corporation to insure against liability**

**17(8)** The corporation shall obtain and maintain insurance against liability imposed by law upon the corporation and upon the unit owners in so far as it relates to the unit owners' liability arising out of the common elements, as may be specified in the declaration or by-laws for an amount required by the declaration or by-laws; for loss or damage arising from the ownership, use or operation of the units and common elements and resulting from bodily injury to or death of any person and damage to property; and for this purpose the corporation shall be deemed to have an insurable interest.

#### **Contributions with other policies**

**17(9)** Notwithstanding *The Insurance Act* or the provisions of the policy, a policy of insurance issued to a corporation under subsection (8) is not liable to be brought into contribution with any other policy of insurance except another policy issued on the same property under subsection (8).

#### **Assurances non compensatoires**

**17(7)** Par dérogation à la *Loi sur les assurances* ou aux dispositions de la police, une police d'assurance émise au propriétaire d'une partie privative en application du paragraphe (6) et toute autre police d'assurance, à l'exception d'une police d'assurance émise en application du paragraphe (6) et couvrant le même bien, ne sont pas susceptibles de compensation.

#### **Assurance-responsabilité de la corporation**

**17(8)** La corporation souscrit et maintient l'assurance-responsabilité que la loi impose à la corporation et aux propriétaires des parties privatives dans la mesure où cette assurance se rapporte à la responsabilité des propriétaires à l'égard des parties communes, tel que la déclaration de condominium ou les règlements administratifs le prévoient jusqu'à concurrence du montant qu'ils prescrivent. Cette assurance couvre les pertes ou dommages découlant de l'exercice du droit de propriété, de l'usage ou de l'exploitation des parties privatives et des parties communes et résultant des dommages corporels ou du décès de toute personne et de dommages aux biens. À cette fin, la corporation est réputée avoir un intérêt assurable.

#### **Assurances non compensatoires**

**17(9)** Par dérogation à la *Loi sur les assurances* ou aux dispositions de la police, une police d'assurance émise à la corporation en application du paragraphe (8) et toute autre police d'assurance, à l'exception d'une police d'assurance émise en application du paragraphe (8) et couvrant le même bien, ne sont pas susceptibles de compensation.

**Owner may insure against liability**

**17(10)** Notwithstanding subsection (8), *The Insurance Act* or any other law relating to insurance, a unit owner may obtain insurance against liability imposed by law for loss or damage arising from the ownership, use or operation of his unit and his interest in the common elements and resulting from bodily injury to or death of any person and damage to property.

**Contribution with other policies**

**17(11)** Notwithstanding *The Insurance Act*, or the provisions of the policy, a policy of insurance issued to a unit owner under subsection (10) is not liable to be brought into contribution with any other policy of insurance except another policy issued on the same property under subsection (10).

**Section not restriction on capacity to insure**

**17(12)** Nothing in this section restricts the capacity of any person to obtain and maintain insurance otherwise than as provided herein.

**Obligations to repair and to maintain**

**18(1)** For the purposes of this Act, the obligation to repair after damage and the obligation to maintain are mutually exclusive; and the obligation to repair after damage does not include any obligation to repair improvements made to units after registration of the declaration and plan.

**Duty to repair**

**18(2)** Subject to section 19, the corporation shall repair the units and common elements after damage.

**Maintenance of common elements**

**18(3)** The corporation shall maintain the common elements.

**Assurance-responsabilité d'un propriétaire**

**17(10)** Par dérogation au paragraphe (8), à la *Loi sur les assurances* ou à toute autre règle de droit relative aux assurances, le propriétaire d'une partie privative peut souscrire et maintenir en vigueur l'assurance-responsabilité que la loi lui impose contre les pertes ou les dommages découlant de l'exercice du droit de propriété, de l'usage ou de l'exploitation de sa partie privative et de sa quote-part et résultant des dommages corporels ou du décès de toute personne et de dommages aux biens.

**Assurances non compensatoires**

**17(11)** Par dérogation à la *Loi sur les assurances* ou aux dispositions de la police, la police d'assurance émise au propriétaire d'une partie privative en application du paragraphe (10) et toute autre police d'assurance, à l'exception d'une police d'assurance émise en application du paragraphe (10) et couvrant le même bien, ne sont pas susceptibles de compensation.

**Sauvegarde du droit de s'assurer**

**17(12)** Le présent article n'a pas pour effet de limiter le droit d'une personne de souscrire et de maintenir une assurance autrement que de la manière prévue au présent article.

**Réparations et entretien**

**18(1)** Pour l'application de la présente loi, l'obligation d'effectuer des réparations à la suite de dommages et celle de s'occuper de l'entretien sont exclusives l'une de l'autre. L'obligation d'effectuer des réparations à la suite de dommages ne comprend pas la réparation des améliorations faites aux parties privatives après l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan.

**Réparations**

**18(2)** Sous réserve de l'article 19, la corporation est tenue de réparer les parties privatives et les parties communes endommagées.

**Entretien des parties communes**

**18(3)** La corporation est tenue d'entretenir les parties communes.

**Maintenance of units**

**18(4)** Each owner shall maintain his unit.

**Declaration of obligations in declaration**

**18(5)** Notwithstanding subsections (2), (3) and (4), the declaration may provide that

- (a) each owner shall, subject to section 19, repair his unit after damage and each owner of a bare land unit shall repair his unit and improvements on the unit after damage unless a notice of termination is registered under section 20; or
- (b) the owners shall maintain the common elements or any part of the common elements; or
- (c) the corporation shall maintain the units or any part of the units.

**Permission to repair**

**18(6)** The corporation shall make any repairs that an owner is obligated to make and that he does not make, within a reasonable time.

**Consent by owner**

**18(7)** An owner shall be deemed to have consented to have repairs done to his unit by the corporation under this section.

**Determination of damage**

**19(1)** Where damage to the units or the common elements or both occurs, the board shall determine within 30 days of the occurrence whether there has been substantial damage to the extent that the cost of repair would be 25%, or such greater percentage as is specified in the declaration, of the value of the units other than bare land units and improvements thereon and common elements immediately prior to the occurrence.

**Entretien des parties privatives**

**18(4)** Chaque propriétaire est tenu d'entretenir sa partie privative.

**Énonciation des obligations dans la déclaration de condominium**

**18(5)** Par dérogation aux paragraphes (2), (3) et (4), la déclaration de condominium peut prévoir l'une des obligations suivantes :

- a) Sous réserve de l'article 19, chaque propriétaire est tenu de réparer sa partie privative à la suite de dommages. Chaque propriétaire d'une fraction de terrain nu est tenu de réparer sa partie privative ainsi que les améliorations faites sur celle-ci à la suite de dommages, à moins qu'avis de dissolution ne soit enregistré en vertu de l'article 20.
- b) Les propriétaires sont tenus d'entretenir les parties communes en tout ou en partie.
- c) La corporation est tenue d'entretenir les parties privatives en tout ou en partie.

**Permission de réparer**

**18(6)** La corporation effectue les réparations qu'un propriétaire est tenu d'effectuer et qu'il n'entreprend pas dans un délai raisonnable.

**Consentement du propriétaire**

**18(7)** Le propriétaire est réputé avoir consenti aux réparations que la corporation a effectuées sur sa partie privative en application du présent article.

**Détermination des dommages**

**19(1)** Dans un délai de 30 jours suivant le dommage causé aux parties privatives ou aux parties communes, ou aux deux à la fois, le conseil détermine si les dommages sont importants et de nature à nécessiter des coûts de réparation correspondant à 25 %, ou au pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration de condominium, de la valeur des parties privatives immédiatement avant l'incident, à l'exclusion des fractions de terrain nu, des améliorations faites sur celles-ci et des parties communes.

**Vote for repair**

**19(2)** Where there has been a determination that there has been substantial damage as provided in subsection (1), and the owners who own 80% of the units and common elements, or such greater percentage as is specified in the declaration, vote for repairs within 60 days of the determination, the corporation shall repair.

**Termination by notice after substantial damage**

**20(1)** Where, on a vote, the owners do not vote for repair, the corporation shall, within 10 days of the vote, register a notice of termination.

**Termination where no vote taken**

**20(2)** Where there has been no vote within 60 days of the determination that there has been substantial damage under subsection 19(1), the corporation shall, within 10 days after the expiry of the 60 day period, register a notice of termination.

**Effect of registration of notice**

**20(3)** Upon the registration of a notice of termination under subsection (1) or (2),

- (a) the government of the property by this Act is terminated;
- (b) except where the plan defines one or more bare land units, the owners are tenants in common or lessees, as the case may be, of the land and interests appurtenant to the land described in the plan in the same proportions as their common interests;
- (c) where the plan defines one or more bare land units, the owners are tenants in common or lessees, as the case may be, of the land described in the plan and any interests appurtenant thereto in proportion to the value of each unit and the appurtenant common interest determined in accordance with the manner described in the declaration for determining value in the event that the property ceases to be governed by this Act;

**Vote en faveur des réparations**

**19(2)** La corporation effectue les réparations dans les cas où, d'une part, il a été déterminé en application du paragraphe (1) que d'importants dommages ont été causés et d'autre part, les propriétaires de 80 % des parties privatives et des parties communes, ou du pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration de condominium, votent en faveur des réparations dans un délai de 60 jours après cette détermination.

**Avis de dissolution à la suite d'importants dommages**

**20(1)** Si les propriétaires ne votent pas en faveur des réparations, la corporation enregistre un avis de dissolution dans un délai de 10 jours après la tenue du vote.

**Dissolution à défaut de vote**

**20(2)** En l'absence de la tenue d'un vote dans un délai de 60 jours après la détermination prévue au paragraphe 19(1), la corporation enregistre un avis de dissolution dans un délai de 10 jours après l'expiration de cette période.

**Effet de l'enregistrement de l'avis**

**20(3)** L'enregistrement d'un avis de dissolution en application du paragraphe (1) ou (2) emporte les effets suivants :

- a) Le bien cesse d'être régi par la présente loi.
- b) Sauf dans le cas où le plan circonscrit une ou plusieurs fractions de terrain nu, les propriétaires sont, au prorata de leur quote-part, soit copropriétaires sans gain de survie, soit preneurs à bail du bien-fonds décrit dans le plan, ainsi que des droits qui y sont accessoires.
- c) Si le plan circonscrit une ou plusieurs fractions de terrain nu, les propriétaires sont soit copropriétaires sans gain de survie, soit preneurs à bail du bien-fonds décrit dans le plan, ainsi que des droits qui y sont accessoires, au prorata de la valeur de chaque partie privative et de la quote-part qui y est afférente. Cette valeur est déterminée en conformité avec la méthode décrite dans la déclaration de condominium pour déterminer la valeur d'un bien qui cesse d'être régi par la présente loi.

(d) claims against the land and interests appurtenant to the land created before the registration of the declaration and plan are as effective as if the declaration and plan had not been registered;

(e) encumbrances against each unit and common interest created after the registration of the declaration and plan are claims against the interest of the owner in the land and interests appurtenant to the land described in the plan, and have the same priority they had before the registration of the notice of termination; and

(f) all claims against the property created after the registration of the declaration and plan, other than the encumbrances mentioned in clause (e), are extinguished.

d) Les créances qui sont nées avant l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan et qui grèvent le bien-fonds ainsi que les droits qui y sont accessoires sont aussi valables que si la déclaration de condominium et le plan n'avaient pas été enregistrés.

e) Les charges qui grèvent chaque partie et chaque quote-part, qui sont créées après l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan, constituent des créances opposables au droit que possède le propriétaire du bien-fonds décrit dans le plan, ainsi qu'aux droits qui y sont accessoires. Les créances conservent le rang qu'elles avaient avant l'enregistrement de l'avis de dissolution.

f) Toutes les créances sur le bien, à l'exclusion des charges mentionnées à l'alinéa e), qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan, sont éteintes.

### **Termination by sale**

**21(1)** Sale of the property or any part of the common elements may be authorized

(a) by a vote of owners who own 80%, or such greater percentage as is specified in the declaration, of the common elements; and

(b) by the consent of the persons having registered claims against the property or the parts of the common elements, as the case may be, created after the registration of the declaration and plan.

### **Vente opérant dissolution**

**21(1)** La vente du bien ou d'une portion des parties communes peut être autorisée :

a) d'une part, par un vote des propriétaires détenant 80 % des parties communes, ou le pourcentage supérieur que la déclaration de condominium indique;

b) d'autre part, par le consentement des titulaires de créances enregistrées contre le bien ou les portions des parties communes qui, selon le cas, sont nées après l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan.

### **Execution of documents**

**21(2)** Where a sale of the property or any part of the common elements is authorized under subsection (1), the corporation shall

(a) register a notice of termination which shall describe the property or the part of the common elements being sold and shall affect only such property; and

(b) transfer the property or the part of the common elements being sold;

### **Signature des documents**

**21(2)** La corporation assume les obligations qui suivent lorsqu'une vente du bien ou d'une portion des parties communes est autorisée en vertu du paragraphe (1) :

a) elle enregistre un avis de dissolution qui décrit le bien ou la portion des parties communes faisant l'objet de la vente et qui ne vise que ce bien;

b) elle transfère le bien ou la portion des parties communes qui fait l'objet de la vente.

both of which shall either

(c) be executed by all the owners and all the persons having registered claims against the property or the part of the common elements being sold; or

(d) be executed by the corporation and be accompanied by a certificate under the seal of the corporation certifying that the required percentage of owners as stipulated in the Act or the declaration have voted in favour of the sale, and that all persons having registered claims against the property or the part of the common elements being sold have consented in writing to the sale.

### Conclusiveness

**21(3)** A certificate made under clause (2)(d) is conclusive proof of the facts stated therein

(a) in favour of a purchaser of the parcel; and

(b) in favour of the district registrar.

### Action by district registrar

**21(4)** Upon registration of the transfer, the district registrar shall

(a) record upon the certificate of title in the name of the corporation an entry that the property or a part of the common elements, as the case may be, is no longer governed by this Act;

(b) in the case of the transfer of all of the property, cancel the certificate of title of each unit and where necessary, dispense with the production of the duplicate title without complying with section 26 of *The Real Property Act*; and

(c) in the case of a transfer of part of the common elements, cancel the certificate of title for that part of the common elements being transferred.

### Effect of registration on claims

**21(5)** Upon the registration of the transfer

(a) registered claims against the land and interests appurtenant to the land created before the

L'enregistrement et le transfert sont signés :

c) soit par tous les propriétaires et tous les titulaires de créances enregistrées contre le bien ou la portion des parties communes qui fait l'objet de la vente;

d) soit par la corporation; dans ce cas ils sont accompagnés d'un certificat revêtu du sceau de la corporation attestant que le pourcentage requis de propriétaires, tel qu'il est prévu dans la Loi ou dans la déclaration de condominium, a voté en faveur de la vente et que tous les titulaires de créances enregistrées contre le bien ou la portion des parties communes qui fait l'objet de la vente ont consenti par écrit à la vente.

### Force probante du certificat

**21(3)** Le certificat établi conformément à l'alinéa (2)d) est une preuve concluante des faits qui y sont énoncés :

a) en faveur de l'acheteur de la parcelle;

b) en faveur du registraire de district.

### Mesures prises par le registraire de district

**21(4)** À la suite de l'enregistrement du transfert, le registraire de district :

a) inscrit sur le certificat de titre au nom de la corporation que le bien ou la portion des parties communes, selon le cas, n'est plus régi par la présente loi;

b) annule, dans le cas d'un transfert de la totalité du bien, les certificats de titre de chaque partie privative et au besoin, 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*;

c) annule, dans le cas du transfert d'une portion des parties communes, le certificat de titre qui s'y rapporte.

### Effet de l'enregistrement de créances

**21(5)** À la suite de l'enregistrement du transfert :

a) les créances enregistrées sur le bien-fonds et sur les droits qui y sont accessoires, nées avant

registration of the declaration and plan are as effective in respect of the property transferred as if the declaration and plan had not been registered; and

(b) registered claims against the property or the part of the common elements created after the registration of the declaration and plan are extinguished in respect of the property transferred, and the district registrar shall issue the certificates of title in respect of the property transferred clear of such registered claims.

### **Proceeds**

**21(6)** Subject to subsection (7), the owners share the proceeds of the sale in the same proportions as their common interest.

### **Rights of dissenters**

**21(7)** Where a sale is made under this section, any owner who dissented may elect to have the fair market value of the property at the time of the sale determined by arbitration by serving notice to that effect on the corporation within 10 days after the vote, and the arbitration shall be a submission to two arbitrators and *The Arbitration Act* shall apply; and the owner who served the notice is entitled to receive from the proceeds of the sale the amount he would have received if the sale price had been the fair market value as determined by arbitration.

### **Where proceeds inadequate**

**21(8)** Where the proceeds of the sale are inadequate to pay the amount determined under subsection (7), each of the owners who voted for the sale is liable for a portion of the deficiency determined by the proportions of their common interests.

### **Termination by notice without sale**

**22(1)** Termination of the government of the property under this Act may be authorized

(a) by a vote of the owners who own 80%, or such greater percentage as is specified in the declaration, of the common elements; and

l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan, grèvent le bien transféré au même titre que si la déclaration de condominium et le plan n'avaient pas été enregistrés;

b) les créances enregistrées sur le bien ou sur la portion des parties communes nées après l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan, sont éteintes à l'égard du bien transféré. Le registraire de district délivre les certificats de titre de ce bien, francs de ces créances.

### **Produit**

**21(6)** Sous réserve du paragraphe (7), les propriétaires partagent le produit de la vente au prorata de leur quote-part.

### **Droits des dissidents**

**21(7)** Lorsqu'une vente est réalisée en application du présent article, les propriétaires dissidents peuvent demander que la juste valeur marchande du bien au jour de la vente soit déterminée par arbitrage, en signifiant à la corporation un avis à cet effet dans un délai de 10 jours après le vote. L'arbitrage se fait par voie de compromis soumis à deux arbitres. La *Loi sur l'arbitrage* s'applique. Le propriétaire qui a signifié l'avis est en droit de recevoir, du produit de la vente, le montant qu'il aurait reçu si le prix de vente avait été la juste valeur marchande déterminée par l'arbitrage.

### **Insuffisance du produit**

**21(8)** Lorsque le produit de la vente ne suffit pas pour payer le montant déterminé conformément au paragraphe (7), chaque propriétaire qui a voté en faveur de la vente est redevable de l'insuffisance au prorata de sa quote-part.

### **Cessation sans avis de vente**

**22(1)** La cessation de l'assujettissement du bien au régime de la présente loi peut être autorisée :

a) d'une part, par un vote des propriétaires détenant 80 % des parties communes ou le pourcentage supérieur que la déclaration de condominium indique;

(b) by the consent of the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and plan.

### Notice of termination

**22(2)** Where termination of the government of the property under this Act is authorized under subsection (1), the corporation shall register a notice of termination which shall either

(a) be executed by all the owners and all the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and plan; or

(b) be executed by the corporation and accompanied by a certificate under the seal of the corporation certifying that the required percentage of owners as stipulated in the Act or the declaration and all the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and plan had voted in favour of the termination of the government of the property.

### Effect of registration

**22(3)** Upon registration of a notice of termination under subsection (2),

(a) the government of the property under this Act is terminated;

(b) except where the plan defines one or more bare land units, the owners are tenants in common, or lessees as the case may be, of the land and interests appurtenant to the land described in the plan in the same proportions as their common interests;

(c) where the plan defines one or more bare land units, the owners are tenants in common or lessees, as the case may be, of the land described in the plan and the interests appurtenant thereto in proportion to the value of each unit and the appurtenant common interest determined in accordance with the manner described in the declaration for determining values in the event that the property ceases to be governed by this Act;

b) d'autre part, par le consentement des titulaires de créances enregistrées contre le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan.

### Avis de dissolution

**22(2)** La corporation enregistre un avis de dissolution lorsque la cessation de l'assujettissement du bien au régime de la présente loi est autorisée conformément au paragraphe (1). L'avis est signé :

a) soit par tous les propriétaires et tous les titulaires de créances enregistrées contre le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan;

b) soit par la corporation; dans ce cas l'avis est accompagné d'un certificat revêtu du sceau de la corporation attestant que le pourcentage requis de propriétaires, tel qu'il est prévu dans la Loi ou dans la déclaration de condominium, ainsi que tous les titulaires de créances enregistrées contre le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan, ont voté en faveur de la cessation de l'assujettissement du bien au régime de la présente loi.

### Effet de l'enregistrement

**22(3)** L'enregistrement d'un avis de dissolution en application du paragraphe (2) emporte les effets suivants :

a) Le bien cesse d'être régi par la présente loi.

b) Sauf dans le cas où le plan circonscrit une ou plusieurs fractions de terrain nu, les propriétaires sont, au prorata de leur quote-part, soit copropriétaires sans gain de survie, soit preneurs à bail du bien-fonds décrit dans le plan, ainsi que des droits qui y sont accessoires.

c) Si le plan circonscrit une ou plusieurs fractions de terrain nu, les propriétaires sont soit copropriétaires sans gain de survie, soit preneurs à bail du bien-fonds décrit dans le plan, ainsi que des droits qui y sont accessoires, au prorata de la valeur de chaque partie privative et de la quote-part qui y est afférente. Cette valeur est déterminée en conformité avec la méthode décrite dans la déclaration de condominium pour déterminer la valeur d'un bien qui cesse d'être régi par la présente loi.



(d) claims against the land and the interests appurtenant to the land described in the plan created before the registration of the declaration and plan are as effective as if the declaration and plan had not been registered;

(e) encumbrances against each unit and common interest created after the registration of the declaration and plan are claims against the interest of the owner in the land and interests appurtenant to the land described in the plan, and have the same priority as they had before the registration of the notice of termination; and

(f) all other claims against the property created after the registration of the declaration and plan are extinguished.

### Application to court

#### 23(1) Where

- (a) damage to units and common elements occurs; or
- (b) all or part of the property is expropriated; or
- (c) the corporation or any owner, or any person having an encumbrance against a unit and common interest deems it advisable;

any interested party may apply to the court for an order terminating the government of the property under this Act, or amending the declaration or the plan.

### Considerations

**23(2)** In determining whether to terminate the government of the property under this Act or to amend the declaration or the plan, the court shall consider

- (a) the scheme and intent of this Act;
- (b) the rights and interests of the owners individually and as a whole;
- (c) what course of action would be most just and equitable; and

d) Les créances qui sont nées avant l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan et qui grèvent le bien-fonds ainsi que les droits qui y sont accessoires, sont aussi valables que si la déclaration de condominium et le plan n'avaient pas été enregistrés.

e) Les charges qui grèvent chaque partie privative et chaque quote-part, qui sont créées après l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan, constituent des créances opposables au droit que possède le propriétaire du bien-fonds décrit dans le plan, ainsi qu'aux droits qui y sont accessoires. Les créances conservent le rang qu'elles avaient avant l'enregistrement de l'avis de dissolution.

f) Toutes les autres créances grevant le bien, qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration de condominium et du plan, sont éteintes.

### Demande en justice

**23(1)** Tout intéressé peut demander au tribunal de rendre une ordonnance mettant fin à l'assujettissement du bien à la présente loi ou modifiant la déclaration de condominium ou le plan dans l'un des cas suivants :

- a) les parties privatives et les parties communes ont été endommagées;
- b) la totalité ou une partie du bien est expropriée;
- c) la corporation, un propriétaire ou le titulaire d'une charge grevant une partie privative et une quote-part le juge indiqué.

### Éléments à prendre en considération

**23(2)** Le tribunal tient compte des éléments qui suivent pour déterminer si le bien doit cesser d'être assujéti au régime de la présente loi ou si la déclaration de condominium ou le plan doit être modifié :

- a) l'économie et l'esprit de la présente loi;
- b) les droits et les intérêts des propriétaires individuellement et collectivement;
- c) la solution qui serait la plus juste et le plus équitable;

(d) the probability of confusion and uncertainty in the affairs of the corporation or the owners if the court does not make an order under subsection (1).

d) la probabilité de confusion et d'incertitude dans les affaires de la corporation ou des propriétaires, si le tribunal ne rend pas d'ordonnance en application du paragraphe (1).

### **Order**

**23(3)** Where an order is made under subsection (1), the court may include in the order any provisions that the court considers appropriate in the circumstances including

(a) directions for the payment of money by the corporation or by the owners or by some one or more of them; or

(b) directions to adjust the effect of the order as between the corporation and the owners and as amongst the owners themselves; or

(c) the application of insurance moneys or proceeds of the expropriation of common elements; or

(d) the transfer of the interests of owners of units which have been wholly or partially damaged or expropriated to the other owners.

### **Ordonnance**

**23(3)** Le tribunal peut inclure dans l'ordonnance qu'il rend en vertu du paragraphe (1) les dispositions qu'il juge indiquées dans les circonstances, notamment, selon le cas :

a) des directives pour le paiement de sommes par la corporation, les propriétaires ou l'un ou plusieurs d'entre eux;

b) des directives visant à aménager l'effet de l'ordonnance à l'égard de la corporation et des propriétaires et à l'égard des propriétaires entre eux;

c) des dispositions relatives à l'affectation des sommes assurées ou du produit de l'expropriation des parties communes;

d) des dispositions relatives au transfert aux autres propriétaires des droits des propriétaires des parties privatives qui ont été entièrement ou partiellement endommagées ou expropriées.

### **Appearance by insurer**

**23(4)** On any application to the court under this section, any insurer who has effected insurance on the units and the common elements under subsection 17(1) may appear in person or by agent or counsel.

### **Comparution de l'assureur**

**23(4)** L'assureur qui a assuré les parties privatives et les parties communes en application du paragraphe 17(1) peut comparaître en personne ou par l'intermédiaire d'un représentant ou d'un avocat dans toute demande présentée au tribunal en application du présent article.

### **Variation**

**23(5)** The court may vary any order made by it under this section.

### **Modification**

**23(5)** Le tribunal peut, lorsqu'il y a lieu, modifier les ordonnances qu'il a rendues en vertu du présent article.

**Application to require performance of duties**

**24(1)** Where a duty imposed or a right conferred by this Act, or by the declaration or by-laws of a corporation, is not performed or satisfied, the corporation or any owner or any person having an encumbrance against a unit and common interest may apply to the court for an order directing the performance of the duty or satisfaction of the right, as the case may be.

**Order**

**24(2)** The court may by order direct performance of the duty or satisfaction of the right and may include in the order any provisions that the court considers appropriate in the circumstances including

- (a) the appointment of an administrator for such time, and on such terms and conditions, as it deems necessary; and
- (b) the payment of costs.

**Administrator**

**24(3)** An administrator appointed under subsection (2)

- (a) to the exclusion of the corporation, has such of the powers, duties and rights of the corporation as the court shall order;
- (b) has the right to delegate any of the powers so vested in him; and
- (c) shall be paid for his services by the corporation, which payments are common expenses.

**Saving clause**

**24(4)** Nothing in this section restricts the remedies otherwise available for failure to perform or satisfy any duty imposed or right conferred by this Act.

**Application for relief**

**24(5)** Any owner of a unit in a corporation who feels aggrieved

- (a) by a provision contained in the declaration or by-laws of the corporation; or

**Exécution des obligations**

**24(1)** La corporation, le propriétaire ou le bénéficiaire d'une charge grevant une partie privative et une quote-part peuvent demander au tribunal d'ordonner l'exécution d'une obligation ou le respect d'un droit prévus par la présente loi, la déclaration de condominium ou les règlements administratifs, en cas de défaut.

**Ordonnance**

**24(2)** Le tribunal peut rendre une ordonnance imposant l'exécution de l'obligation ou le respect du droit et y prendre les dispositions qu'il juge indiquées dans les circonstances, notamment :

- a) nommer un administrateur pour la durée et suivant les modalités qu'il estime nécessaires;
- b) statuer sur les dépens.

**Administrateur**

**24(3)** L'administrateur nommé en application du paragraphe (2) :

- a) jouit, à l'exclusion de la corporation, des pouvoirs, des fonctions et des droits de celle-ci que le tribunal lui attribue;
- b) a le droit de déléguer tout pouvoir qui lui est conféré;
- c) est rétribué pour ses services par la corporation, ses honoraires constituant des dépenses communes.

**Clause de sauvegarde**

**24(4)** Le présent article n'a pas pour effet de limiter les autres recours qui peuvent être exercés en cas d'inexécution d'une obligation ou de non-respect d'un droit prévus par la présente loi.

**Demande de redressement**

**24(5)** Le propriétaire d'une partie privative de la corporation peut saisir le tribunal lorsqu'il s'estime lésé :

- a) soit par une disposition de la déclaration de condominium ou des règlements administratifs;

(b) by anything done or omitted to be done by another owner of a unit in the corporation or by the corporation;

may apply to the court for relief, and upon hearing the application the court may grant such relief and make such order as it deems proper.

#### **Application for declaratory order**

**24(6)** Any corporation and any owner or other person affected or likely to be affected by a provision of this Act, or a provision contained in the declaration or by-laws of a corporation, may apply to the court for a declaratory order setting out the rights or obligations or both of the corporation, owner or person, as the case may be, under the provision.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 19.

#### **Arbitration**

**25(1)** Where there is a dispute respecting any matter for the resolution of which an application to the court may be made under section 24, the parties to the dispute may, instead of proceeding as in that section provided or as may be otherwise provided by law, agree in writing to submit the dispute to arbitration in accordance with the provisions of this section and the regulations.

#### **Appointment of arbitrator**

**25(2)** An arbitration under subsection (1) shall be heard by a single arbitrator appointed with the consent of both parties to the dispute, and where the parties are unable to agree on the appointment of such an arbitrator, the arbitrator shall be a person appointed by the minister for the purpose.

#### **Award final and binding**

**25(3)** An award made by the arbitrator upon an arbitration under this section is final and binding on the parties and not subject to any review or appeal.

b) soit par une action ou une omission d'un autre propriétaire de parties privatives ou de la corporation.

Le tribunal peut accorder les mesures de redressement et rendre les ordonnances qui lui semblent appropriées.

#### **Requête en jugement déclaratoire**

**24(6)** La corporation, le propriétaire et la personne touché ou susceptible de l'être par une disposition de la présente loi, de la déclaration de condominium ou des règlements administratifs d'une corporation peut demander au tribunal un jugement déclaratoire déterminant les droits et les obligations qui peuvent leur résulter de la disposition.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 19.

#### **Arbitrage**

**25(1)** Au lieu de former recours conformément à l'article 24 ou au Droit, les parties peuvent convenir par écrit de soumettre à l'arbitrage, dans le cadre du présent article et des règlements, tout litige pouvant être réglé par voie de demande judiciaire sous le régime de l'article 24.

#### **Choix de l'arbitre**

**25(2)** Un seul arbitre, choisi d'un commun accord par les parties, connaît du litige soumis à l'arbitrage dans le cadre du paragraphe (1). Le ministre désigne l'arbitre en cas de désaccord.

#### **Caractère exécutoire de la sentence**

**25(3)** La sentence arbitrale rendue sous le régime du présent article est exécutoire et définitive.

**Where arbitration unsuccessful**

**25(4)** Where upon an arbitration under this section the arbitrator is unable to make an award and so declares in writing, the parties to the arbitration or either of them may apply to the court under section 24 or pursue any other remedy available at law for a resolution of the dispute.

**Money issue**

**25(5)** Where the issue to be submitted to arbitration under this section is a claim by one party for the payment of an amount of money by the other party, the party from whom the payment is claimed shall deposit the amount with the arbitrator before the commencement of the arbitration.

**Disposition of money**

**25(6)** The arbitrator receiving money under subsection (5) shall hold it in trust pending completion of the arbitration and shall, at the conclusion of the arbitration, disburse the money in accordance with any award made, and in the event of a declaration that the arbitrator is unable to make an award, the arbitrator shall return the money to the party from whom it was received.

**Costs of arbitration**

**25(7)** The costs of any arbitration under this section shall be shared equally between the parties to the arbitration.

**Rules of procedure**

**25(8)** The appointment of an arbitrator and the proceedings in an arbitration under this section shall be governed by rules prescribed in the regulations.

**Arbitration Act not to apply**

**25(9)** *The Arbitration Act* does not apply to an arbitration under this section.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 20.

**Establishment of reserve funds**

**26(1)** Every corporation shall establish and maintain a reserve fund, and may establish and maintain one or more additional reserve funds.

**Arbitrage infructueux**

**25(4)** Sur constat écrit de l'arbitre de son incapacité à rendre sentence sous le régime du présent article, les parties ou l'une ou l'autre d'entre elles peuvent saisir le tribunal aux termes de l'article 24 ou former tout autre recours en Droit qui permette le règlement du litige.

**Litige de nature monétaire**

**25(5)** La partie de laquelle est réclamé paiement doit déposer le montant visé auprès de l'arbitre avant que ne commence l'arbitrage sous le régime du présent article.

**Fiducie**

**25(6)** L'arbitre détient en fiducie les sommes reçues aux termes du paragraphe (5) pendant tout l'arbitrage. Il en dispose ensuite conformément à sa sentence ou les rend au déposant, s'il se déclare incapable.

**Dépens d'arbitrage**

**25(7)** Les parties se partagent également les dépens afférents à l'arbitrage visé au présent article.

**Règles de procédures**

**25(8)** Le choix de l'arbitre et l'arbitrage visés au présent article sont régis par règlement.

**Application de la *Loi sur l'arbitrage***

**25(9)** La *Loi sur l'arbitrage* ne s'applique pas à l'arbitrage visé au présent article.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 20.

**Constitution de fonds de réserve**

**26(1)** La corporation doit constituer et maintenir un fonds de réserve, elle peut en constituer et maintenir plusieurs.

**Reserve fund an asset of corporation**

**26(2)** The money in the reserve fund of a corporation is an asset of the corporation and no part thereof shall be refunded or distributed to any owner of a unit in the corporation except where the owners and the property cease to be governed by this Act.

**Funds under cl.14(1)(a)**

**26(3)** A fund established under and for the purpose set out in clause 14(1)(a) is not a reserve fund within the meaning of this section.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 20.

**Reserve fund to be held by corporation in trust**

**27(1)** The money in a reserve fund shall be held in trust by and in the name of the corporation in one or more special accounts and is subject to this section and sections 28 to 33.

**Purposes of reserve funds**

**27(2)** The reserve fund of a corporation shall be used, subject to this Act, for any major repair or replacement of common elements or assets of the corporation including, without limiting the generality of the foregoing, roofs, exteriors of buildings, roads, sidewalks, sewers, heating, electrical and plumbing systems, elevators and laundry, recreational and parking facilities, and shall not be used for any other purpose except where a majority of the owners of the units in the corporation agree.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 20; S.M. 1994, c. 11, s. 2; S.M. 1997, c. 35, s. 9.

**Contributions to reserve fund by owners**

**28(1)** The money necessary for the establishment and maintenance of a reserve fund shall be collected by each corporation from the owners of the units in the corporation in accordance with section 31.

**Contributions to reserve fund by developer**

**28(2)** The developer of a corporation who owns one or more units in the corporation is an owner of each unit for all the purposes of sections 26 to 33 and shall contribute to the reserve fund in respect of each unit in the same way as any other owner is required to contribute under those sections.

**Valeur d'actif des fonds de réserve**

**26(2)** Les sommes versées au fonds de réserve de la corporation font partie de l'actif de celle-ci. Elles ne sont sujettes à remboursement ou distribution au propriétaire de parties privatives que si les propriétaires et le bien cessent d'être régis par la présente loi.

**Disposition interprétative**

**26(3)** N'est pas un fonds de réserve au sens du présent article le fonds constitué aux termes et fins de l'alinéa 14(1)a.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 20.

**Fiducie**

**27(1)** Les sommes versées à un fonds de réserve sont détenues en fiducie par la corporation et en son nom dans au moins un compte spécial et sont assujetties au présent article ainsi qu'aux articles 28 à 33.

**Destination du fonds de réserve**

**27(2)** Le fonds de réserve est destiné aux réparations importantes des parties communes de la corporation ou de son actif, ou à leur remplacement, notamment les toits, l'extérieur des bâtiments, les chemins, les trottoirs, les égouts, le chauffage, les installations électriques et celles de plomberie, les ascenseurs, la buanderie, les installations de loisirs et le stationnement. Le fonds ne peut être utilisé à d'autres fins, sauf décision à cet effet de la majorité des propriétaires de parties privatives.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 20; L.M. 1994, c. 11, art. 2; L.M. 1997, c. 35, art. 9.

**Contribution des propriétaires**

**28(1)** La corporation perçoit des propriétaires de parties privatives les sommes nécessaires à la constitution et au maintien du fonds de réserve, conformément à l'article 31.

**Contribution du promoteur**

**28(2)** Le promoteur de la corporation est, pour les fins des articles 26 à 33, propriétaire de chaque partie privative qui lui appartient. Sa contribution au fonds de réserve est la même, à l'égard de chaque partie privative, que celle des autres propriétaires aux termes desdits articles.

**28(3)** [Repealed] S.M. 1997, c. 35, s. 10.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 20; S.M. 1997, c. 35, s. 10.

#### **Deposit of reserve fund money**

**29(1)** Subject to subsection (2), the money in a reserve fund of a corporation shall be deposited in a bank, trust company, credit union or caisse populaire, as shall be determined by a majority of the owners of the units, and any interest earned shall be added to and form part of the reserve fund.

#### **Investment of reserve fund money**

**29(2)** Money in a reserve fund may be invested in accordance with the regulations, and any money earned from an investment shall be added to and form part of the reserve fund.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 20; S.M. 1994, c. 11, s. 3.

#### **Reserve fund**

**30(1)** The following matters with respect to the reserve fund of a corporation shall be determined at least annually by a majority vote of the voting rights held by owners, as set out in the declaration, who are in attendance or represented by proxy at a meeting of owners convened for the purpose of considering such a matter:

- (a) the contributions to the reserve fund as specified in the current budget of the corporation or an amendment to the budget; and
- (b) the maximum increase in reserve fund contributions which the board may approve.

#### **Notice of meeting**

**30(1.1)** Notice of a meeting referred to in subsection (1) shall be given at least 30 days before the meeting and shall include the agenda for the meeting and the text of any proposed motion to be presented by the corporation.

#### **Subsections 12(1.2) to (1.5) apply**

**30(1.2)** Subsections 12(1.2) to (1.5) apply with necessary modifications to the notice and quorum requirements of the meeting.

**28(3)** [Abrogé] L.M. 1997, c. 35, art. 10.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 20; L.M. 1997, c. 35, art. 10.

#### **Dépôt des sommes versées au fonds de réserve**

**29(1)** Sous réserve du paragraphe (2), les sommes versées dans un des fonds de réserve d'une corporation sont déposées dans une banque, une compagnie de fiducie, une caisse populaire ou une credit union, selon ce que détermine la majorité des propriétaires des parties privatives. Les intérêts courus, le cas échéant, sont ajoutés au fonds de réserve et en font partie.

#### **Placements**

**29(2)** Les sommes versées à un fonds de réserve peuvent être placées en conformité avec les règlements. Les intérêts courus, le cas échéant, sont ajoutés au fonds de réserve et en font partie.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 20; L.M. 1994, c. 11, art. 3.

#### **Fonds de réserve**

**30(1)** Sont déterminées au moins annuellement, à l'occasion d'une réunion de propriétaires, par un vote représentant la majorité des droits de vote que détiennent les propriétaires en vertu de la déclaration de condominium, présents ou représentés par mandataires, les questions suivantes :

- a) les contributions au fonds de réserve selon ce qu'indique le budget de fonctionnement de la corporation ou la modification à ce budget;
- b) l'augmentation maximale des contributions au fonds de réserve qu'un conseil peut approuver.

#### **Avis de réunion**

**30(1.1)** Les avis de réunion que vise le paragraphe (1) sont donnés au moins 30 jours avant la tenue de la réunion et comprennent l'ordre du jour de la réunion ainsi que le texte des propositions qui seront présentées par la corporation.

#### **Application des paragraphes 12(1.2) à (1.5)**

**30(1.2)** Les paragraphes 12(1.2) à (1.5) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux avis de réunion ainsi qu'au quorum des réunions.

**Filing of reserve fund statement**

**30(2)** In each year, every corporation shall file with the minister, in a form prescribed by regulation, a statement certifying that the corporation has a reserve fund in an amount specified in the statement.

**Time limit**

**30(3)** Every corporation has two years from the date this section comes into force to commence filing the annual statements required under subsection (2).

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 20; S.M. 1997, c. 35, s. 11.

**31(1)** [Repealed] S.M. 1997, c. 35, s. 12.

**Level of individual contributions**

**31(2)** The proportion of the aggregate contributions to the reserve fund of a corporation that shall be payable by each owner of a unit shall be as specified in the declaration or by-laws of the corporation and shall be payable at such times as may be specified in the declaration or by-laws.

**If level of contributions not specified**

**31(2.1)** If the declaration or by-laws do not specify the proportion of the aggregate contributions to the reserve fund, an owner shall contribute to the reserve fund in the same proportion as specified in the declaration for contributions to the common expenses.

**Late payment of contributions**

**31(3)** Any contribution required to be made by an owner to the reserve fund of a corporation that remains unpaid on its due date shall bear interest calculated from that date to the date of payment at such rate as may be fixed in the by-laws of the corporation from time to time, and such interest is a debt due and owing from the owner to the corporation and, upon the receipt thereof, shall be dealt with for all purposes as investment interest earned under section 29.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 20; S.M. 1997, c. 35, s. 12.

**Dépôt d'une déclaration de réserve**

**30(2)** La corporation dépose annuellement auprès du ministre, en la forme prescrite par règlement, une déclaration attestant la constitution d'un fonds de réserve d'un montant y indiqué.

**Délai**

**30(3)** Il est imparti un délai de deux ans, courant à compter de l'entrée en vigueur du présent article, à la corporation pour le dépôt des premières déclarations annuelles prévues au paragraphe (1).

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 20; L.M. 1997, c. 35, art. 11.

**31(1)** [Abrogé] L.M. 1997, c. 35, art. 12.

**Contributions individuelles**

**31(2)** La participation au montant global des contributions au fonds de réserve de la corporation qui incombe à chaque propriétaire de parties privatives et les échéances de versement sont prévues à la déclaration de condominium ou aux règlements administratifs.

**Montant des contributions non précisé**

**31(2.1)** Si la déclaration de condominium ou les règlements administratifs ne précisent pas la participation au montant global des contributions au fonds de réserve de la corporation, les propriétaires contribuent au fonds de réserve dans la même proportion que celle prévue dans la déclaration de condominium à l'égard de leurs contributions aux dépenses communes.

**Païement tardif des contributions**

**31(3)** Les contributions au fonds de réserve de la corporation exigées du propriétaire qui sont en souffrance après échéance portent intérêt, au taux fixé par règlement administratif, courant de la date d'échéance à celle de paiement. L'intérêt constitue une dette due et exigible du propriétaire au bénéfice de la corporation; il en est à toutes fins disposé, sur réception, au même titre que les fruits perçus visés à l'article 29.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 20; L.M. 1997, c. 35, art. 12.



**Credit of contributions to individual units**

**32(1)** The contributions to a reserve fund made by an owner of a unit shall be credited to the unit in the reserve fund account for that unit required to be kept under section 33.

**Credit of investment interest**

**32(2)** Interest earnings resulting from the investment of money in the reserve fund of a corporation, or received under section 31 from owners upon the late payment of contributions, shall be credited to each unit of the corporation in the reserve fund account required to be kept for the unit under section 33, in such proportions as may be specified in the declaration or by-laws of the corporation.

**Allocation of reserve fund expenditures**

**32(3)** Where an expenditure is made out of the money in the reserve fund of a corporation, the reserve fund account required to be kept under section 33 for each unit shall be debited with such proportion of the expenditure as may be specified in the declaration or by-laws of the corporation.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 20.

**Reserve fund accounts**

**33(1)** Every corporation shall keep a reserve fund account in a form and manner prescribed by regulation.

**Certified copies of reserve fund accounts**

**33(2)** In addition to complying with the requirement of sub-clause 8(1.1)(a)(v), every corporation shall provide each owner of a unit in the corporation, within three months after the close of each fiscal year of the corporation and at other reasonable times upon the request of the owner, with a certified copy of the reserve fund account kept in respect of that unit under subsection (1).

**Purchase price includes reserve fund account**

**33(3)** Upon the sale or transfer of a unit, the purchase price for the unit is deemed to include the balance shown in the reserve fund account in respect of that unit, as at the date of adjustments of the transaction,

**Constatation des contributions**

**32(1)** Les contributions du propriétaire de parties privatives au fonds de réserve sont inscrites au crédit de la partie privative, sur le compte relatif au fonds de réserve afférent à celle-ci tenu conformément à l'article 33.

**Constatation des fruits et montants perçus**

**32(2)** Les fruits produits par le placement des sommes versées au fonds de réserve de la corporation ainsi que l'intérêt perçu aux termes de l'article 31 des propriétaires au titre du paiement tardif sont inscrits au crédit de chaque partie privative, sur le compte relatif au fonds de réserve afférent à celle-ci et tenu conformément à l'article 33, dans la proportion prévue par la déclaration de condominium ou par les règlements administratifs.

**Constatation des débits**

**32(3)** Est inscrite au débit, sur le compte relatif au fonds de réserve de chaque partie privative tenu conformément à l'article 33, la fraction de la dépense faite du fonds de réserve de la corporation que prévoit la déclaration de condominium ou les règlements administratifs.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 20.

**Comptabilité des fonds de réserve**

**33(1)** La corporation tient un compte relatif au fonds de réserve en la forme et selon la manière prescrites par règlement.

**Transmission du compte au propriétaire**

**33(2)** En plus de se conformer aux exigences énoncées au sous-alinéa 8(1.1)a)(v), la corporation transmet à chaque propriétaire de parties privatives une copie certifiée du compte, relatif au fonds de réserve, tenu conformément au paragraphe (1) à l'égard de sa partie privative. Cette transmission a lieu dans les trois mois de la fin de l'exercice de la corporation et, à la demande du propriétaire de parties privatives, à tout autre moment raisonnable.

**Présomption — compte relatif au fonds de réserve**

**33(3)** Dès la vente ou le transfert d'une partie privative, le prix d'achat de la partie est réputé comprendre le solde figurant au compte relatif au fonds de réserve tenu à l'égard de cette partie, à la date des

unless the agreement respecting the purchase or transfer of the unit provides that the transferee shall make an additional payment to the owner respecting that balance.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 20; S.M. 1989-90, c. 90, s. 4; S.M. 2005, c. 29, s. 4.

### Regulations

**34** For the purpose of carrying out the provisions of this Act according to their intent, the Lieutenant Governor in Council may make such regulations as are ancillary thereto and are not inconsistent therewith; and every regulation made under, and in accordance with the authority granted by, this section has the force of law; and, without restricting the generality of the foregoing, the Lieutenant Governor in Council may make such regulations

- (a) prescribing forms for use under this Act and the information required to be contained in any form so prescribed;
- (b) prescribing provisions that the declaration of every corporation shall contain respecting the nomination and election of the board of directors of the corporation;
  - (b.1) prescribing the additional information, if any, to be included under subsection 5(3.1) in a declaration for a phased development;
  - (b.2) prescribing instruments for the purposes of subsection 5.1(7) and subclause 5.8(f)(ii);
  - (b.3) prescribing other manners in which notice may be given for the purpose of section 5.14;
- (c) prescribing rules respecting arbitrations under section 25;
- (d) prescribing rules to cover cases for which no provision is made under this Act;
- (e) prescribing the additional information, if any, that a purchaser is required to receive under clause 8(1.1)(i);
- (f) prescribing the form and manner in which reserve fund accounts are to be kept;

rajustements concernant l'opération en question, sauf si la convention d'achat ou de transfert de la partie prévoit que le cessionnaire doit verser au propriétaire un montant supplémentaire à l'égard du solde.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 20; L.M. 1989-90, c. 90, art. 4; L.M. 2005, c. 29, art. 4.

### Réglementation

**34** Le lieutenant-gouverneur en conseil peut prendre des règlements d'application compatibles avec la présente loi et conformes à son esprit. Il peut notamment, par règlement :

- a) prescrire les formules à utiliser dans le cadre de la présente loi ainsi que les informations qui doivent y être données;
- b) prévoir les dispositions relatives à la mise en candidature et à l'élection des membres du conseil que doit comprendre toute déclaration de condominium;
  - b.1) prévoir les renseignements supplémentaires, s'il y a lieu, à ajouter à une déclaration d'aménagement par phases en conformité avec le paragraphe 5(3.1);
  - b.2) désigner des instruments pour l'application du paragraphe 5.1(7) et du sous-alinéa 5.8(f)(ii);
  - b.3) prévoir d'autres façons de remettre un avis pour l'application de l'article 5.14;
- c) régir l'arbitrage visé à l'article 25;
- d) régir toute question que ne règle aucune disposition de la présente loi;
- e) prescrire les renseignements additionnels, s'il en est, que l'acheteur est en droit de recevoir aux termes de l'alinéa 8(1.1)i);
- f) prescrire la forme que doivent revêtir les comptes relatifs aux fonds de réserve ainsi que la façon de les tenir;
- g) régir les catégories de placement et le placement des sommes versées dans les fonds de réserves;

(g) respecting the classes of investments in which money from reserve funds may be invested, and governing the making of such investments;

(h) prescribing matters to be certified by the corporation for the purpose of clause 14(1)(g);

(i) respecting the application of this Act to rental units that are not units under this Act but that are situated on land that is the subject of a declaration registered under this Act, and to tenants and holders of rights of first refusal in respect of such rental units;

(j) providing for transitional matters respecting condominium conversions.

R.S.M. 1987 Supp., c. 7, s. 20; S.M. 1994, c. 11, s. 4; S.M. 1997, c. 35, s. 13; S.M. 1999, c. 18, s. 5; S.M. 2005, c. 29, s. 5; S.M. 2010, c. 32, s. 7; S.M. 2011, c. 30, Sch. C, s. 6.

h) régir les faits devant faire l'objet d'une attestation de la corporation pour l'application de l'alinéa 14(1)g);

i) régir l'application de la présente loi aux unités locatives qui ne sont pas des parties privatives régies par elle mais sont situées sur un bien-fonds qui est visé par une déclaration enregistrée sous le régime de la présente loi, et aux locataires et titulaires d'un droit de premier refus portant sur ces unités;

j) prévoir des dispositions transitoires en matière de conversion en condominium.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 7, art. 20; L.M. 1994, c. 11, art. 4; L.M. 1997, c. 35, art. 13; L.M. 2005, c. 29, art. 5; L.M. 2010, c. 32, art. 7; L.M. 2011, c. 30, ann. C, art. 6.