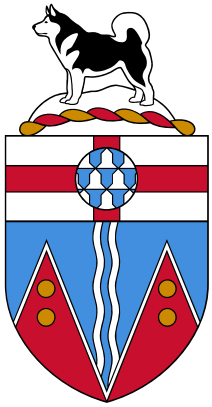

CONDOMINIUM ACT, 2015

SY 2015, c. 4

UNOFFICIAL CONSOLIDATION OF THE STATUTES OF YUKON

NOT IN FORCE - FOR INFORMATION PURPOSES ONLY - SHADED SECTIONS NOT YET PROCLAIMED

LOI DE 2015 SUR LES CONDOMINIUMS

SY 2015, ch. 4

CODIFICATION NON OFFICIELLE DES LOIS DU YUKON

PAS EN VIGUEUR - POUR INFORMATION SEULEMENT - ARTICLES OMBRAGÉS PAS ENCORE PROCLAMÉS

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

CONDOMINIUM ACT, 2015

SY 2015, c. 4; amended by SY 2018, c.7; SY 2019, c.6; SY 2020, c.9

SY 2015, c. 4

Please Note: This document, prepared by the Yukon Legislative Counsel Office, is an unofficial consolidation of this Act and includes any amendments to the Act that are in force and is current to: currency date.

For information concerning the date of assent or coming into force of the Act or any amendments, please see the Table of Public Statutes and the Annual Acts on the laws.yukon.ca web site. Links to amending legislation, where appropriate, are provided at the end of each section in this document.

If you find any errors or omissions in this consolidation, please contact:

Legislative Counsel Office
Tel: (867) 667-8405
Email: lco@gov.yk.ca

LOI DE 2015 SUR LES CONDOMINIUMS

LY 2015, ch. 4; modifié par LY 2018, ch. 7; LY 2019, ch. 6; LY 2020, ch. 9

SY 2015, ch. 4

Veuillez noter: ce document préparé par le Bureau des conseillers législatifs du Yukon est une codification administrative de la présente loi, laquelle comporte les modifications à celle-ci qui sont en vigueur au : date en vigueur.

Pour l'information concernant la date de sanction ou la date d'entrée en vigueur de la loi, ou de ses modifications, veuillez consulter le tableau des lois d'intérêt public et des lois annuelles sur le site web laws.yukon.ca. Des liens vers les lois modificatives, le cas échéant, sont fournis à la fin de chaque article du présent document.

Si vous trouvez des erreurs ou des oublis dans cette codification, veuillez communiquer avec:

le Bureau des conseillers législatifs
Tél: (867) 667-8405
courriel: lco@gov.yk.ca

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

CONDOMINIUM ACT, 2015

TABLE OF CONTENTS

Section Page

PART 1

INTERPRETATION

1 Definitions 1
2 Condominium plan is plan of subdivision 10

PART 2

CREATING A CONDOMINIUM

3 Application to create condominium 11
4 Effect of registered application 11
5 Parcel requirements 12
6 Condominium plan requirements 13
7 Certificates to accompany condominium plan 15
8 Approval of plan by approving officer 16
9 Declaration requirements 17
10 Schedule of unit entitlement 18
11 Schedule of voting rights 18
12 Notice of address for service 18
13 Notice of first directors 18
14 Notice of bylaws 19
15 Condominium index and register 19
16 Registration of application 20

PART 3

CONDOMINIUM
DIVISION 1
UNITS AND COMMON PROPERTY

17 Issuing titles 21
18 Unit ownership 21
19 Common property ownership 22
20 Use of units, common assets and common property 23

LOI DE 2015 SUR LES CONDOMINIUMS

TABLE DES MATIÈRES

Article Page

PARTIE 1

DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1 Définitions 1
2 Plan condominial assimilé à un plan de lotissement 10

PARTIE 2

CONSTITUTION D'UN CONDOMINIUM

3 Demande de constitution d'un condominium 11
4 Effet de l'enregistrement de la demande 11
5 Exigences relatives aux parcelles 12
6 Exigences relatives aux plans condominiaux . 13
7 Certificats annexés au plan condominial 15
8 Approbation du plan condominial par l'agent d'approbation 16
9 Exigences relatives aux déclarations 17
10 Annexe des quotes-parts de propriété 18
11 Annexe des droits de vote 18
12 Avis d'adresse aux fins de signification 18
13 Liste des premiers administrateurs 18
14 Avis des règlements administratifs 19
15 Répertoire des associations condominiales et registre des condominiums 19
16 Enregistrement des demandes 20

PARTIE 3

CONDOMINIUM
SECTION 1
PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

17 Délivrance de titres 21
18 Droit de propriété des parties privatives 21

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

21 Boundaries of conventional building units 24
21.01 Boundaries of units when standard unit determined 25
22 Electrical, plumbing and other facilities 25
23 Designation in plan of exclusive use common property or assets 26
24 Property taxation 27
25 Liability as occupier of land 27

DIVISION 2
IMPLIED EASEMENTS

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

DIVISION 3
OTHER COMMON ASSETS

33 Acquisition and disposal of personal property 32
34 Acquisition and disposal of real property that is not common property 32

DIVISION 4
TRANSFERS AND ENCUMBRANCES OF COMMON PROPERTY AND COMMON ASSETS

35 Transfer, long term lease of common property requires amendment of condominium plan .. 33
36 Mortgage, financial encumbrance of common property prohibited 34
37 Transfer, mortgage or financial encumbrance of common assets 34
38 Short term lease of common property or common assets 35
39 Short term exclusive use of common property or common assets 36
40 Easements and restrictive covenants benefiting condominium parcel 37
41 Easements and restrictive covenants burdening condominium parcel 37

19 Droit de propriété sur les parties communes 22
20 Usage des parties privatives, des éléments d'actif communs et des parties communes ... 23
21 Limites des parties privatives traditionnelles 24
21.01 Limites des parties privatives lorsque des parties privatives standard ont été fixées 25
22 Installations d'électricité, de plomberie et autres installations 25
23 Désignation sur plan de parties communes et d'éléments d'actif communs à usage exclusif 26
24 Taxation foncière 27
25 Responsabilité de l'occupant du bien-fonds .. 27

SECTION 2
SERVITUDES IMPLICITES

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

SECTION 3
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF COMMUNS

33 Acquisition et disposition de biens personnels 32
34 Acquisition et disposition de biens réels ne relevant pas des parties communes 32

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

35 Modification du plan condominial s'il y a transfert ou bail à long terme visant les parties communes 33
36 Interdiction d'hypothéquer ou de grever d'une charge financière les parties communes 34
37 Transfert, hypothèque ou charge financière visant les éléments d'actif communs 34
38 Location à court terme des parties communes ou d'éléments d'actif communs 35
39 Usage exclusif à court terme de parties communes ou d'éléments d'actif communs .. 36

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

DIVISION 5
REPAIR AND MAINTENANCE OBLIGATIONS

42 Duty to maintain and repair common property and common assets 39
43 Access to common property and common assets by condominium corporation 39
44 Change of use or appearance of common property and common assets 39
45 Duty to maintain and repair units 40

DIVISION 6
WORK ORDERS AND BUILDERS' LIENS

46 Work orders against common property and real property that is a common asset 40
47 Work orders against units 41
47.01 References to "unit" 42
48 Builders Lien Act applies with exceptions 42
50 Builders lien after purchase from developer ..42
51 Removal of common liens and other encumbrances 43

PART 4

SALE OF UNITS BY DEVELOPER

52 Definition 44
53 Fair dealing 44
54 Disclosure documents 45
55 Right to cancel agreement to purchase residential unit 48
56 Agreement must draw attention to cancellation right, etc. 49
57 Money paid to developer 50
58 Occupancy permit 50
59 When possession of unit given before condominium application is registered 50
60 When units or common property are not substantially completed 50

PART 5

CONDOMINIUM GOVERNANCE
DIVISION 1
THE CONDOMINIUM CORPORATION

61 Structure of condominium corporation 52
62 Responsibilities of condominium corporation 52
63 Powers and capacity of condominium corporation 53

DIVISION 2
BOARD OF DIRECTORS

64 Condominium corporation functions through board of directors 53
65 Eligibility to serve as director 53

40 Servitudes et clauses restrictives en faveur d'une parcelle d'un condominium 37
41 Servitudes et clauses restrictives grevant une parcelle d'un condominium 37

SECTION 5
DEVOIRS DE RÉPARATION ET D'ENTRETIEN

42 Devoir d'entretenir et de réparer les parties communes et les éléments d'actif communs .39
43 Accès de l'association condominiale aux parties communes et aux éléments d'actif communs 39
44 Changement de destination ou d'apparence des parties communes et des éléments d'actif communs 39
45 Devoir d'entretenir et de réparer les parties privatives 40

SECTION 6
ORDRES DE TRAVAUX ET PRIVILÈGES DE CONSTRUCTION

46 Ordres de travaux visant les parties communes et les biens réels qui sont des éléments d'actif communs 40
47 Ordres de travaux visant les parties privatives 41
47.01 Mentions de « partie privative » 42
48 Application de la Loi sur les privilèges de construction, avec exceptions 42
50 Privilège de construction postérieur à l'acquisition auprès du promoteur 42
51 Radiation de privilèges communs et d'autres charges 43

PARTIE 4

VENTE DE PARTIES PRIVATIVES PAR LE PROMOTEUR

52 Définition 44
53 Obligation d'agir équitablement 44
54 Documents de communication 45
55 Droit d'annuler la convention d'achat d'une partie privative 48
56 Importance du droit d'annulation dans la convention, etc. 49
57 Sommes versées au promoteur 50
58 Permis d'occuper 50
59 Possession de la partie privative préalable à l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium 50
60 Parties privatives ou parties communes non suffisamment achevées 50

PARTIE 5

GOUVERNANCE DU CONDOMINIUM

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

66 Membership of board 55
67 Board meetings, officers, etc. as provided in bylaws 55
68 Director's standard of care 55
69 Duty to disclose conflict of interest 56
70 Accountability 57
71 Indemnification of directors and officers 57
72 Director remuneration 58
73 Contracts not invalidated by defect or limitation 59
74 Request to be heard at board meeting 59
75 Control of board by eligible voters 60

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

76 Developer controls corporation until first directors replaced 61
77 Duty to pursue warranty rights 61
78 Restriction on contracting powers 62
79 Duty to establish separate financial records .. 62
80 First directors must convene first annual general meeting 62
81 Election of directors at first annual general meeting 63
82 Other business at first annual general meeting 64
83 Delivery of essential documentation 64
84 Transfer of control to elected board of directors 65

DIVISION 4
MEETINGS OF UNIT OWNERS AND OTHER ELIGIBLE VOTERS

85 Subsequent annual general meetings 65
86 Election of board of directors 66
87 Other business to be done at annual general meeting 66
88 Resolutions instead of annual general meeting 66
89 Special general meetings 67
90 Resolutions instead of special general meeting 68
91 Venue of general meetings 68
92 Notice of general meetings 69
93 Agenda and resolutions at general meetings. 70
94 Quorum 70
95 Electronic attendance at meetings 71

DIVISION 5
VOTING RIGHTS

96 Votes per unit 72
97 Exercise of voting rights 72

SECTION 1
L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

61 Structure de l'association condominiale 52
62 Responsabilités de l'association condominiale 52
63 Pouvoirs et capacité de l'association condominiale 53

SECTION 2
CONSEIL D'ADMINISTRATION

64 Fonctionnement de l'association condominiale par l'intermédiaire de son conseil d'administration 53
65 Admissibilité au poste d'administrateur 53
66 Membres du conseil d'administration 55
67 Réunions, dirigeants du conseil d'administration et autres questions selon les règlements administratifs 55
68 Norme de diligence des administrateurs 55
69 Obligation de divulguer les conflits d'intérêts 56
70 Responsabilité 57
71 Indemnisation des administrateurs et des dirigeants 57
72 Rémunération des administrateurs 58
73 Aucune incidence des irrégularités ou limite sur la validité des contrats 59
74 Demande de se faire entendre lors d'une réunion du conseil d'administration 59
75 Contrôle du conseil d'administration par les personnes admises à voter 60

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

76 Contrôle de l'association par le promoteur jusqu'au remplacement des premiers administrateurs 61
77 Obligation d'exercer les droits au titre des garanties 61
78 Restriction aux pouvoirs de négociation de contrats 62
79 Obligation d'établir des documents financiers distincts 62
80 Convocation de la première assemblée générale annuelle par les premiers administrateurs 62
81 Élection des administrateurs à la première assemblée générale annuelle 63
82 Autres affaires lors de la première assemblée générale annuelle 64
83 Remise des documents essentiels 64
84 Transfert du contrôle au conseil d'administration élu 65

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

98 Proxies....74
99 Voters lacking legal capacity....75
100 Exercise of voting rights....75
101 Voting thresholds....77
102 Passing resolutions before the first annual general meeting....77
103 Near-unanimous votes....78

PART 6

BYLAWS, RULES AND ENFORCEMENT OF RIGHTS AND DUTIES
DIVISION 1
GENERAL

104 Purpose of bylaws....78
104.01 Other bylaws....79
105 Initial bylaws....79
106 Restrictions on bylaws....80
107 Rules....81
108 Bylaw amendments....82

DIVISION 2
RENTALS

109 Rental restrictions do not apply to family members....82
110 Exemption for existing tenants....83
111 Right to apply for exemption....83
112 Rental agreement in contravention of bylaw..84
113 Landlord to give tenant notice of bylaws, etc.84

DIVISION 3
SECTIONS

114 Mixed use development may have sections....85
115 Cancelling or creating sections....86
116 Bylaws amendments affecting sections....87
117 Expenses of section....87
118 Administration of section....87

DIVISION 4
ENFORCEMENT OF RIGHTS AND DUTIES

119 Rights and duties....87
120 Voluntary dispute resolution process....88
121 Enforcement options....88
122 Fines....89
123 Corporation may remedy a contravention....90
124 Denial of access to recreation facilities....91
125 Process for imposing enforcement options....91
126 Eviction of tenant for repeated or continuing contravention....92

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

85 Assemblées générales annuelles subséquentes....65
86 Élection du conseil d'administration....66
87 Autres affaires lors des assemblées générales annuelles....66
88 Résolutions en remplacement de l'assemblée générale annuelle....66
89 Assemblées générales extraordinaires....67
90 Résolutions en remplacement de l'assemblée générale extraordinaire....68
91 Lieu des assemblées générales....68
92 Avis d'assemblées générales....69
93 Ordre du jour et résolutions aux assemblées générales....70
94 Quorum....70
95 Présence par moyens électroniques....71

SECTION 5
DROITS DE VOTE

96 Voix afférentes aux parties privatives....72
97 Exercice des droits de vote....72
98 Procuration....74
99 Absence de capacité juridique d'une personne admise à voter....75
100 Exercice des droits de vote....75
101 Seuils de vote....77
102 Adoption de résolutions avant la première assemblée générale annuelle....77
103 Votes quasi-unanimes....78

PARTIE 6

RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS, RÈGLES ET MISE EN ŒUVRE DES DROITS ET OBLIGATIONS
SECTION 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

104 Objet des règlements administratifs....78
104.01 Autres règlements administratifs....79
105 Premiers règlements administratifs....79
106 Restrictions applicables aux règlements administratifs....80
107 Règles....81
108 Modifications apportées aux règlements administratifs....82

SECTION 2
LOCATION

109 Restrictions de location non applicables aux membres de la famille....82

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

PART 7

FINANCES
DIVISION 1
GENERAL

127 Corporation responsible to pay common expenses 93
128 Unit owners responsible to pay condo fees ... 93
129 Separate funds to be established 93
130 Investments 94
131 Borrowing powers of corporation 95
132 User fees prohibited 95
133 Fiscal year end 96

DIVISION 2
FEES AND EXPENSES BEFORE TRANSITION PERIOD BEGINS

134 Developer pays actual expenses until transition period begins 96
135 No condo fees payable before transition period begins 97
136 Developer must establish reserve fund 97

DIVISION 3
FEES AND EXPENSES DURING TRANSITION PERIOD

137 First directors must prepare interim budget . 98
138 Unit owners pay condo fees during transition period based on interim budget..... 99
139 Corporation pays actual expenses during transition period..... 99
140 Financial statements for transition period..... 99
141 Adjustment for difference between actual and estimated expenses during transition period..... 100

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

142 Budget for year following first annual general meeting..... 101
143 Unit owners pay condo fees based on budget..... 102
144 Corporation must pay common expenses in accordance with approved budget 102
145 Financial statements for period following first annual general meeting..... 102
146 Shortfall between actual and estimated expenses 103

DIVISION 5

110 Exemptions visant les locataires actuels 83
111 Demande d'exemption d'application 83
112 Convention de location contraire aux règlements administratifs 84
113 Avis du locateur au locataire concernant les règlements administratifs et autres..... 84

SECTION 3
SECTIONS

114 Sections permises dans les aménagements à usage mixte 85
115 Annulation ou création de sections 86
116 Modifications touchant certaines sections..... 87
117 Dépenses relatives aux sections..... 87
118 Administration des sections..... 87

SECTION 4
OBSERVATION DES DROITS ET OBLIGATIONS

119 Droits et obligations 87
120 Processus volontaire de règlement des différends..... 88
121 Mesures de contrôle de l'observation 88
122 Amendes 89
123 Mesure pour mettre fin à une violation..... 90
124 Refus d'accès aux installations récréatives ... 91
125 Processus d'imposition des mesures de de contrôle..... 91
126 Expulsion du locataire en cas de de violation répétée ou continue 92

PARTIE 7

FINANCES
SECTION 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

127 Responsabilité de l'association quant aux dépenses communes 93
128 Responsabilité des propriétaires en titre quant aux charges de copropriété 93
129 Constitution de fonds distincts..... 93
130 Placements..... 94
131 Pouvoirs d'emprunt de l'association 95
132 Aucun frais d'utilisation..... 95
133 Fin de l'exercice 96

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

134 Paiement des dépenses réelles par le promoteur avant le début de la période de transition 96
135 Aucun paiement de charges de copropriété avant le début de la période de transition 97

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

FINANCIAL MANAGEMENT AFTER SECOND ANNUAL GENERAL MEETING

147 Budget for second and subsequent annual general meetings 103
148 Condo fees, payment of expenses when budget not approved....104
149 Informing owners of changes to condo fees 105
150 Financial statements for subsequent annual general meetings 105
151 Expenditures from operating fund....106
152 Budget surpluses and deficits....107
153 Expenditures from reserve fund 107
154 Management of reserve fund....108
155 Emergency expenditures 108
156 Special levies....108

DIVISION 6
RESERVE FUND STUDY

157 Reserve fund study by qualified person 110
158 Decisions on contributions to reserve fund ..110

DIVISION 7
COLLECTING MONEY OWED TO CONDOMINIUM CORPORATION

159 Condo fees 111
160 Money owed by developer 111
161 Interest on late payments 111
162 Responsibility for payment when unit sold ..112
163 General remedies for collecting money owed....112
164 Notice to unit owner, mortgagee and tenant....113
165 Payment by tenant....113
166 Disputes over payment....114
167 Condominium lien 114
168 Recovery of costs, etc.....117
168 Recouvrement des coûts, etc.....117
169 Proceedings to realize on lien....118
169 Instance pour faire valoir un privilège....118

PART 8

INSURANCE

170 Property to be insured by corporation....118
171 General liability insurance to be carried by corporation 120
173 Annual review and report on insurance 121
174 Insurance placed by developer 121
175 Named insureds 121
176 Payment of insurance proceeds by property insurer....122
177 Use of insurance proceeds by corporation ...122
136 Constitution du fonds de réserve par le promoteur 97

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

137 Établissement du budget provisoire par les premiers administrateurs 98
138 Paiement des charges de copropriété d'après le budget provisoire pendant la période de transition....99
139 Paiement des dépenses réelles par l'association pendant la période de transition....99
140 États financiers pour la période de transition 99
141 Rectification pour la différence entre les dépenses réelles et les dépenses estimatives pendant la période de transition 100

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

142 Budget pour l'exercice suivant la première assemblée générale annuelle....101
143 Paiement des charges de copropriété d'après le budget....102
144 Paiement des dépenses communes par l'association conformément au budget approuvé 102
145 États financiers pour la période suivant la première assemblée générale annuelle 102
146 Dépassement des dépenses réelles par rapport aux dépenses estimatives 103

SECTION 5
GESTION FINANCIÈRE SUIVANT LA DEUXIÈME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

147 Budget pour la deuxième assemblée générale annuelle et les assemblées annuelles générales subséquentes....103
148 Charges de copropriété, paiement des dépenses si budget non approuvé 104
149 Notification des nouvelles charges de copropriété aux propriétaires 105
150 États financiers pour les assemblées générales annuelles subséquentes 105
151 Dépenses sur le fonds d'exploitation 106
152 Excédents et déficits budgétaires 107
153 Dépenses sur le fonds de réserve....107
154 Gestion du fonds de réserve....108
155 Dépenses urgentes....108
156 Prélèvements spéciaux....108

SECTION 6

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

178 Insurance deductible 122
179 Unit owner's insurance 123
180 Excess insurance 124
181 Copies of insurance policies 124
182 Settlement scheme for damage to property 125

PART 9

CONDOMINIUM MANAGEMENT
DIVISION 1
RECORDS AND INFORMATION CERTIFICATES

183 Records the corporation must prepare..... 126
184 Records the corporation must retain 127
185 Access to records..... 129
186 Information certificates 130

DIVISION 2
CONTRACTS

188 Management contract entered into by developer 132
189 Cancellation of management contracts 133
190 Manager must return records..... 133

DIVISION 3
METHODS FOR GIVING NOTICE AND PROVIDING INFORMATION

191 Request for notification by mortgagee..... 134
192 Notices given by condominium corporation 134
193 Notices given to condominium corporation . 135
194 Legal service on condominium corporation . 135
195 Informing resident owners and tenants..... 136

DIVISION 4
CORPORATE NOTICES TO BE FILED WITH REGISTRAR

196 Notice of directors 136
197 Notice of change of address..... 137
198 What constitutes filing 137
199 Registrar not liable for contents..... 137

PART 10

FUNDAMENTAL CHANGES
DIVISION 1
AMENDING A CONDOMINIUM PLAN TO CHANGE EXCLUSIVE USE DESIGNATIONS

200 Adding or cancelling designations of exclusive use common property 138
201 Designation of parking stalls before first annual general meeting 139

ÉTUDE DU FONDS DE RÉSERVE

157 Étude du fonds de réserve par une personne qualifiée 110
158 Détermination des contributions au fonds de réserve.....110

SECTION 7
RECOUVREMENT DES CRÉANCES DE L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

159 Charges de copropriété 111
160 Créances à recouvrer du promoteur 111
161 Intérêts sur les paiements en retard 111
162 Responsabilité à l'égard du paiement lors de la vente de la partie privative.....112
163 Recours généraux en recouvrement de créances.....112
164 Avis aux propriétaires en titre, créanciers hypothécaires et locataires.....113
165 Paiement par le locataire.....113
166 Différends quant au paiement 114
167 Privilège condominial 114

PARTIE 8

ASSURANCE

170 Assurance des biens par l'association 118
171 Assurance responsabilité civile générale par l'association 120
173 Examen et rapport annuels concernant l'assurance.....121
174 Assurance souscrite par le promoteur 121
175 Assurés désignés.....121
176 Paiement du produit de l'assurance par la compagnie d'assurance biens.....122
177 Utilisation du produit de l'assurance par l'association 122
178 Franchise d'assurance.....122
179 Assurance du propriétaire en titre.....123
180 Assurance de risques successifs 124
181 Copies des polices d'assurance.....124
182 Mécanisme de règlement pour les dommages matériels.....125

PARTIE 9

GESTION DE CONDOMINIUM
SECTION 1
REGISTRES ET ATTESTATIONS DE LA COMMUNICATION DE L'INFORMATION

183 Registres de l'association 126
184 Registres à conserver par l'association 127
185 Accès aux registres 129

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

DIVISION 2
SECTION 2

202 Types of possible amendments....139
203 Amendment of declaration and condominium plan is subdivision....141
204 Approval by special resolution or greater majority specified in bylaws....141
205 Application requirements for amendments that subdivide or consolidate....141
206 Duties of registrar on amendment....143
207 Easements following amendment....143

DIVISION 3
AMALGAMATIONS

208 Amalgamation of adjacent condominiums...144

PART 11

LEGAL PROCEEDINGS AND ARBITRATION
DIVISION 1
GENERAL

209 Definitions....144
210 Preventing or remedying improper conduct 145
211 Alternative dispute resolution....146
212 Enforcing performance of duties....146
213 Appointment of administrator....147
214 Variation of orders....148

DIVISION 2
PROCEEDINGS AGAINST A CONDOMINIUM CORPORATION

215 Condominium corporation may be sued as representative of all unit owners....148
216 Condominium corporation must inform unit owners....148
217 Unit owners liable for costs of defending proceedings....149
218 Condominium corporation may join unit owner....149
219 Unit owners liable for judgement against condominium corporation....149

DIVISION 3
PROCEEDINGS BY A CONDOMINIUM CORPORATION

220 Corporation may sue as representative of all unit owners....150
221 Condominium corporation must inform unit owners....150
222 Unit owners liable for costs of bringing proceedings....151

DIVISION 4

186 Attestations de la communication de l'information....130

SECTION 2
CONTRATS

188 Contrat de gestion conclu par le promoteur 132
189 Résiliation des contrats de gestion....133
190 Remise obligatoire des registres par le gestionnaire....133

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

191 Demande de notification du créancier hypothécaire....134
192 Remise d'avis par l'association condominiale....134
193 Remise d'avis à l'association condominiale....135
194 Signification à l'association condominiale....135
195 Information des propriétaires et locataires résidents....136

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

196 Liste des administrateurs....136
197 Avis de changement d'adresse....137
198 Ce qui constitue le dépôt....137
199 Non-responsabilité du registrateur quant au contenu....137

PARTIE 10

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

200 Ajout ou annulation des désignations de parties communes à usage exclusif....138
201 Désignation des places de stationnement avant la première assemblée générale annuelle....139

AMENDMENTS TO SUBDIVIDE OR CONSOLIDATE COMMON PROPERTY OR UNITS
MODIFICATIONS EN VUE DE LOTIR OU REGROUPER DES PARTIES COMMUNES OU DES PARTIES PRIVATIVES

202 Types de modifications possibles....139
203 Modifications de la déclaration et du plan condominial assimilées à un lotissement....141
204 Approbation par résolution spéciale ou la majorité plus élevée précisée dans les règlements administratifs....141

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

PROCEEDINGS BETWEEN A CONDOMINIUM CORPORATION AND A UNIT OWNER

223 Special cases 151
224 Legal costs awarded to or against condominium corporation..... 152
225 Right to attend meetings and obtain documents restricted..... 152
226 Amounts paid to settle claim or pay judgement adjusted 152

PART 12

TERMINATING A CONDOMINIUM
DIVISION 1
GENERAL

227 How to terminate a condominium..... 153
228 Effect of termination..... 153

DIVISION 2
VOLUNTARY TERMINATION WITHOUT COURT ORDER

229 Unanimous vote to terminate 154
230 Application to terminate condominium 155

DIVISION 3
COURT-ORDERED TERMINATION

231 Application to court for termination order .. 156
232 Order to terminate a condominium 156
233 Application to registrar to terminate condominium 157

PART 13

GENERAL

234 Offence..... 158
234.01 Summary Convictions Act does not apply.... 159
235 Regulations..... 159
235.01 Forms..... 164
235.02 Consequential amendment: Human Rights Act..... 164
235.02 Modification corrélative : Loi sur les droits de la personne 164
236 Consequential amendment: Residential Landlord and Tenant Act..... 164
237 Consequential amendment: Regulation under Area Development Act 164
238 Existing Act renamed..... 164
239 Application and transition..... 165
240 Coming into force..... 169

205 Demande de modification obligatoire pour le lotissement ou le regroupement.....141
206 Obligations du registrateur lors d'une modification 143
207 Servitudes à la suite de la modification 143

SECTION 3
FUSIONS

208 Fusion de condominiums voisins 144

PARTIE 11

ACTIONS JUDICIAIRES ET ARBITRAGE
SECTION 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

209 Définitions.....144
210 Prévenir une inconduite ou y mettre fin 145
211 Règlement extrajudiciaire des différends.....146
212 Exécution des obligations 146
213 Nomination d'un administrateur.....147
214 Modification d'ordonnances.....148

SECTION 2
INSTANCES ENGAGÉES CONTRE L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

215 Instance contre l'association condominiale en tant que représentant de tous les propriétaires en titre.....148
216 Information obligatoire des propriétaires en titre 148
217 Responsabilité des propriétaires en titre quant aux frais de défense.....149
218 Mise en cause du propriétaire en titre par l'association 149
219 Opposabilité aux propriétaires en titre du jugement obtenu contre l'association condominiale.....149

SECTION 3
INSTANCES ENGAGÉES PAR L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

220 Instance par l'association condominiale en tant que représentant de tous les propriétaires en titre 150
221 Information obligatoire des propriétaires en titre 150
222 Responsabilité des propriétaires en titre quant aux frais de défense.....151

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

223 Cas spéciaux 151

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

224 Octroi des dépens à l'association condominiale ou contre elle....152
225 Limite au droit de participer aux assemblées et d'obtenir des documents....152
226 Rajustement des sommes versées pour régler une revendication ou satisfaire un jugement....152

PARTIE 12

RÉSILIATION D'UN CONDOMINIUM
SECTION 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

227 Résiliation d'un condominium....153
228 Effet de la résiliation....153

SECTION 2
RÉSILIATION VOLONTAIRE SANS ORDONNANCE JUDICIAIRE

229 Vote unanime à l'appui de la résiliation....154
230 Demande de résiliation d'un condominium....155

SECTION 3
RÉSILIATION SUR ORDONNANCE JUDICIAIRE

231 Demande d'ordonnance de résiliation judiciaire....156
232 Ordonnance de dissolution d'un condominium....156
233 Demande de résiliation d'un condominium au registrateur....157

PARTIE 13

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

234 Infraction....158
234.01 Non-application de la Loi sur les poursuites par procédure sommaire....159
235 Règlements....159
235.01 Formules....164
236 Modification corrélative : Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle....164
237 Modification corrélative : Règlement en vertu de la Loi sur l'aménagement régional....164
238 Nouveau titre de la loi existante....164
239 Application et disposition transitoire....165
240 Entrée en vigueur....169

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

CONDOMINIUM ACT, 2015

PART 1

INTERPRETATION

1 Definitions

(1) In this Act,

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

"**attached building**", in relation to a bare land condominium, means a building

(a) that is constructed across a series of two or more bare land units in the bare land condominium,

(b) that contains one residential or commercial space for each bare land unit across which it is constructed, and

(c) that is constructed so that a shared wall divides each bare land unit from its adjacent bare land units; « *bâtiment lié* »

"**bare land condominium**" means a condominium the condominium plan for which is described as a condominium plan of bare land units with or without common property; « *condominium de terrain nu* »

"**bare land unit**" means a unit

(a) that is shown on a condominium plan,

(b) that is defined on a horizontal plane by a plan of survey,

(c) whose boundaries are defined by limitations marked on land or by reference to boundaries governed by monuments, but not by reference

LOI DE 2015 SUR LES CONDOMINIUMS

PARTIE 1

DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1 Définitions

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

« **accessoire fixe** » À l'égard d'un bâtiment dans un condominium, un élément rattaché au bâtiment :

a) notamment les revêtements des planchers et des murs et les accessoires d'électricité et de plomberie,

b) à l'exclusion d'un réfrigérateur, d'une cuisinière, d'un lave-vaisselle, d'un four micro-onde, d'une laveuse, d'une sécheuse ou d'un autre accessoire qui peut être enlevé sans endommager le bâtiment. "*fixture*"

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

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

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

b.01) comprend des parties privatives résidentielles de différents types, notamment des maisons simples, des maisons en rangées et des appartements;

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

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

to a floor, wall, ceiling or other structure or fixture of a building, and

(d) that includes space vertically above and below the boundaries of the unit; « *fraction de terrain nu* »

"**buildings**" includes fixtures attached to, and infrastructure of, the buildings, and other improvements to land; « *bâtiments* »

"**bylaw**" means a bylaw of a condominium corporation including any amendments to it; « *règlement administratif* »

"**common assets**" means

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

(b) real property, registered in the name of or held on behalf of a condominium corporation, that

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

(ii) is a unit shown on the condominium plan, or

(c) in the case of a bare land condominium with managed real property, the managed real property; « *éléments d'actif communs* »

"**common assets certificate**", in relation to a condominium, means a certificate issued by the registrar and kept in the condominium register under section 15, on which instruments affecting the common assets of the condominium that are real property may be registered; « *certificat d'éléments d'actif communs* »

"**common expenses**" means

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

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

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

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

"**common property**" means all parts of the land and buildings shown on a condominium plan that are not part of a unit, and all electrical, plumbing and other

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

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

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

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

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

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

« **arpenteur** » S'entend au sens de la Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds. "*surveyor*"

« **assemblée générale** » À l'égard de l'association condominiale, assemblée générale annuelle ou assemblée générale extraordinaire des personnes admises à voter de l'association. "*general meeting*"

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

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

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

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

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

« **bâtiment lié** » Relativement à un condominium de terrain nu, un bâtiment qui, à la fois :

a) est construit sur une série de deux ou plusieurs condominiums de terrain nu dans le condominium de terrain nu;

b) contient au moins un espace résidentiel ou commercial pour chaque fraction de terrain nu sur lequel il est construit;

c) est construit de façon à ce qu'un mur mitoyen divise chaque fraction de terrain nu des fractions de terrain nu adjacentes. "*attached building*"

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

facilities to the extent determined under section 22, but does not include

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

(b) lands dedicated to the public use and vested in a municipality or other government by virtue of subsection 315(6) of the *Municipal Act*; « *parties communes* »

"**common property certificate**" means a certificate issued by the registrar and kept in the condominium register under section 15, on which instruments affecting the common property may be registered; « *certificat des parties communes* »

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

"**condominium plan**" means a plan of survey that complies with section 6 and includes

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

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

"**condo fee**" means the monthly installment, calculated under section 128, by which a unit owner pays the unit's annual assessment for

(a) its share of the common expenses,

(b) its reserve fund contribution (if any), and

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

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

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

"**converted building**" means a building that

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

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

« **bâtiment transformé** » Bâtiment :

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

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

« **bâtiments** » Y sont assimilés les accessoires fixes qui y sont attachés et les infrastructures des bâtiments, ainsi que les autres améliorations au bien-fonds. "*buildings*"

« **bien réel administré** » Relativement à un bâtiment lié, s'entend de ce qui suit :

a) si la déclaration de condominium comporte une description des portions du bâtiment destinées à être des biens réels administrés, ces portions;

b) sinon, les portions de ce bâtiment d'un type qui est un bien réel administré en vertu des règlements. "*managed real property*"

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

« **certificat d'éléments d'actif communs** » À l'égard d'un condominium, un certificat délivré par le registrateur et versé au registre des condominiums en vertu de l'article 15, sur lequel les instruments affectant les éléments d'actif communs du condominium qui sont des biens réels peuvent être enregistrés. "*common assets certificate*"

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

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

a) sa part des dépenses communes;

b) sa contribution au fonds de réserve, le cas échéant;

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

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

"**declaration**" means a declaration described in section 9 and includes

(a) the schedule of unit entitlement,

(b) the schedule of voting rights, and

(c) any amendments to the declaration including its schedules; « *déclaration* »

"**developer**" means a person

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

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

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

"**eligible voter"** means a person who is entitled to exercise a unit's vote under section 97, other than in cases where the vote may not be exercised, or must not be counted under another provision of this Act; **«** *personne admise à voter* **»**

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

"**exclusive use common assets**" means common assets designated under section 23 for the exclusive use of the owners of one or more units; « *éléments d'actif communs à usage exclusif* »

"**family**", in relation to a unit owner, means

(a) the unit owner's spouse, parent, grandparent, step-parent, child, grandchild, step-child, brother, sister, half-brother, half-sister, step-brother and step-sister, and

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

« **condominium de terrain nu** » Condominium dont le plan condominial est décrit comme un plan condominial de fractions de terrain nu avec ou sans parties communes. "*bare land condominium*"

« **conjoint** » À l'égard d'un propriétaire en titre à un moment particulier, s'entend :

a) soit de la personne qui est mariée à celui-ci à ce moment;

b) soit de la personne qui, à ce moment, cohabite avec le propriétaire en titre dans une relation maritale. "*spouse*"

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

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

b) à l'administration et la gestion générales de toutes parties communes ou d'éléments d'actif communs. "*management contract*"

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

a) soit aux propriétaires en titre d'utiliser des installations récréatives qui ne sont pas comprises dans toutes parties communes ou éléments d'actif communs,

b) soit à d'autres personnes que les propriétaires en titre et leurs locataires et invités d'utiliser des installations récréatives qui sont comprises dans toutes parties communes ou éléments d'actif communs. "*recreation facility contract*"

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

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

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

b) l'annexe des droits de vote;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) a person who stands in the place of a parent to the unit owner or to whom the unit owner stands in the place of a parent, whether or not there is any degree of consanguinity between that person and the owner; « *famille* »

"**file**", when used as a verb, means

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

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

"**financial statements**" means statements prepared in accordance with generally accepted accounting principles that include

(a) a statement of assets and liabilities,

(b) a statement of revenues and expenses, and

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

"**first directors**" means the first directors of a condominium corporation appointed by the developer as shown in

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

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

"**fixture**", in relation to a building in a condominium, means any item attached to the building, and

(a) includes any floor and wall covering and any electrical and plumbing fixture, but

(b) does not include a refrigerator, stove, dishwasher, microwave, washer, dryer or other item that can be removed without damage to the building; « *accessoire fixe* »

"**general meeting**" of a condominium corporation means an annual general meeting or a special general meeting of eligible voters of the corporation; « *assemblée générale* »

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

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

« **dépenses communes** » Les dépenses suivantes :

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

b) les frais d'administration des parties communes, le cas échéant, de tout élément d'actif commun et de l'association elle-même, tels que les frais de gestion, la tenue de la comptabilité, les frais de bureau, les honoraires et les coûts pour la tenue de réunions;

c) les frais d'assurance pour les parties communes, le cas échéant, pour tout élément d'actif commun et pour les administrateurs du conseil d'administration;

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

« **déposer** » Selon le cas :

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

b) présenter à l'association condominiale un document qui doit être versé à ses dossiers; "*file*"

« **éléments d'actif communs** » Les biens suivants :

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

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

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

(ii) soit qui constituent une partie privative sur le plan condominial;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

"**interim budget**" of a condominium corporation means the interim budget prepared for the corporation under section 137; « *budget provisoire* »

"**managed real property**", in relation to an attached building, means the following:

(a) if the condominium declaration has a description of the portions of the building that are to be managed real property, those portions,

(b) in any other case, the portions of that building that are of the types prescribed as managed real property; « *bien réel administré* »

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

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

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

"**mixed use development**" means a condominium

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

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

(b.01) with residential units of different types, including detached houses, row houses and apartments,

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

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

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

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

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

c) dans le cas d'un condominium de terrain nu avec des biens réels administrés, les biens réels administrés. "*common assets*"

« **éléments d'actif communs à usage exclusif** » Les éléments d'actif communs désignés en vertu de l'article 23 à l'usage exclusif des propriétaires en titre d'une ou plusieurs parties privatives. "*exclusive use common assets*"

« **enregistrer** » Procéder à un enregistrement au Bureau des titres de biens-fonds en vertu de la présente loi et de la **Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds**. "*register*"

« **états financiers** » États dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus comportant :

a) un état de l'actif et du passif;

b) un état des recettes et des dépenses;

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

« **famille** » À l'égard d'un propriétaire en titre, s'entend des personnes suivantes :

a) le conjoint du propriétaire en titre, un parent, un grand-parent, un beau-parent, un enfant, un petit-enfant, un beau-fils et une belle-fille, un frère, une sœur, un demi-frère et une demi-sœur, un beau-frère et une belle-sœur;

b) une personne qui tient lieu de père ou de mère au propriétaire en titre ou envers laquelle le propriétaire en titre tient lieu de père ou de mère, qu'il y ait ou non un degré de consanguinité entre cette personne et lui. "*family*"

« **fraction de terrain nu** » Fraction

a) figurant sur un plan condominial;

b) définie sur un plan horizontal par un plan d'arpentage;

c) dont les limites sont définies par des délimitations sur le terrain ou par référence à des limites marquées par des bornes-signaux, plutôt que par référence à un plancher, un mur, un plafond ou une autre structure ou accessoire fixe d'un bâtiment;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

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

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

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

"**ordinary resolution**" means a resolution

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) qui inclut tout l'espace vertical situé au-dessus et au-dessous des limites de la fraction. "bare land unit"

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

« **liste des premiers administrateurs** » La liste visée à l'article 13. "*notice of first directors*"

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

« **parcelle** » Bien-fonds, y compris tout bâtiment qui s'y trouve, figurant sur un plan condominial qui, dès l'enregistrement du plan, sera divisé en parties privatives et en parties communes, le cas échéant, et en éléments d'actif communs. "*parcel*"

« **partie privative non résidentielle** » Partie privative qui n'est pas une partie privative résidentielle. "*non-residential unit*"

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

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

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

a) soit une fraction de terrain nu;

b) soit une partie privative traditionnelle. "*unit*"

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

« **parties communes** » Toutes les parties du bien-fonds et des bâtiments figurant sur un plan condominial qui ne relèvent pas d'une partie privative, et les installations d'électricité, de plomberie et les autres installations de

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

"**register**", when used as a verb, means to register in the land titles office under this Act and the **Land Titles Act, 2015**; « *enregistrer* »

"**registrar**" means a registrar of titles under the **Land Titles Act, 2015**, and in respect of any power, duty or function of a registrar includes any person who lawfully exercises the power, duty or function; « *registrateur* »

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

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

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

"**section**" , in relation to a mixed use development, means

(a) a group of units in the development that are identified in the bylaws as being a section, and

(b) any common property (including exclusive use common property) and common assets (including exclusive use common assets) that are identified in the bylaws as forming part of the section; « *section* »

"**special resolution**" means a resolution passed, whether at a general meeting or in a written resolution, by more than the prescribed percentage of the eligible voters; résolution spéciale »

"**spouse**", of a unit owner at a particular time, means

(a) a person who is married to the unit owner at the time, or

(b) a person who, at the time, is living with the unit owner in a marriage-like relationship; « *conjoint* »

"**substantially completed**" means the following:

(a) in relation to a unit, when the necessary permits in relation to the unit have been issued and the unit is otherwise ready for its intended use,

(b) in relation to common property or a common asset that is real property, when the necessary permits in relation to the common property or common asset have been issued and the common property or common asset is otherwise

service dans la mesure prévue à l'article 22 , à l'exception :

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

b) des biens-fonds affectés à l'usage public et dévolus soit à une municipalité, soit à un autre palier de gouvernement en vertu du paragraphe 315(6) de la *Loi sur les municipalités*. "*common property*"

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

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

b) se terminant le dernier jour du mois au cours duquel a lieu la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale. "*transition period*"

« **personne admise à voter** » Personne qui peut exercer le droit de vote afférent à une partie privative en vertu de l'article 97, sauf dans les cas où le vote ne peut être exercé ou ne doit pas être pris en compte en vertu d'autres dispositions de la présente loi. "*eligible voter*"

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

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

b) le plan relatif à un aménagement par étapes visé à l'article 6; "*condominium plan*"

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

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

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

« **promoteur** » Selon le cas, personne :

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

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

ready for its intended use; « *suffisamment achevé* »

"**surveyor**" has the same meaning as in the **Land Titles Act, 2015**; « *arpenteur* »

"**transition period**", in respect of a condominium, means the period that

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

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

"**unanimous resolution**" means a resolution

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

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

"**unit**" means a unit shown on a condominium plan, which may be either

(a) a bare land unit, or

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

"**unit entitlement**" of a unit means the percentage specified in the schedule of unit entitlement that, subject to section 10, determines the unit owner's share of

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

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

"**unit owner**" means the person to whom the certificate of title for a unit is issued under the **Land Titles Act, 2015**. « *propriétaire en titre* »

de toutes les parties privatives figurant sur le plan condominial;

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

« **propriétaire en titr**e» Personne à qui est délivrée, en vertu de la **Loi de 2015 sur les titres de bien-fonds**, le certificat de titre à l'égard d'une partie privative. "*unit owner*"

« **propriétaire** » À l'égard d'une partie privative, le propriétaire en titre. "*owner*"

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

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

b) sa contribution aux dépenses communes de l'association condominiale. "*unit entitlement*"

« **registrateur** » Registrateur des titres en vertu de la **Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds**; y est assimilée, quant aux attributions du registrateur, toute personne qui exerce légalement l'attribution. "*registrar*"

« **règlement administratif** » Règlement administratif d'une association condominiale, y compris les modifications à celui-ci. "*bylaw*"

« **résolution ordinaire** » Selon le cas :

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

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

« **résolution spéciale** » Résolution adoptée, lors d'une assemblée générale ou par résolution écrite, par un pourcentage supérieur au pourcentage réglementaire des personnes admises à voter. "*special resolution* "

« **résolution unanime** » Selon le cas :

a) résolution adoptée à une assemblée générale à l'unanimité des voix exprimées par les personnes admises à voter;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

« **section** » Relativement à un aménagement à usage mixte, s'entend :

a) d'un groupe de parties privatives dans l'aménagement qui constituent une section au titre des règlements administratifs,

b) toutes parties communes (y compris les parties communes à usage exclusif) et éléments d'actif communs (y compris les éléments d'actif communs à usage exclusif) qui constituent une partie de la section au titre des règlements administratifs. "*section*"

« **suffisamment achevé** » S'entend de ce qui suit :

a) à l'égard d'une partie privative, lorsque les permis nécessaires afférents à la partie privative ont été délivrés et que la partie privative est par ailleurs prête pour l'usage auquel elle est destinée;

b) à l'égard de parties communes, ou d'un élément d'actif commun qui est un bien réel, lorsque les permis nécessaires afférents aux parties communes ou à l'élément d'actif commun ont été délivrés et que les parties communes ou l'élément d'actif commun sont par ailleurs prêts pour l'usage auquel ils sont destinés. "*substantially completed*"

(2) A word or expression used in this Act has the same meaning as in the *Land Titles Act, 2015* unless it is defined in subsection (1) or the context requires otherwise.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 2] [S.Y. 2019, c. 6, s. 7] [S.Y. 2018, c. 7, s. 1] [S.Y. 2015, c. 4, s. 1]

(2) Les mots ou expressions utilisés dans la présente loi s'entendent au sens de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds*, à moins qu'ils ne soient définis au paragraphe (1) ou que le contexte n'exige un sens différent.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 2] [L.Y. 2019, ch. 6, art. 7] [L.Y. 2018, ch. 7, art. 1] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 1]

2 Condominium plan is plan of subdivision

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 3] [S.Y. 2015, c. 4, s. 2]

2 Plan condominial assimilé à un plan de lotissement

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

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 3] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 2]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

PART 2

CREATING A CONDOMINIUM

3 Application to create condominium

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

(a) a condominium plan;

(b) a declaration, including

(i) a schedule of unit entitlement, and

(ii) a schedule of voting rights;

(c) a notice of bylaws;

(d) a notice of first directors;

(e) a notice of address for service; and

(f) any other information or documents required by this Act or the regulations to be included in an application.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 3]

4 Effect of registered application

(1) Registration of an application to create a condominium divides, in accordance with subsections (1.01) and (1.02), the parcel that is shown on the condominium plan.

(1.01) If the condominium is a condominium that contains only bare land units without common property and does not contain an attached building, the parcel is divided into units to be owned individually.

(1.02) If the condominium is a condominium other than one of a type referred to in subsection (1.01), the parcel is divided into

(a) units, whether or not bare land units, to be owned individually;

(b) common property (if any) to be owned in common by the unit owners; and

(c) if the condominium plan shows an attached building, common assets to be owned in

PARTIE 2

CONSTITUTION D'UN CONDOMINIUM

3 Demande de constitution d'un condominium

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

a) un plan condominial;

b) une déclaration, y compris :

(i) une annexe des quotes-parts de propriété,

(ii) une annexe des droits de vote;

c) un avis des règlements administratifs;

d) la liste des premiers administrateurs;

e) l'avis d'adresse aux fins de signification;

f) tout autre renseignement ou document qui doivent être inclus dans la demande en vertu de la présente loi ou des règlements.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 3]

4 Effet de l'enregistrement de la demande

(1) L'enregistrement d'une demande de constitution d'un condominium divise, en conformité avec les paragraphes (1.01) et (1.02), la parcelle figurant sur le plan condominial.

(1.01) S'il s'agit d'un condominium qui ne contient que des fractions de terrain nu sans parties communes et qui ne contient pas de bâtiment lié, la parcelle est divisée en parties privatives destinées à la propriété individuelle.

(1.02) Si le condominium est d'un autre type que celui visé au paragraphe (1.01), la parcelle est divisée comme suit :

a) des parties privatives, qu'il s'agisse ou non de parcelles de terrain nu, destinées à la propriété individuelle;

b) des parties communes, le cas échéant, destinées à la propriété en commun par les propriétaires en titre;

c) si le plan condominial prévoit un bâtiment lié, des éléments d'actif communs destinés à la

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

common by the unit owners on whose units the attached building is constructed.

(1.03) Registration of the application also creates a condominium corporation that manages any common property and any common assets on behalf of and for the benefit of the unit owners and in the manner required under this Act.

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

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

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

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 4] [S.Y. 2015, c. 4, s. 4]

5 Parcel requirements

(1) The parcel shown on a condominium plan must be a single parcel for which a certificate of title has been issued

(a) except to the extent otherwise provided by the regulations; or

(b) except in the case of a phased development, which may have more than one parcel, so long as

(i) each parcel shares a common boundary with at least one other parcel, and

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

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

propriété en commun par les propriétaires en titre sur les parties privatives desquels le bâtiment lié est construit.

(1.03) L'enregistrement de la demande crée aussi une association condominiale qui gère toutes parties privatives et tout élément d'actif communs pour le compte et le bénéfice des propriétaires en titre et de la façon prévue dans la présente loi.

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

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

(4) La demande de constitution d'un condominium ne doit pas constituer un condominium (mis à part un condominium de terrain nu) sans que ne figure sur le plan condominial une superficie de terrain ou un bâtiment identifiés comme parties communes qui, de l'avis d'une autorité approbatrice, offrent un bénéfice appréciable aux propriétaires en titre.

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

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 4] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 4]

5 Exigences relatives aux parcelles

(1) La parcelle figurant sur le plan condominial doit être une parcelle individuelle pour laquelle un certificat de titre a été délivré :

a) sauf dans la mesure où les règlements prévoient le contraire;

b) sauf dans le cas d'un aménagement par étapes, lequel peut comporter plus d'une parcelle, si les conditions suivantes sont réunies :

(i) chaque parcelle partage une limite commune avec au moins une autre parcelle,

(ii) un certificat de titre est délivré pour chaque parcelle au nom du même propriétaire.

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

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(3) Despite subsection (2)

(a) the subdivision of a bare land unit in a phased development by registration of a supplementary condominium plan may be authorized by the regulations; and

(b) a subdivision referred to in paragraph (a) is not an amendment for the purposes of Part 10, except to the extent provided by the regulations.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 5] [S.Y. 2015, c. 4, s. 5]

6 Condominium plan requirements

(1) A condominium plan must

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

(i) a condominium plan of bare land units, with or without common property and, if applicable, with one or more attached buildings or managed real property,

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

(iii) a condominium plan of bare land units, conventional building units and common property, and, if applicable, with one or more attached buildings or managed real property;

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

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

(d) define the boundaries of each unit

(i) in relation to the other units and buildings, and

(ii) in accordance with this section, sections 21 and 21.01 and any regulation referred to in subsection 21.01(1);

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

(3) Malgré le paragraphe (2) :

a) le lotissement d'une fraction de terrain nu dans un aménagement par étapes par l'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire peut être autorisé par règlement;

b) un lotissement visé à l'alinéa a) ne constitue pas une modification pour l'application de la partie 10, sauf dans la mesure prévue par règlement.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 5] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 5]

6 Exigences relatives aux plans condominiaux

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

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

(i) d'un plan condominial de fractions de terrain nu, avec ou sans parties communes et, le cas échéant, avec un ou plusieurs bâtiments liés ou biens réels administrés,

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

(iii) d'un plan condominial de fractions de terrain nu, de parties privatives traditionnelles et de parties communes et, le cas échéant, avec un ou plusieurs bâtiments liés ou biens réels administrés;

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

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

d) il définit les limites de chaque partie privative :

(i) par rapport aux autres parties privatives et bâtiments,

(ii) conformément au présent article, aux articles 21 et 21.01 et à tout règlement visé au paragraphe 21.01(1);

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

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

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

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

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

(h) delineate, to the satisfaction of the registrar, the boundaries of

(i) any areas of common property that are designated as exclusive use common property under section 23, and

(ii) any areas of common assets that are real property and are designated as exclusive use common assets under section 23;

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

(j) if the parcel or any building on the parcel is to be developed in phases, be clearly marked as "**Phased Development**" and contain the information required under the regulations for a phased development; and

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

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

(a) must be shown on the condominium plan as

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

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

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

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

h) il délimite, à la satisfaction du registrateur, ce qui suit :

(i) les aires de parties communes désignées parties communes à usage exclusif en vertu de l'article 23,

(ii) les aires d'éléments d'actif communs qui sont des biens réels et sont désignés éléments d'actif communs à usage exclusif en vertu de l'article 23;

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

j) si l'aménagement de la parcelle ou de tout bâtiment sur la parcelle doit se faire par étapes, il est clairement identifié « **aménagement par étapes** » et contient les renseignements obligatoires prévus dans les règlements régissant l'aménagement par étapes;

k) il contient les autres éléments réglementaires.

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

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

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

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

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

(3) Unless otherwise permitted by the regulations, no unit shown on a condominium plan can be both a bare land unit and a conventional building unit.

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 6] [S.Y. 2015, c. 4, s. 6]

7 Certificates to accompany condominium plan

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

(a) a certificate of a surveyor stating

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

(ii) that

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

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

(iii) that

(A) any buildings shown on the condominium plan are within the external surface boundaries of the parcel, or

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

(b) a certificate of an architect, an engineer or a Canada Lands Surveyor stating, with respect to any converted building shown on the

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

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

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

(3) Sauf autorisation contraire des règlements, les parties privatives figurant sur un plan condominial ne peuvent être à la fois une fraction de terrain nu et une partie privative traditionnelle.

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

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 6] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 6]

7 Certificats annexés au plan condominial

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

a) l'attestation d'un arpenteur attestant les éléments suivants :

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

(ii) selon le cas :

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

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

(iii) selon le cas :

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

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

b) l'attestation d'un architecte, d'un ingénieur ou d'un arpenteur des terres du Canada qui confirme, quant à tout bâtiment transformé sur

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

condominium plan that is to contain units, that the units shown on the condominium plan are the same as those existing; and

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

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

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

(iii) in accordance with section 8.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 7] [S.Y. 2018, c. 7, s. 1] [S.Y. 2015, c. 4, s. 7]

le plan condominial qui contiendra des parties privatives, que les parties privatives indiquées correspondent aux parties privatives existantes;

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

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

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

(iii) conformément à l'article 8.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 7] [L.Y. 2018, ch. 7, art. 1] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 7]

8 Approval of plan by approving officer

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

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

(b) in the case of a condominium plan for a phased development, it complies with any regulations respecting phased developments;

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

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

8 Approbation du plan condominial par l'agent d'approbation

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

a) s'il se compose de fractions de terrain nu, le plan condominial est conforme à tout règlement applicable aux fractions de terrain nu;

b) s'il vise un aménagement par étapes, le plan condominial est conforme à tout règlement applicable aux aménagements par étapes;

c) s'il indique, sur la parcelle, un bâtiment qui a déjà été occupé ou loué, le plan condominial est conforme à tout règlement applicable aux bâtiments transformés;

d) s'il vise un aménagement à usage mixte, le plan condominial est conforme à tout règlement applicable aux aménagements à usage mixte.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(2) Despite subsection (1), final responsibility for ensuring that a condominium plan complies with the regulations remains with the developer and an approving authority does not incur liability as a result of approving a condominium plan.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 8] [S.Y. 2015, c. 4, s. 8]

9 Declaration requirements

(1) A declaration must

(a) be in the prescribed form;

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

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

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

(d.01) include a description of a standard unit if required to do so by the regulations;

(e) be signed by

(i) the registered owner of the parcel, and

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

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

(2) A declaration

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

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

(3) If there is a material conflict between a provision of the declaration and the condominium plan, the provision of the declaration prevails to the extent of the conflict.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 9] [S.Y. 2015, c. 4, s. 9]

(2) Malgré le paragraphe (1), la responsabilité définitive d'assurer qu'un plan condominial est conforme aux règlements revient au promoteur; l'autorité approbatrice n'engage pas sa responsabilité résultant de l'approbation d'un plan condominial.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 8] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 8]

9 Exigences relatives aux déclarations

(1) La déclaration doit satisfaire aux exigences suivantes :

a) elle revêt la forme réglementaire;

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

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

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

d.01) elle contient une description d'une partie privative standard si les règlements l'exigent;

e) elle est signée par :

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

(ii) d'autre part, chaque titulaire d'une charge enregistrée et consignée sur le certificat de titre de la parcelle;

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

(2) La déclaration :

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

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

(3) En cas d'incompatibilité importante entre une disposition de la déclaration et le plan condominial, la disposition de la déclaration l'emporte dans la mesure de l'incompatibilité.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 9] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 9]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

10 Schedule of unit entitlement

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

(2) The unit entitlement of each unit must

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

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

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

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

[S.Y. 2015, c. 4, s. 10]

10 Annexe des quotes-parts de propriété

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

(2) La quote-part de propriété doit :

a) se calculer conformément aux règlements;

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

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

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

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 10]

11 Schedule of voting rights

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

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 10] [S.Y. 2015, c. 4, s. 11]

11 Annexe des droits de vote

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

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

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 10] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 11]

12 Notice of address for service

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

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

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

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

[S.Y. 2015, c. 4, s. 12]

12 Avis d'adresse aux fins de signification

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

a) l'adresse physique à laquelle les documents peuvent être signifiés à l'association condominiale conformément à l'article 193;

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

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

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 12]

13 Notice of first directors

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

(2) The individuals named as directors of a condominium corporation in a notice of first directors are appointed by the developer and hold office until

13 Liste des premiers administrateurs

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

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

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

replaced at the first annual general meeting in accordance with section 81.

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

[S.Y. 2015, c. 4, s. 13]

de la première assemblée générale annuelle conformément à l'article 81.

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

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 13]

14 Notice of bylaws

A notice of bylaws must be in the prescribed form.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 11] [S.Y. 2015, c. 4, s. 14]

14 Avis des règlements administratifs

L'avis des règlements administratifs revêt la forme réglementaire.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 11] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 14]

15 Condominium index and register

The registrar must keep

(a) a record called the "**condominium corporations index**", in which

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

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

(b) a record called the "**condominium register**", which forms a separate folder of the register of titles kept under the *Land Titles Act, 2015,* consisting of

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

(i.01) the common assets certificate (if any) issued by the registrar for each condominium corporation, and

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 12] [S.Y. 2019, c. 6, s. 7] [S.Y. 2015, c. 4, s. 15]

15 Répertoire des associations condominiales et registre des condominiums

Le registrateur doit tenir les registres suivants :

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

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

(ii) est tenu le registre de chaque condominium;

b) un registre appelé « **registre des condominiums** », qui constitue un dossier distinct du registre des titres de biens-fonds tenu en vertu de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds*, constitué des éléments suivants :

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

(i.01) le certificat des éléments d'actif communs, le cas échéant, délivré par le registrateur pour chaque association condominiale,

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

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 12] [L.Y. 2019, ch. 6, art. 7] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 15]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

16 Registration of application

(1) The registrar must register a condominium application if satisfied that it complies with this Act and the *Land Titles Act, 2015* and the regulations made under both Acts.

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

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

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

(c) register the condominium plan in the same way as a plan of survey is registered under the *Land Titles Act, 2015*;

(d) cancel the certificate of title to the parcel shown in the condominium plan, except as to any mines and minerals comprised in it;

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

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

(f.01) issue a common assets certificate in the name of the corporation for any managed real property and any other common assets that are real property

(i) if they are provided for in the declaration, or

(ii) to the extent required in the regulations; and

16 Enregistrement des demandes

(1) Le registrateur doit enregistrer la demande de constitution d'un condominium s'il est convaincu qu'elle est conforme à la présente loi et à la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds* et à leurs règlements.

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

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

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

c) il enregistre le plan condominial selon les modalités d'enregistrement d'un plan d'arpentage prévues dans la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds*;

d) il annule le certificat de titre de la parcelle figurant sur le plan condominial, sauf en ce qui concerne les mines et minéraux qu'elle renferme;

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

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

f.01) il délivre un certificat des éléments d'actif communs au nom de l'association pour tout bien réel administré et tout autre élément d'actif commun qui constituent des biens réels :

(i) s'ils sont prévus dans la déclaration,

(ii) sinon, dans la mesure prévue dans les règlements;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 13] [S.Y. 2019, c. 6, s. 7] [S.Y. 2015, c. 4, s. 16]

g) il enregistre la déclaration de condominium sur le certificat de titre de chaque partie privative, tout certificat des parties communes et tout certificat des éléments d'actif communs.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 13] [L.Y. 2019, ch. 6, art. 7] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 16]

PART 3
CONDOMINIUM
DIVISION 1
UNITS AND COMMON PROPERTY

17 Issuing titles

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

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

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

(c) the common assets certificate issued under paragraph 16(2)(f.01).

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

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

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

(c) any other information required by the regulations.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 14] [S.Y. 2015, c. 4, s. 17]

18 Unit ownership

(1) Only one unit may be included in a certificate of title issued under paragraph 16(2)(e) and no other land or improvements may be included in the same certificate of title with a unit.

(1.01) Despite subsection (1), the following may be included in a certificate of title to a unit:

PARTIE 3
CONDOMINIUM
SECTION 1
PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

17 Délivrance de titres

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

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

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

c) le certificat des éléments d'actif communs délivré en vertu de l'alinéa 16(2)f.01).

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

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

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

c) les autres renseignements prévus par les règlements.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 14] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 17]

18 Droit de propriété des parties privatives

(1) Le certificat de titre délivré en vertu de l'alinéa 16(2)e) ne peut viser qu'une seule partie privative et aucun autre bien-fonds ni aucune autre amélioration ne peut se trouver sur le même certificat de titre avec une partie privative.

(1.01) Malgré le paragraphe (1), le certificat de titre peut viser ce qui suit :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) the unit owner's common interest in any common property;

(b) the unit owner's common interest in any managed real property.

(2) After a certificate of title to a unit is issued, the unit and the unit owner's common interest in any common property and in any managed real property may devolve or be transferred, leased, mortgaged or otherwise dealt with in the same manner and form as any land the title to which is registered under the *Land Titles Act, 2015*, and the provisions of that Act apply to those dealings to the extent they do not conflict with this Act or the regulations.

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

(a) a lease of a unit;

(b) an assignment of a lease of a unit;

(c) a mortgage or financial encumbrance of a unit by the unit owner; or

(d) a transfer of land in respect of a unit.

(4) The registrar may, by determining a prescribed form, determine the types of information to be included in an information certificate for the purpose of any of the paragraphs of subsection (3).

[S.Y. 2020, c. 9, s. 15] [S.Y. 2019, c. 6, s. 7] [S.Y. 2015, c. 4, s. 18]

a) l'intérêt commun du propriétaire en titre sur toutes parties communes;

b) l'intérêt commun du propriétaire en titre sur tout bien réel administré.

(2) Une fois le certificat de titre délivré à l'égard d'une partie privative, la partie privative et l'intérêt commun du propriétaire en titre sur toutes parties communes peuvent être dévolus ou transférés, donnés à bail ou hypothéqués, ou il peut en être autrement disposé, comme s'il s'agissait d'un bien-fonds dont le titre est enregistré en vertu de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds*; les dispositions de cette loi s'appliquent dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec la présente loi ou les règlements.

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

a) d'un bail portant sur une partie privative;

b) de la cession d'un bail portant sur une partie privative;

c) d'une hypothèque ou charge financière sur une partie privative par le propriétaire en titre;

d) du transfert d'un bien-fonds à l'égard d'une partie privative.

(4) Le registrateur peut, en fixant une forme réglementaire, déterminer les types de renseignements que doit contenir une attestation de la communication de l'information pour l'application de l'un ou l'autre des alinéas du paragraphe (3).

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 15] [L.Y. 2019, ch. 6, art. 7] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 18]

19 Common property ownership

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

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

19 Droit de propriété sur les parties communes

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

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

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

[S.Y. 2015, c. 4, s. 19]

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

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 19]

20 Use of units, common assets and common property

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

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

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

(2) A condition is not permitted to exist, and an activity is not permitted to be carried on if

(a) the condition or activity is in a unit, the common property or a common asset; and

(b) the condition or activity is likely to cause damage to any unit, common property or common asset.

(3) The condominium corporation or a person authorized by the corporation, or a utility or other service provider who is exercising easement rights on behalf of the corporation under section 32, may enter a unit at any reasonable time to perform the objects and responsibilities of the corporation, but only

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

20 Usage des parties privatives, des éléments d'actif communs et des parties communes

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

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

b) d'autre part, peut faire un usage raisonnable des parties communes et des éléments d'actif communs, à l'exclusion des parties communes et des éléments d'actif communs désignés à l'usage exclusif du propriétaire en titre d'une autre partie privative.

(2) Sont interdites les situations et les activités si, à la fois :

a) la situation ou l'activité est dans une partie privative, des parties communes ou un élément d'actif commun;

b) la situation ou l'activité causera vraisemblablement des dommages à toute partie privative, toutes parties communes ou tout élément d'actif commun.

(3) L'association condominiale ou une personne qu'elle autorise, ou encore un fournisseur de services publics ou un autre fournisseur de services qui exerce les bénéfices de servitude pour le compte de l'association en vertu de l'article 32, peut entrer à toute heure convenable dans une partie privative pour réaliser la mission et accomplir les devoirs de l'association, mais seulement dans l'un ou l'autre des cas suivants :

a) avec le consentement du propriétaire en titre de la partie privative visée ou d'un adulte qui occupe apparemment la partie privative;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

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

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

(a) state the reason for which entry is required; and

(b) specify a date and time for entry that is between 8 a.m. and 8 p.m. on a day that is not a holiday.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 16] [S.Y. 2015, c. 4, s. 20]

b) suivant la remise d'un avis au propriétaire en titre ou à un adulte qui était en possession de la partie privative pas moins de 24 heures avant le moment de l'entrée;

c) si la personne qui cherche à entrer a des motifs raisonnables de croire qu'une urgence commande que la personne entre pour inspecter, entretenir, réparer ou remplacer quoi que ce soit dont les parties communes ou une autre partie privative est en droit de bénéficier.

(4) L'avis donné en vertu de l'alinéa (3)b) :

a) d'une part, énonce les motifs pour lesquels il est demandé d'entrer;

b) d'autre part, précise la date et l'heure pour entrer, qui est entre 8 h et 20 h, un jour non férié.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 16] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 20]

21 Boundaries of conventional building units

(1) Subject to this Act and the regulations, if the boundary of a conventional building unit is a floor, wall or ceiling, or if a wall located within a unit is a load bearing wall, then

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

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

(2) Despite subsection (1), and subject to this Act and the regulations

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

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

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

21 Limites des parties privatives traditionnelles

(1) Sous réserve de la présente loi et des règlements, si un plancher, un mur ou un plafond constituent les limites d'une partie privative traditionnelle, ou si un mur à l'intérieur de la partie privative est un mur porteur, alors :

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

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

(2) Malgré le paragraphe (1) et sous réserve de la présente loi et des règlements, à l'égard d'une partie privative :

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

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

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

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

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

(4) If the condominium plan for a condominium that contains only conventional building units provides for boundaries differently than is provided for in subsections (1) to (3), the boundaries are to be determined in accordance with the condominium plan rather than in accordance with subsections (1) to (3).

[S.Y. 2020, c. 9, s. 17] [S.Y. 2015, c. 4, s. 21]

21.01 Boundaries of units when standard unit determined

(1) This section applies when there is a regulation in force in respect of standard units for condominiums.

(2) Despite any other provision of this Act or the regulations, the boundaries of units in a condominium that has standard units are determined, for insurance purposes and all other purposes of this Act, in accordance with the regulation.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 18]

22 Electrical, plumbing and other facilities

(1) Subject to this Act and the regulations, electrical, plumbing and other facilities are part of the common property if they are capable of being used for the enjoyment of the common property or of more than one unit.

(2) Without limiting subsection (1)

(a) in the case of a condominium or phase comprised of conventional building units, electrical, plumbing and other facilities are part of the common property even if they are located wholly or partially within a unit; and

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

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

(4) Si le plan condominial pour un condominium qui se compose seulement de parties privatives traditionnelles fixe les limites autrement que de la façon prévue aux paragraphes (1) à (3), les limites sont fixées en conformité avec le plan condominial plutôt qu'avec les paragraphes (1) à (3).

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 17] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 21]

21.01 Limites des parties privatives lorsque des parties privatives standard ont été fixées

(1) Le présent article s'applique lorsqu'il existe un règlement en vigueur régissant les parties privatives standard des condominiums.

(2) Malgré toute autre disposition de la présente loi et des règlements, les limites des parties privatives dans un condominium qui comporte des parties privatives standard sont fixées, aux fins d'assurance et à toute autre fin pour l'application de la présente loi, en conformité avec ce règlement.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 18]

22 Installations d'électricité, de plomberie et autres installations

(1) Sous réserve de la présente loi et des règlements, les installations d'électricité, de plomberie et autres installations relèvent des parties communes si elles peuvent servir à la jouissance des parties communes ou de plus d'une partie privative.

(2) Sans limiter la portée générale du paragraphe (1) :

a) dans le cas d'un condominium ou d'une étape composé de parties privatives traditionnelles, les installations d'électricité, de plomberie et autres installations relèvent des parties communes même si elles se trouvent en tout ou en partie dans une partie privative;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) in the case of a condominium comprised of bare land units, electrical, plumbing and other facilities are part of the common property even if they are located within an easement area shown on the condominium plan and to which a unit or the common property is subject.

(3) In the case of a condominium comprised of bare land units, electrical, plumbing and other facilities are part of the common assets if they are

(a) located within a floor, wall or ceiling of an attached building; or

(b) located within a floor, wall or ceiling of a building located wholly or partially within a unit.

(4) If the condominium plan for a condominium provides for the determination of whether electrical, plumbing and other facilities are part of the common property or common assets in a different way than subsections (1) to (3) do, the determination of whether they are part of the common property or common assets is to be made in accordance with the condominium plan rather than in accordance with those subsections.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 19] [S.Y. 2015, c. 4, s. 22]

23 Designation in plan of exclusive use common property or assets

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

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

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

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

b) dans le cas d'un condominium composé de fractions de terrain nu, les installations d'électricité, de plomberie et autres installations relèvent des parties communes même si elles se trouvent à l'intérieur d'une servitude indiquée sur le plan condominial et à laquelle sont assujetties une partie privative ou les parties communes.

(3) Dans le cas d'un condominium composé de fractions de terrain nu, les installations d'électricité, de plomberie et autres installations relèvent des éléments d'actif communs si elles se trouvent :

a) soit dans le plancher, le mur ou le plafond d'un bâtiment lié;

b) soit dans le plancher, le mur ou le plafond d'un bâtiment situé en tout ou en partie dans une partie privative.

(4) Si le plan condominial pour un condominium détermine autrement qu'aux paragraphes (1) à (3) si les installations d'électricité, de plomberie et les autres installations relèvent des parties communes ou des éléments d'actif communs, le plan condominial a préséance sur ces paragraphes pour déterminer si elles relèvent des parties communes ou des éléments d'actif communs.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 19] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 22]

23 Désignation sur plan de parties communes et d'éléments d'actif communs à usage exclusif

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

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

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

(2) La désignation de parties communes à usage exclusif ou d'éléments d'actif communs à usage exclusif sur le plan condominial ne peut être annulée que par modification du plan condominial en vertu de la partie 10.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 20] [S.Y. 2015, c. 4, s. 23]

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

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 20] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 23]

24 Property taxation

For the purposes of the Assessment and Taxation Act

(a) each unit, together with the unit owner's common interest in any common property and in any managed real property, are subject to assessment and taxation;

(b) any common asset consisting of real property, other than managed real property, is subject to assessment and taxation; and

(c) any common property and any managed real property do not constitute separate real property and are not subject to assessment or taxation.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 21] [S.Y. 2015, c. 4, s. 24]

24 Taxation foncière

Pour l'application de la Loi sur l'évaluation et la taxation foncières :

a) chaque partie privative, ainsi que l'intérêt commun du propriétaire en titre sur toutes parties communes et sur tout bien réel administré, est soumise à l'évaluation et la taxation;

b) tout élément d'actif commun constitué d'un bien réel, sauf un bien réel administré, est soumis à l'évaluation et la taxation;

c) toute partie commune et tout bien réel administré ne constituent pas un bien réel et ne sont pas soumis à l'évaluation ou la taxation.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 21] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 24]

25 Liability as occupier of land

For the purposes of determining liability resulting from breach of the duties of an occupier of land

(a) a condominium corporation is the occupier of the common property and of the common assets that are real property; and

(b) the unit owners are not occupiers of the common property and those common assets.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 21] [S.Y. 2015, c. 4, s. 25]

25 Responsabilité de l'occupant du bien-fonds

Afin de déterminer la responsabilité découlant de la violation des obligations d'un occupant d'un bien-fonds :

a) l'association condominiale est l'occupant des parties communes et des éléments d'actif communs qui sont des biens réels;

b) les propriétaires en titre ne sont pas les occupants des parties communes et de ces éléments d'actif communs.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 21] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 25]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

DIVISION 2

IMPLIED EASEMENTS

26 Implied easements benefiting units

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

(a) an easement for the subjacent and lateral support of the unit by the common property, by the common assets and by every other unit capable of affording support;

(b) easements for the electrical, plumbing and other facilities to the extent a facility is capable of being used in connection with the enjoyment of the unit; and

(c) in the case of a conventional building unit, an easement for the shelter of the unit by the common property and by every other unit capable of affording shelter.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 22] [S.Y. 2015, c. 4, s. 26]

27 Implied easements benefiting common property

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

(a) an easement for the subjacent and lateral support of the common property by every unit, and by managed real property, that is capable of affording support;

(b) easements for the electrical, plumbing and other facilities to the extent a facility is capable of being used in connection with the enjoyment of the common property; and

(c) in the case of common property that is part but not all of a building, an easement for the shelter of the common property by every unit capable of affording shelter.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 23] [S.Y. 2015, c. 4, s. 27]

SECTION 2

SERVITUDES IMPLICITES

26 Servitudes implicites au profit des parties privatives

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

a) une servitude d'appui sous-jacent et latéral de la partie privative sur les parties communes, les éléments d'actif communs et toute autre partie privative susceptible de fournir un appui;

b) des servitudes pour les installations d'électricité, de plomberie et autres installations dans la mesure où l'installation est susceptible de servir à la jouissance de la partie privative;

c) dans le cas d'une partie privative traditionnelle, une servitude d'abri de la partie privative sur les parties communes et toute autre partie privative susceptible de fournir un abri.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 22] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 26]

27 Servitudes implicites au profit des parties communes

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

a) une servitude d'appui sous-jacent et latéral des parties communes sur toute partie privative, et sur les bien réels administrés susceptibles de fournir un appui;

b) des servitudes pour les installations d'électricité, de plomberie et autres installations dans la mesure où l'installation est susceptible de servir à la jouissance des parties communes;

c) dans le cas de parties communes qui constituent une partie d'un bâtiment, une servitude d'abri des parties communes sur toute partie privative susceptible de fournir un abri.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 23] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 27]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

27.01 Implied easements benefiting managed real property

When an attached building constructed on a bare land condominium is substantially completed, the following easements are created and belong to the managed real property:

(a) an easement for the subjacent and lateral support of the managed real property by the common property, and by every unit, that is capable of affording support;

(b) easements for the electrical, plumbing and other facilities to the extent a facility is capable of being used in connection with the enjoyment of the common assets;

(c) an easement for the shelter of the common assets by the common property, and by every unit, that is capable of affording shelter.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 24]

27.01 Servitudes implicites au profit de biens réels administrés

Lorsqu'un bâtiment lié construit sur un condominium de terrain nu est suffisamment achevé, les servitudes suivantes sont créées au profit du bien réel administré :

a) une servitude d'appui sous-jacent et latéral du bien réel administré sur les parties communes et sur toute partie privative susceptible de fournir un appui;

b) des servitudes pour les installations d'électricité, de plomberie et autres installations dans la mesure où l'installation est susceptible de servir à la jouissance des éléments d'actif communs;

c) une servitude d'abri des éléments d'actif communs sur les parties communes et sur chaque partie privative susceptibles de fournir un abri.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 24]

28 Implied easements burdening units

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

(a) an easement for the subjacent and lateral support of the common property, the common assets and of every other unit capable of enjoying support;

(b) easements for the electrical, plumbing and other facilities to the extent a facility is capable of being used for the enjoyment of the common property or another unit; and

(c) an easement to provide shelter to the common property and to every other unit capable of enjoying shelter.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 25] [S.Y. 2015, c. 4, s. 28]

28 Servitudes implicites grevant les parties privatives

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

a) une servitude d'appui sous-jacent et latéral des parties communes, des éléments d'actif communs et de toute autre partie privative susceptible de jouir d'un appui;

b) des servitudes pour les installations d'électricité, de plomberie et autres installations dans la mesure où l'installation est susceptible de servir à la jouissance des parties communes ou d'une autre partie privative;

c) une servitude d'abri des parties communes et de chaque autre partie privative susceptible de jouir d'un abri.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 25] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 28]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

29 Implied easements burdening common property

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

(a) an easement for the subjacent and lateral support of every unit and common asset that is capable of enjoying support;

(b) easements for the electrical, plumbing and other facilities to the extent a facility is capable of being used for the enjoyment of one or more units; and

(c) an easement to provide shelter to every unit capable of enjoying shelter.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 26] [S.Y. 2015, c. 4, s. 29]

29.01 Implied easements burdening managed real property

When an attached building constructed on a bare land condominium is substantially completed, the following easements are created as encumbrances against the managed real property:

(a) an easement for the subjacent and lateral support of common property, and every unit, that is capable of enjoying support;

(b) easements for the electrical, plumbing and other facilities to the extent a facility is capable of being used for the enjoyment of one or more units;

(c) an easement to provide shelter to the common property, and to every unit, that is capable of enjoying shelter.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 27]

29 Servitudes implicites grevant les parties communes

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

a) une servitude d'appui sous-jacent et latéral de toute partie privative susceptible et de tout élément d'actif commun susceptible de jouir d'un appui;

b) des servitudes pour les installations d'électricité, de plomberie et autres installations dans la mesure où l'installation est susceptible de servir à la jouissance d'une ou de plusieurs parties privatives;

c) une servitude d'abri de chaque partie privative susceptible de jouir d'un abri.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 26] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 29]

29.01 Servitudes implicites grevant les biens réels administrés

Lorsqu'un bâtiment lié construit sur un condominium de terrain nu est suffisamment achevé, les servitudes suivantes sont créées à titre de charges grevant le bien réel administré :

a) une servitude d'appui sous-jacent et latéral des parties communes et toute partie privative susceptibles de bénéficier de l'appui;

b) des servitudes pour les installations d'électricité, de plomberie et autres installations dans la mesure où l'installation est susceptible de servir à la jouissance d'une ou plusieurs parties privatives;

c) une servitude pour fournir un abri pour les parties communes et chaque partie privative susceptible d'en jouir.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 27]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

30 Registration of implied easements not required

Despite any provision of the *Land Titles Act, 2015*, the implied easements created under this Division exist without registration in the land titles office.

[S.Y. 2019, c. 6, s. 7] [S.Y. 2015, c. 4, s. 30]

30 Enregistrement des servitudes implicites non obligatoire

Malgré les dispositions de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds*, les servitudes implicites créées sous le régime de la présente section existent sans que l'on doive les enregistrer au bureau des titres de biens-fonds.

[L.Y. 2019, ch. 6, art. 7] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 30]

31 Exercise of easement rights

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

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 28] [S.Y. 2015, c. 4, s. 31]

31 Exercice des servitudes

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

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

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 28] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 31]

32 Service providers may exercise easement rights

Subject to subsection 20(3), a utility or other service provider is entitled to exercise, on behalf of a unit owner or the condominium corporation, the benefit of the implied easements created under this Division that are appropriate to the provision of the utility or service to a unit, the common assets or the common property, but not to the exclusion of a provider of any other utility or service.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 29] [S.Y. 2015, c. 4, s. 32]

32 Exercice des servitudes par les fournisseurs de services

Sous réserve du paragraphe 20(3), un fournisseur de services publics ou autre service peut exercer, au nom du propriétaire en titre ou de l'association condominiale, le bénéfice des servitudes implicites créées sous le régime de la présente section qui sont pertinentes à la fourniture du service en cause à une partie privative, aux éléments d'actif communs ou aux parties communes, sans toutefois exclure le fournisseur de tout autre service public ou autre service.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 29] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 32]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

DIVISION 3

OTHER COMMON ASSETS

33 Acquisition and disposal of personal property

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

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

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

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

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

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

[S.Y. 2015, c. 4, s. 33]

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

(1) A condominium corporation may, for the benefit of the unit owners and only for purposes that are consistent with the objects and duties of the corporation, acquire and dispose of an interest in real property that is not common property, including

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

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

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

SECTION 3

AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF COMMUNS

33 Acquisition et disposition de biens personnels

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

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

a) le montant précisé dans les règlements administratifs;

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

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

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

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 33]

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

(1) L'association condominiale peut, au profit des propriétaires en titre et aux seules fins compatibles avec sa mission et ses devoirs, acquérir un intérêt sur biens réels ne relevant pas des parties communes et en disposer, y compris :

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

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

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

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

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

(b) the instrument conforms to the special resolution.

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

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

(b) the registrar.

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

(a) a fee simple interest;

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

(c) a mortgage or a financial encumbrance; and

(d) an easement or restrictive covenant.

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

[S.Y. 2015, c. 4, s. 34]

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

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

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

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

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

b) du registrateur.

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

a) l'intérêt en fief simple;

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

c) une hypothèque ou une charge financière;

d) une servitude ou une clause restrictive.

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

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 34]

DIVISION 4

TRANSFERS AND ENCUMBRANCES OF COMMON PROPERTY AND COMMON ASSETS

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

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

(a) is a transfer of a fee simple interest;

SECTION 4

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

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

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

a) est un transfert d'un intérêt en fief simple;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) is a lease for a term longer than three years; or

(c) confers or may confer a right to acquire a fee simple interest or a lease longer than three years.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 35]

b) est un bail dont le terme est supérieur à trois ans;

c) confère le droit d'acquérir un intérêt en fief simple ou un bail d'une durée supérieure à trois ans, ou peut le conférer.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 35]

36 Mortgage, financial encumbrance of common property prohibited

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

(2) Except as required under subsection 17(1), the registrar must not

(a) register a mortgage or financial encumbrance of the common property on a common property certificate, or on the certificates of title for all units; or

(b) register a mortgage or financial encumbrance of managed real property on a common assets certificate, or on the certificates of title for all units.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 30] [S.Y. 2015, c. 4, s. 36]

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

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

(2) Sauf dans les cas prévus au paragraphe 17(1), il est interdit au registrateur :

a) soit d'enregistrer toute hypothèque ou charge financière grevant des parties communes sur un certificat des parties communes, ou sur un certificat de titre des parties privatives;

b) soit d'enregistrer toute hypothèque ou charge financière grevant des biens réels administrés sur un certificat des éléments d'actif communs, ou sur un certificat de titre de toutes parties privatives.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 30] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 36]

37 Transfer, mortgage or financial encumbrance of common assets

A condominium corporation may transfer, mortgage or use as security all or any part of the common assets, other than managed real property, if approved

(a) by a special resolution, in the case of a common asset that is real property; or

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 31] [S.Y. 2015, c. 4, s. 37]

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

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

a) par résolution spéciale, s'il s'agit de biens réels;

b) par résolution ordinaire, s'il s'agit de biens personnels.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 31] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 37]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

38 Short term lease of common property or common assets

(1) A condominium corporation may, if authorized to do so by a special resolution, grant a lease for a term of three years or less of

(a) common property that is not designated as exclusive use common property in the condominium plan; or

(b) real property that

(i) is a common asset, other than managed real property, and

(ii) is not designated as an exclusive use common asset in the condominium plan.

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

(a) defines the area of the common property or common assets that is subject to the lease; and

(b) satisfies the registrar.

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

(a) the special resolution was properly passed; and

(b) the lease conforms with the terms of the special resolution.

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

(a) the lessee of the common property or common assets; and

(b) the registrar.

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

(1) L'association condominiale peut, si elle est autorisée à le faire par résolution spéciale, donner à bail pour une période maximale de trois ans :

a) les parties communes qui ne sont pas désignées parties communes à usage exclusif sur le plan condominial;

b) un bien réel qui :

(i) d'une part, est un élément d'actif commun autre qu'un bien réel administré,

(ii) d'autre part, n'est pas désigné élément d'actif commun à usage exclusif sur le plan condominial.

(2) Le bail visant des parties communes ou des éléments d'actif communs prévu au paragraphe (1) d'une durée d'au moins un an doit être présenté pour enregistrement au bureau des titres de biens-fonds et doit être accompagné d'un croquis qui, à la fois :

a) définit l'aire des parties communes ou des éléments d'actif communs assujettis au bail;

b) est convenable selon le registrateur.

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

a) la résolution spéciale a été dûment adoptée;

b) le bail est conforme aux dispositions de la résolution spéciale.

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

a) du locataire des parties communes ou des éléments d'actif communs;

b) du registrateur.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 32] [S.Y. 2015, c. 4, s. 38]

39 Short term exclusive use of common property or common assets

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

(a) common property that is not designated as exclusive use common property;

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

(c) a common asset that is personal property.

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

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

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

(4.01) An action taken by the corporation under subsection (1), (3) or (4) may be taken only in accordance with the process set out in the bylaws.

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

(6) Le bail visant des parties communes ou des éléments d'actif communs prévu au présent article ne constitue pas un lotissement de biens-fonds et ne nécessite pas de modification du plan condominial.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 32] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 38]

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

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

a) des parties communes qui ne sont pas désignées parties communes à usage exclusif;

b) un bien réel qui est un élément d'actif commun et qui n'est pas désigné élément d'actif commun à usage exclusif;

c) un élément d'actif commun qui est un bien réel.

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

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

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

(4.01) Une mesure prise par l'association en vertu du paragraphe (1), (3) ou (4) ne peut être prise qu'en conformité avec le processus prévu dans les règlements administratifs.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 33] [S.Y. 2015, c. 4, s. 39]

40 Easements and restrictive covenants benefiting condominium parcel

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

(a) in the case of a condominium comprised of conventional building units, the parcel shown on the condominium plan;

(b) in the case of a condominium comprised of bare land units, the common property (if any) or common assets (if any); or

(c) in the case of a mixed use development

(i) if the mixed use development includes any bare land units, the common property (if any) or common assets (if any), or

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

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 34] [S.Y. 2015, c. 4, s. 40]

41 Easements and restrictive covenants burdening condominium parcel

(1) A condominium corporation, if authorized to do so by a special resolution, may grant an easement or a restrictive covenant burdening

(a) in the case of a condominium comprised of conventional building units, the parcel shown on the condominium plan;

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

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 33] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 39]

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

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

a) dans le cas d'un condominium composé de parties privatives traditionnelles, de la parcelle figurant sur le plan condominial;

b) dans le cas d'un condominium visant des fractions de terrain nu, des parties communes, le cas échéant, ou des éléments d'actif communs, le cas échéant;

c) dans le cas d'un aménagement à usage mixte :

(i) s'il inclut des fractions de terrain nu, le cas échéant, des parties communes ou des éléments d'actif communs,

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

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

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 34] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 40]

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

(1) L'association condominiale peut, si elle est autorisée à le faire par résolution spéciale, concéder une servitude ou une clause restrictive grevant :

a) dans le cas d'un condominium composé de parties privatives traditionnelles, la parcelle figurant sur le plan condominial;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) in the case of a condominium comprised of bare land units, any common property or common assets; or

(c) in the case of a mixed use development

(i) if the mixed use development includes any bare land units, any common property or common assets, or

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

(2) The registrar must not register an easement or restrictive covenant granted by a condominium corporation unless it meets the requirements of the *Land Titles Act, 2015* and is accompanied by a certificate from the corporation stating that

(a) the special resolution was properly passed; and

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

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

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

(b) the registrar.

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

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

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

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

b) dans le cas d'un condominium composé de fractions de terrain nu, toutes parties communes ou tout élément d'actif communs;

c) dans le cas d'un aménagement à usage mixte :

(i) s'il inclut des fractions de terrain nu, toutes parties communes ou tout élément d'actif commun,

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

(2) Il est interdit au registrateur d'enregistrer une servitude ou une clause restrictive concédée par l'association condominiale, à moins que la servitude ou la clause restrictive ne soient conformes aux exigences de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds* et accompagnées d'une attestation de l'association qui confirme que :

a) la résolution spéciale a été dûment adoptée;

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

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

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

b) du registrateur.

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

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

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

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

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 35] [S.Y. 2019, c. 6, s. 7] [S.Y. 2015, c. 4, s. 41]

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

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 35] [L.Y. 2019, ch. 6, art. 7] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 41]

DIVISION 5

REPAIR AND MAINTENANCE OBLIGATIONS

SECTION 5

DEVOIRS DE RÉPARATION ET D'ENTRETIEN

42 Duty to maintain and repair common property and common assets

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

(2) A corporation may, by bylaw, make unit owners responsible for the maintenance and repair of exclusive use common property and exclusive use common assets that are designated for the exclusive use of those owners.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 36] [S.Y. 2015, c. 4, s. 42]

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

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

(2) L'association peut, par règlement administratif, donner aux propriétaires en titre la responsabilité de l'entretien et des réparations des parties communes à usage exclusif et des éléments d'actif communs à usage exclusif qui sont désignés à l'usage exclusif de ces propriétaires.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 36] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 42]

43 Access to common property and common assets by condominium corporation

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 37] [S.Y. 2015, c. 4, s. 43]

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

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

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 37] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 43]

44 Change of use or appearance of common property and common assets

Subject to the regulations, a condominium corporation must not make a significant change in the use or appearance of common property or common assets unless

(a) the change is authorized by a special resolution; or

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

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

a) que le changement ne soit autorisé par résolution spéciale;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) there are reasonable grounds to believe that immediate change is necessary to ensure safety or prevent significant loss or damage.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 38] [S.Y. 2015, c. 4, s. 44]

b) qu'il n'existe des motifs raisonnables de croire qu'un changement immédiat s'impose pour des raisons de sécurité ou pour prévenir une perte ou un dommage importants.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 38] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 44]

45 Duty to maintain and repair units

(1) A unit owner is responsible, subject to the regulations, to maintain and repair their unit.

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

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

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

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

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 39] [S.Y. 2015, c. 4, s. 45]

45 Devoir d'entretenir et de réparer les parties privatives

(1) Sous réserve des règlements, tout propriétaire en titre est responsable de l'entretien et des réparations de sa partie privative.

(2) L'association condominiale peut effectuer les réparations qu'est tenu de faire le propriétaire en titre si :

a) l'absence de réparations nuit à l'usage et la jouissance d'autres parties privatives ou de toutes parties communes ou d'éléments d'actif communs;

b) le propriétaire en titre ne fait pas les réparations dans un délai raisonnable.

(3) Le propriétaire en titre est considéré avoir consenti à faire réparer sa partie privative par l'association en vertu du présent article.

(4) Le propriétaire en titre doit rembourser à l'association les sommes qu'elle engage pour exécuter les travaux visant la partie privative en vertu du présent article; l'association peut recouvrer ces sommes comme s'il s'agissait de charges de copropriété.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 39] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 45]

DIVISION 6

WORK ORDERS AND BUILDERS' LIENS

SECTION 6

ORDRES DE TRAVAUX ET PRIVILÈGES DE CONSTRUCTION

46 Work orders against common property and real property that is a common asset

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

(a) the common property; or

46 Ordres de travaux visant les parties communes et les biens réels qui sont des éléments d'actif communs

L'association condominiale doit se conformer à l'avis ou l'ordre, que lui donne une autorité publique habilitée par la loi à cette fin, d'exécution de travaux visant :

a) des parties communes;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) a common asset that is real property.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 46]

b) un bien réel qui est un élément d'actif commun.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 46]

47 Work orders against units

(1) A condominium corporation that receives a notice or order requiring work to be done on or to a unit, from a public authority authorized by law to require the work, must promptly give the notice or order to the unit owner.

(2) A unit owner who receives a notice or order requiring work to be done on or to the owner's unit from a public authority authorized by law to require the work, either directly or from the corporation under subsection (1), must do the work.

(3) If an owner fails to do the work required by a notice or order received under subsection (2) within a reasonable time, the corporation must do the required work.

(4) What constitutes a reasonable time under subsection (3) must be determined in relation to

(a) the time required by the notice or order given by the public authority;

(b) the complexity of the work and the estimated time needed to complete it; and

(c) the consequences of not completing the work.

(5) If the unit owner appeals the notice or order to do work, and advises the corporation of the appeal, the corporation must wait for the results of the appeal.

(6) Except in an emergency, the corporation must notify the unit owner of its intention to do the work at least one week before starting the work.

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

[S.Y. 2020, c. 9, s. 40] [S.Y. 2015, c. 4, s. 47]

47 Ordres de travaux visant les parties privatives

(1) L'association condominiale qui reçoit, d'une autorité publique habilitée par la loi à cette fin, un avis ou un ordre d'exécution de travaux visant une partie privative doit sans tarder remettre l'avis ou l'ordre au propriétaire en titre.

(2) Le propriétaire en titre qui reçoit un avis ou un ordre d'exécution de travaux visant sa partie privative provenant d'une autorité publique habilitée par la loi à cette fin, soit directement, soit de l'association en vertu du paragraphe (1), doit exécuter les travaux.

(3) Si le propriétaire fait défaut de faire les travaux exigés dans l'avis ou l'ordre reçu en vertu du paragraphe (2) dans un délai raisonnable, l'association doit les exécuter.

(4) Le délai raisonnable prévu au paragraphe (3) doit être déterminé en fonction des éléments suivants :

a) le délai imparti dans l'avis ou l'ordre de l'autorité publique;

b) la complexité des travaux et la durée prévue de leur exécution;

c) les conséquences de l'inachèvement des travaux.

(5) Si le propriétaire en titre interjette appel de l'avis ou l'ordre de travaux, et en avise l'association, l'association doit attendre l'issue de l'appel.

(6) Sauf en cas d'urgence, l'association doit notifier au propriétaire en titre son intention de faire les travaux au moins une semaine avant le début des travaux.

(7) Le propriétaire en titre doit rembourser à l'association les sommes qu'elle engage pour exécuter les travaux visant la partie privative en vertu du présent article; l'association peut recouvrer ces sommes comme s'il s'agissait de charges de copropriété.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 40] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 47]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

47.01 References to "unit"

In sections 50 and 51, a reference to a unit includes a reference to the unit owner's interest in the common property (if any), the unit owner's interest in common assets that are real property (if any) and the unit owner's interest in managed real property (if any).

[S.Y. 2020, c. 9, s. 41]

47.01 Mentions de « partie privative »

Aux articles 50 et 51, la mention de partie privative vaut mention de l'intérêt du propriétaire en titre sur la partie commune, le cas échéant, de l'intérêt du propriétaire en titre sur les éléments d'actif constituant un bien réel, le cas échéant, et de l'intérêt du propriétaire en titre sur le bien réel administré, le cas échéant.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 41]

48 Builders Lien Act applies with exceptions

(1) Except as provided in this section and sections 50 and 51, the *Builders Lien Act* applies to units, common property and common assets that are real property.

(2) Despite any other enactment or any agreement to the contrary, a claim of lien under the *Builders Lien Act* must not be registered if the time for filing the claim of lien under that Act has expired.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 42] [S.Y. 2015, c. 4, s. 48]

48 Application de la Loi sur les privilèges de construction, avec exceptions

(1) Sauf comme le prévoient le présent article et les articles 50 et 51, la *Loi sur les privilèges de construction* s'applique aux parties privatives, aux parties communes et aux éléments d'actif communs constituant un bien réel.

(2) Malgré tout autre texte ou toute convention contraire, une revendication de privilège en vertu de la *Loi sur les privilèges de construction* ne peut être enregistrée si le délai de dépôt de la revendication de privilège sous le régime de cette loi est expiré.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 42] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 48]

49 [*Repealed by S.Y. 2020, c.9, s.43*]

49 [*Abrogé par L.Y. 2020, ch. 9, art. 43*]

50 Builders lien after purchase from developer

(1) For the purposes of determining the time limit for filing any type of claim of lien under the *Builders Lien Act* against a unit when a unit is being sold by the developer at arm's length, the claim of lien may be registered against the unit

(a) in accordance with that Act, at any time before the registration of the instrument transferring title of the unit from the developer to the purchaser at arm's length; and

(b) not more than 30 days after registration of that instrument.

(2) Despite any other enactment or any agreement to the contrary, the purchaser of a unit from the developer may retain, until the time for filing a claim of lien against the unit has expired, a holdback from the purchase price.

50 Privilège de construction postérieur à l'acquisition auprès du promoteur

(1) Pour déterminer le délai de dépôt de tout type de revendication de privilège en vertu de la *Loi sur les privilèges de construction* sur une partie privative lorsqu'une partie privative est vendue par le promoteur sans lien de dépendance, la revendication de privilège peut être enregistrée sur la partie privative :

a) en conformité avec cette loi, en tout temps avant l'enregistrement de l'instrument qui transfère le titre de la partie privative du promoteur à l'acheteur sans lien de dépendance;

b) au plus tard 30 jours après l'enregistrement de cet instrument.

(2) Malgré tout autre texte ou convention contraire, l'acheteur d'une partie privative auprès du promoteur a droit de faire une retenue sur le prix d'achat jusqu'à la date d'expiration du délai de dépôt de revendication de privilège sur la partie privative.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(3) The amount of the holdback under subsection (2) is to be calculated as it would be under the *Builders Lien Act* if the purchaser were the owner and the developer were the contractor under that Act.

(4) If one or more claims of lien under the *Builders Lien Act* are registered against a unit under this section, the purchaser may apply to the Supreme Court to pay into court the lesser of

(a) the total amount of the claims of lien registered against the unit; and

(b) the amount of the holdback calculated under subsection (3).

(5) Money paid into court under subsection (4)

(a) is security for the lien instead of the unit; and

(b) discharges the lien and releases the purchaser from liability for the lien to the developer or the lien claimant.

(6) If satisfied that the amount paid into court meets the requirements of subsection (4), the Supreme Court must order the registrar to discharge the claim of lien against the unit.

(7) The purchaser must, without delay after the expiry of the time for filing a claim of lien, release the holdback, if no claim of lien has been registered.

(8) The purchaser must, without delay after the expiry of the time for filing a claim of lien, release the balance of the holdback, if the amount that was paid into court under subsection (4) was less than the amount of the holdback retained under subsection (2).

[S.Y. 2020, c. 9, s. 44] [S.Y. 2015, c. 4, s. 50]

51 Removal of common liens and other encumbrances

(1) If a claim of lien under the *Builders Lien Act* or other encumbrance is registered against the title of more than one unit, a unit owner may apply to the Supreme Court

(3) Le montant de la retenue prévue au paragraphe (2) est calculé de la même façon qu'il le serait en vertu de la *Loi sur les privilèges de construction* si l'acheteur était le propriétaire et le promoteur était l'entrepreneur sous le régime de cette loi.

(4) Si une ou plusieurs revendications de privilège au titre de la *Loi sur les privilèges de construction* sont enregistrées contre une partie privative en vertu du présent article, l'acheteur peut présenter à la Cour suprême une demande pour consigner au tribunal, la moins élevée des sommes suivantes :

a) le montant total des revendications de privilège enregistrées sur la partie privative;

b) le montant de la retenue calculé en vertu du paragraphe (3).

(5) Les sommes consignées au tribunal en vertu du paragraphe (4) :

a) sont en garantie du privilège en remplacement de la partie privative;

b) opèrent mainlevée du privilège et dégagent l'acheteur de toute responsabilité envers le promoteur ou le revendiquant à l'égard du privilège.

(6) Si elle est convaincue que la somme consignée au tribunal satisfait aux exigences prévues au paragraphe (4), la Cour suprême ordonne au registrateur d'opérer mainlevée de la revendication de privilège contre la partie privative.

(7) L'acheteur doit, sans délai après l'expiration du délai de dépôt de revendication d'un privilège, remettre la retenue si aucune revendication de privilège n'a été enregistrée.

(8) L'acheteur doit, sans délai après l'expiration du délai de dépôt de revendication de privilège, remettre le solde de la retenue, si le montant qui a été consigné au tribunal en vertu du paragraphe (4) était inférieur au montant de la retenue effectuée en vertu du paragraphe (2).

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 44] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 50]

51 Radiation de privilèges communs et d'autres charges

(1) Si une revendication de privilège en vertu de la *Loi sur les privilèges de construction* ou une autre charge sont enregistrées contre le titre de plusieurs parties

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

to pay into court the unit's share of the amount secured by the lien or other encumbrance.

(2) A unit's share of the amount secured by a lien or other encumbrance is in the same proportion as the unit entitlement of the unit divided by the total of the unit entitlements of all the units against which the claim of lien or other encumbrance is registered.

(3) Money paid into court under subsection (1)

(a) is security for the lien or other encumbrance in place of the unit; and

(b) discharges the lien or other encumbrance against the unit and releases the unit owner from liability to the lien claimant or encumbrance holder for the amount of the claim, lien or encumbrance.

(4) If satisfied that the amount paid into court meets the requirements of subsection (2), the Supreme Court must order the registrar to discharge the claim or claims of lien against the unit and the unit owner's interest in the common property.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 45] [S.Y. 2015, c. 4, s. 51]

privatives, tout propriétaire en titre peut demander à la Cour suprême de consigner au tribunal la part du montant garanti par le privilège ou l'autre charge afférente à sa partie privative.

(2) La part du montant garanti par un privilège ou une autre charge afférente à une partie privative est dans la proportion de la quote-part de propriété de la partie privative sur le total des quotes-parts de propriété de toutes les parties privatives grevées de la revendication de privilège ou l'autre charge.

(3) Les sommes consignées au tribunal en vertu du paragraphe (1) :

a) sont en garantie du privilège ou de l'autre charge en remplacement de la partie privative;

b) opèrent mainlevée du privilège ou d'une autre charge contre la partie privative et dégagent le propriétaire en titre de toute responsabilité envers le revendiquant ou le titulaire d'une autre charge quant au montant garanti de la revendication, du privilège ou de la charge.

(4) Si elle est convaincue que la somme consignée au tribunal satisfait aux exigences prévues au paragraphe (2), la Cour suprême ordonne au registrateur d'opérer mainlevée de la ou des revendications de privilège contre la partie privative et l'intérêt du propriétaire en titre sur les parties communes.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 45] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 51]

PART 4

SALE OF UNITS BY DEVELOPER

52 Definition

In this Part, "**agreement**" means an agreement of purchase and sale made between a developer and a purchaser of a unit.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 52]

53 Fair dealing

Every agreement imposes on the developer and the purchaser a duty of fair dealing with respect to the entering into, performance and enforcement of the agreement.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 53]

PARTIE 4

VENTE DE PARTIES PRIVATIVES PAR LE PROMOTEUR

52 Définition

Dans la présente partie, « **convention** » s'entend d'une convention d'achat-vente conclue entre un promoteur et un acheteur d'une partie privative.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 52]

53 Obligation d'agir équitablement

Toute convention impose au promoteur et à l'acheteur l'obligation d'agir équitablement dans le cadre de sa conclusion et son exécution.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 53]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

54 Disclosure documents

(1) A developer must deliver the documents described in subsection (2) to a purchaser

(a) in the case of an agreement made before the condominium application is registered at the land titles office, within 30 days after the day on which the condominium application is registered; or

(b) in any other case, before or at the time the agreement is signed by the purchaser.

(2) The documents that must be delivered under subsection (1) are copies of

(a) the agreement or proposed agreement;

(b) in the case referred to in paragraph (1)(a), the following:

(i) in respect of the proposed condominium to which the agreement relates, drawings, and any other documents that are required to provide sufficient detail in relation to the following:

(A) if the proposed condominium is not to be a bare land condominium, the approximate proposed location of each proposed building and the common property that is to form a part of the building, and in respect of each floor of each proposed building, its floor plan showing the approximate shape and size of each proposed unit and any common property located on the floor,

(B) if the proposed condominium is to be a bare land condominium, the approximate proposed location of each bare land unit, as well as any common property and any common assets that are real property,

54 Documents de communication

(1) Le promoteur doit remettre à l'acheteur les documents prévus au paragraphe (2) dans les délais suivants :

a) si la convention est conclue avant l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium au bureau des titres de biens-fonds, au plus tard 30 jours après la date d'enregistrement de cette demande;

b) sinon, au plus tard au moment de la signature de la convention par l'acheteur.

(2) Les documents à remettre en vertu du paragraphe (1) sont des copies des documents suivants :

a) la convention ou le projet de convention;

b) dans le cas visé à l'alinéa (1)a), les documents qui suivent :

(i) relativement au condominium projeté auquel la convention se rapporte, les dessins et les autres documents nécessaires pour fournir des détails suffisants sur ce qui suit :

(A) si le condominium projeté n'est pas destiné à être un condominium de terrain nu, l'emplacement approximatif projeté de chaque bâtiment projeté et des parties communes qui constitueront une partie du bâtiment et, pour chaque étage de chaque bâtiment projeté, son plan d'étage qui inclut les formes et les dimensions approximatives de chaque partie privative et de toutes parties communes sur l'étage,

(B) si le condominium projeté est destiné à être un condominium de terrain nu, l'emplacement approximatif projeté de chaque fraction de terrain nu, ainsi que toutes les parties communes et tout élément d'actif commun qui constituent un bien réel,

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(C) if the proposed condominium is to be a mixed use development, the proposed sections, if any, and the approximate proposed location of the different types of units or buildings proposed,

(D) if the proposed condominium is to be a phased development, the layout of each proposed phase and the proposed timing for each phase,

(ii) in respect of the unit to which the agreement relates, drawings, and any other documents that are required in order to provide sufficient detail in relation to the following:

(A) if the proposed condominium is not to be a bare land condominium, the floor on which the unit is to be located and its approximate proposed location on the floor, each storage area proposed to be assigned to it, including its approximate proposed size, and each parking stall proposed to be assigned to it, including whether it is to be located under or above ground, and whether it is to be supplied with an electrical outlet,

(B) if the proposed condominium is to be a bare land condominium, the approximate proposed location of the unit, and if there are proposed to be attached buildings, the approximate proposed location of the unit in relation to the attached buildings,

(C) if the proposed condominium is to be a mixed used development, the section, if any, in which it is proposed that the unit will be and the approximate proposed location of the unit relative to the entire proposed condominium,

(D) if the proposed condominium is a phased development, the phase in which it is proposed that the unit will be constructed;

(C) si le condominium projeté est destiné à être un aménagement à usage mixte, les sections projetées, le cas échéant, et l'emplacement approximatif projeté des différents types de parties privatives ou de bâtiments projetés,

(D) si le condominium projeté est destiné à être un aménagement par étapes, le plan d'ensemble de chaque étape projetée et l'échéancier projeté pour chaque étape,

(ii) relativement à la partie privative à laquelle la convention se rapporte, les dessins et les autres documents nécessaires pour fournir des détails suffisants sur ce qui suit :

(A) si le condominium projeté n'est pas destiné à être un condominium de terrain nu, l'étage sur lequel la partie privative projetée se trouvera et son emplacement approximatif projeté sur l'étage, chaque espace d'entreposage qui lui sera attribué, y compris ses dimensions approximatives projetées, ainsi que chaque espace de stationnement qui lui sera attribué, indiquant notamment s'il sera souterrain ou en surface, et s'il sera muni d'une prise de courant,

(B) si le condominium proposé est destiné à être un condominium de terrain nu, l'emplacement approximatif projeté de la partie privative, et si des bâtiments liés sont projetés, l'emplacement approximatif projeté de la partie privative par rapport aux bâtiments liés,

(C) si le condominium proposé est destiné à être un aménagement à usage mixte, la section, le cas échéant, où il est projeté que se trouvera la partie privative et l'emplacement approximatif projeté de la partie privative par rapport à l'ensemble du condominium projeté,

(D) si le condominium projeté est destiné à être un aménagement par étapes, l'étape pendant laquelle il est projeté que la partie privative sera construite;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b.01) in the case referred to in paragraph (1)(b), the registered condominium application;

(c) a budget for the common expenses, which must be

(i) if no unit has yet been conveyed to a purchaser, an estimated annual budget prepared by the developer that complies with the regulations,

(ii) if a unit has been conveyed to a purchaser but the first annual general meeting has not yet been held, the interim budget, or

(iii) in any other case, the budget approved at the most recently held annual general meeting and any budget proposed for approval at an upcoming annual general meeting;

(d) any management contract or proposed management contract;

(e) any recreation facility contract or proposed recreation facility contract;

(f) any other contract or proposed contract to which the condominium corporation is or will be a party

(i) that binds the corporation for a term longer than three years, or

(ii) to which the developer or a person who does not deal at arm's length with the developer is or will be a party;

(g) any mortgage or financial encumbrance, or proposed mortgage or proposed financial encumbrance, or a summary of its terms under subsection (3), that affects or will affect

(i) the title to the unit, or

(ii) the title to real property that is or will be a common asset of the corporation;

(h) financial statements for the corporation, which must include

b.01) dans le cas visé à l'alinéa (1)b), la demande de constitution d'un condominium dûment enregistrée;

c) le budget des dépenses communes, à savoir :

(i) s'il n'y a pas encore eu de transport d'une partie privative à un acheteur, le budget annuel estimatif conforme aux règlements, établi par le promoteur,

(ii) s'il y a eu transport d'une partie privative à un acheteur et si la première assemblée générale annuelle n'a pas encore eu lieu, le budget provisoire,

(iii) sinon, le budget approuvé à la dernière assemblée générale annuelle et tout budget proposé en vue de son approbation à la prochaine assemblée générale annuelle;

d) tout contrat ou projet de contrat de gestion;

e) tout contrat ou projet de contrat visant des installations récréatives;

f) tout autre contrat ou projet de contrat auquel l'association condominiale a adhéré ou adhérera et, selon le cas :

(i) qui lie l'association pour une durée de plus de trois ans,

(ii) auquel le promoteur ou une personne qui a un lien de dépendance avec lui a adhéré ou adhérera;

g) toute hypothèque ou charge financière, ou toute hypothèque ou charge financière projetée, ou un sommaire de ses modalités en vertu du paragraphe (3), qui a ou aura une incidence :

(i) sur le titre de la partie privative,

(ii) sur le titre des biens réels qui sont ou seront des éléments d'actif communs de l'association;

h) les états financiers de l'association qui doivent inclure les éléments suivants :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(i) the financial statements approved at the most recent annual general meeting if one has been held, and

(ii) financial statements current to within six months of the day on which the purchaser signs the agreement;

(i) if the unit is in a converted building, any building assessment report or reserve fund study required by the regulations; and

(j) any other information or document required by the regulations.

(3) Instead of a copy of a mortgage or financial encumbrance, or proposed mortgage or proposed financial encumbrance under paragraph (2)(g), a developer may deliver a summary stating, in respect of the mortgage or encumbrance

(a) the maximum principal amount available;

(b) the maximum monthly payment that may be required;

(c) the amortization period;

(d) the term;

(e) the interest rate or the formula for determining the interest rate; and

(f) the prepayment privileges, if any.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 46] [S.Y. 2018, c. 7, s. 1] [S.Y. 2015, c. 4, s. 54]

55 Right to cancel agreement to purchase residential unit

(1) The purchaser of a residential unit has the right to cancel the agreement

(a) in the case of an agreement made before the condominium application is registered at the land titles office, within 10 days after receiving the documents required under subsection 54(2);

(b) in any other case, within 10 days after the day on which the purchaser signs the agreement; and

(i) les états financiers approuvés à la dernière assemblée générale annuelle, si une telle assemblée a eu lieu,

(ii) les états financiers mis à jour au cours des six mois précédant la date de signature de la convention par l'acheteur;

i) si la partie privative est située dans un bâtiment transformé, tout rapport d'évaluation du bâtiment ou étude du fonds de réserve prévus par les règlements;

j) les autres renseignements ou documents prévus par les règlements.

(3) En remplacement de la copie d'une hypothèque ou charge financière ou d'une hypothèque ou charge financière projetée prévue à l'alinéa (2)g), le promoteur peut remettre un sommaire qui précise, à l'égard de l'hypothèque ou de la charge :

a) le total du principal disponible;

b) le versement mensuel maximal exigible;

c) la période d'amortissement;

d) les modalités;

e) le taux d'intérêt ou la formule pour l'établir;

f) le privilège de remboursement par anticipation, s'il en est.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 46] [L.Y. 2018, ch. 7, art. 1] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 54]

55 Droit d'annuler la convention d'achat d'une partie privative

(1) L'acheteur d'une partie privative résidentielle peut annuler la convention dans les délais suivants :

a) si la convention est conclue avant l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium au bureau des titres de biens-fonds, au plus tard 10 jours après avoir reçu les documents prévus au paragraphe 54(2);

b) sinon, au plus tard 10 jours après la date de signature de la convention par l'acheteur;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(c) if the developer fails to deliver any of the documents required under subsection 54(2) within the time specified for delivery in subsection 54(1), within 10 days after the end of that time.

(2) In order to cancel an agreement under this section, the purchaser must deliver a written notice of cancellation to the developer or the developer's agent within the 10 day period referred to in paragraph (1)(a), (b) or (c), as the case may be.

(3) If an agreement is cancelled under this section

(a) the developer must return to the purchaser, within 15 days after receiving the notice of cancellation, all money paid in respect of the purchase; and

(b) the agreement is void from its beginning and the purchaser has no liability in relation to the unit, the agreement, or the cancellation.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 47] [S.Y. 2015, c. 4, s. 55]

56 Agreement must draw attention to cancellation right, etc.

Every agreement in respect of a residential unit must prominently display, in a manner that complies with the regulations

(a) a statement advising the purchaser of their rights

(i) under subsection 55(1) to cancel the agreement,

(ii) to receive from the developer under paragraph 55(3)(a) any money that has been paid by the purchaser, and

(iii) to be free of liability under paragraph 55(3)(b); and

(b) a statement advising the purchaser of the time limits within which they must act under section 55.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 48] [S.Y. 2015, c. 4, s. 56]

c) si le promoteur omet de remettre tout document prévu au paragraphe 54(2) dans le délai de remise imparti au paragraphe 54(1), au plus tard 10 jours après l'expiration de ce délai.

(2) Afin d'annuler une convention en vertu du présent article, l'acheteur doit remettre au promoteur ou à son mandataire un avis d'annulation écrit avant l'expiration du délai de 10 jours visé à l'alinéa (1)a), b) ou c), selon le cas.

(3) Si la convention est annulée en vertu du présent article :

a) d'une part, le promoteur doit rembourser à l'acheteur, dans les 15 jours de la réception de l'avis d'annulation, toutes les sommes versées dans le cadre de l'achat;

b) d'autre part, la convention est nulle dès sa formation et l'acheteur n'encourt aucune responsabilité à l'égard de la partie privative, la convention ou l'annulation.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 47] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 55]

56 Importance du droit d'annulation dans la convention, etc.

Toute convention visant une partie privative résidentielle doit afficher bien en vue, d'une manière conforme aux règlements, les énoncés suivants :

a) un énoncé informant l'acheteur de son droit :

(i) d'annuler la convention en vertu du paragraphe 55(1),

(ii) de recevoir du promoteur les sommes payées par l'acheteur en vertu de l'alinéa 55(3)a),

(iii) de ne pas encourir sa responsabilité en vertu de l'alinéa 55(3)b);

b) un énoncé informant l'acheteur des délais pour agir en vertu de l'article 55.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 48] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 56]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

57 Money paid to developer

Money paid to a developer by a purchaser under an agreement must be held in trust in accordance with the regulations.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 48] [S.Y. 2015, c. 4, s. 57]

57 Sommes versées au promoteur

Les sommes que verse l'acheteur au promoteur doivent être détenues en fiducie conformément aux règlements.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 48] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 57]

58 Occupancy permit

(1) A developer must deliver to a purchaser, no later than the day on which the purchaser is entitled to take possession of a unit under the agreement, a copy of the occupancy permit for the unit issued by the relevant public authority.

(2) If the occupancy of a unit is delayed more than 90 days beyond the occupancy date set out in the agreement, the purchaser may exercise any remedies provided under the regulations.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 49] [S.Y. 2015, c. 4, s. 58]

58 Permis d'occuper

(1) Le promoteur doit remettre à l'acheteur, au plus tard à la date à laquelle l'acheteur peut prendre possession d'une partie privative en vertu de la convention, une copie du permis d'occuper à l'égard de la partie privative, délivré par l'autorité publique compétente.

(2) Si l'occupation de la partie privative est retardée de plus de 90 jours après la date d'occupation prévue dans la convention, l'acheteur peut exercer tout recours prévu par règlement.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 49] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 58]

59 When possession of unit given before condominium application is registered

If the developer gives a purchaser possession of a unit, whether under an agreement or a separate rental arrangement or lease, before the condominium application is registered at the land titles office, the developer must comply with any applicable requirements in the regulations.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 59]

59 Possession de la partie privative préalable à l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium

Le promoteur qui donne à l'acheteur possession de la partie privative, dans le cadre de la convention, ou d'un accord de location ou d'un bail distincts, avant l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium au bureau des titres de biens-fonds doit se conformer aux exigences réglementaires applicables.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 59]

60 When units or common property are not substantially completed

(1) If construction of the unit, common property or common assets is not substantially completed at the time an agreement is signed by a purchaser, the developer must include in the agreement descriptions, drawings or photographs to show how the unit, common property or common assets will exist when the developer has fulfilled its obligations under the agreement, including

(a) the interior finishing of the unit, common property and common assets if it is or will be a building or part of a building;

60 Parties privatives ou parties communes non suffisamment achevées

(1) Si la partie privative, les parties communes ou les éléments d'actif communs ne sont pas suffisamment achevées au moment de la signature de la convention par l'acheteur, le promoteur doit inclure, dans la convention, les descriptions, dessins ou photographies montrant les parties communes et les éléments d'actif communs dans leur forme finale une fois remplies ses obligations en vertu de la convention, notamment :

a) la finition intérieure de la partie privative, des parties communes et des éléments d'actif communs, s'il s'agit d'un bâtiment ou d'une portion de bâtiment;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) the exterior finishing of all buildings, if any;

(c) all major improvements to the unit, common property and common assets;

(d) the location and finishing of roadways, walkways, fences, parking areas and recreation facilities, if any;

(e) all landscaping;

(f) all significant utility installations, easement areas, retaining walls, site lighting and other similar significant features;

(g) all equipment, furnishings and other amenities to be used in connection with the unit, common property or common assets;

(h) the equipment to be used for the maintenance of the common property and common assets; and

(i) any other matter required by the regulations.

(2) If the unit, the common property or the common assets are not substantially completed, the developer must, before conveying a unit to a purchaser, comply with the regulations respecting

(a) requirements for the provision of security to ensure that the unit, common property and common assets are substantially completed within a reasonable time;

(b) [*Repealed by SY 2020, c.9, s.50*]

(c) any other matters that may result from the unit, common property or common assets not being substantially completed.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 50] [S.Y. 2015, c. 4, s. 60]

b) la finition extérieure de tous les bâtiments, s'il y a lieu;

c) les améliorations majeures à la partie privative, aux parties communes et aux éléments d'actif communs;

d) l'emplacement et la finition des chemins, voies piétonnières, clôtures, aires de stationnement et installations récréatives, s'il y a lieu;

e) tout l'aménagement paysager;

f) les installations de services publics importantes, les servitudes, les murs de soutènement, les appareils d'éclairage et les autres aménagements importants;

g) l'équipement, l'ameublement et les commodités se rattachant à la partie privative, aux parties communes ou aux éléments d'actif communs;

h) le matériel d'entretien des parties communes et des éléments d'actif communs;

i) les autres questions prévues par les règlements.

(2) Si la partie privative, les parties communes ou les éléments d'actif communs ne sont pas suffisamment achevés, le promoteur doit, avant le transport d'une partie privative à un acheteur, se conformer aux règlements concernant :

a) les exigences de remise de garanties pour assurer le quasi-achèvement de la partie privative, des parties communes et des éléments d'actif communs dans un délai raisonnable;

b) [*Abrogé par LY 2020, ch. 9, art. 50*]

c) toute autre question susceptible de découler du fait que la partie privative, les parties communes ou les éléments d'actif communs ne sont pas suffisamment achevées.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 50] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 60]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

PART 5
CONDOMINIUM GOVERNANCE
DIVISION 1
THE CONDOMINIUM CORPORATION

61 Structure of condominium corporation

(1) The name of a condominium corporation is the name assigned by the registrar, comprised of

(a) the name of the place or district in which the condominium is located;

(b) the words "**Condominium Corporation**" or "**association condominiale**"; and

(c) the abbreviation "**No.**" together with the number that is the next available consecutive number in the condominium corporations index at the time the application to create the condominium is registered.

(2) A condominium corporation is without share capital.

(3) The members of a condominium corporation are the unit owners and they share the assets and liabilities of the corporation in proportion to their unit entitlements as set out in the schedule of unit entitlement.

(4) The *Business Corporations Act,* the *Societies Act* and section 14 of the *Interpretation Act* do not apply to a corporation created under this Act.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 61]

62 Responsibilities of condominium corporation

To achieve its objectives described in paragraph 4(1)(b), a condominium corporation is responsible

(a) to control, manage, administer, maintain, repair and replace the common property and any common assets in the manner required by this Act, the regulations, the bylaws and the rules; and

PARTIE 5
GOUVERNANCE DU CONDOMINIUM
SECTION 1
L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

61 Structure de l'association condominiale

(1) L'association condominiale a le nom que lui attribue le registrateur, composé des éléments suivants :

a) le nom du lieu ou du district où est situé le condominium;

b) les mots « **association condominiale** » ou « **Condominium Corporation** »;

c) l'abréviation « **no** » suivie d'un numéro qui doit être le numéro suivant disponible dans le répertoire des associations condominiales au moment de l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium.

(2) L'association condominiale est une société sans capital-actions.

(3) Les propriétaires en titre constituent les membres de l'association condominiale; ils se partagent l'actif et le passif de l'association proportionnellement à leur quote-part de propriété respective selon l'annexe des quotes-parts de propriété.

(4) La *Loi sur les sociétés par actions*, la *Loi sur les sociétés* et l'article 14 de la *Loi d'interprétation* ne s'appliquent pas aux associations constituées sous le régime de la présente loi.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 61]

62 Responsabilités de l'association condominiale

Afin d'atteindre ses objectifs décrits à l'alinéa 4(1)b), l'association condominiale est chargée :

a) de contrôler, de gérer, d'administrer, d'entretenir, de réparer et de remplacer les parties communes et tout élément d'actif commun selon les exigences de la présente loi, des règlements, des règlements administratifs et des règles;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) to take all reasonable steps to ensure that unit owners, occupiers of units, any lessees or other authorized users of the common property or of any common assets, and any agents or employees of the corporation comply with this Act, the regulations, the bylaws and the rules.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 62]

b) de prendre toutes les mesures raisonnables pour assurer que les propriétaires en titre, occupants de parties privatives, locataires ou autres usagers autorisés des propriétés communes ou éléments d'actif communs, et les mandataires ou employés de l'association se conforment à la présente loi, aux règlements, aux règlements administratifs et aux règles.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 62]

63 Powers and capacity of condominium corporation

A condominium corporation has the power and capacity of a natural person of full capacity.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 51] [S.Y. 2015, c. 4, s. 63]

63 Pouvoirs et capacité de l'association condominiale

L'association condominiale a les pouvoirs et la capacité d'une personne physique pleinement capable.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 51] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 63]

DIVISION 2

BOARD OF DIRECTORS

SECTION 2

CONSEIL D'ADMINISTRATION

64 Condominium corporation functions through board of directors

(1) The powers and responsibilities of a condominium corporation must be exercised and performed by its board of directors, unless this Act or the regulations provide otherwise.

(2) Subject to the bylaws, a board of directors may hire employees and retain agents and contractors to help it in the administration and management of the affairs of the corporation.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 64]

64 Fonctionnement de l'association condominiale par l'intermédiaire de son conseil d'administration

(1) L'exercice des pouvoirs et des responsabilités de l'association condominiale revient à son conseil d'administration, sauf disposition expresse contraire de la présente loi ou des règlements.

(2) Sous réserve des règlements administratifs, le conseil d'administration peut engager des employés et retenir les services de mandataires et d'entrepreneurs pour l'aider dans l'administration et la gestion des affaires de l'association.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 64]

65 Eligibility to serve as director

(1) The only persons eligible to be directors of a condominium corporation are

(a) an individual who is a unit owner; and

(b) an individual representing a corporate unit owner.

65 Admissibilité au poste d'administrateur

(1) Seules les personnes suivantes peuvent être administrateurs de l'association condominiale :

a) le particulier qui est propriétaire en titre;

b) si le propriétaire en titre est une personne morale, son représentant.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(2) Despite subsection (1) but subject to subsection (3), a corporation may, by a bylaw passed at a general meeting held after the first annual general meeting, allow classes of persons other than those referred to in subsection (1) to be directors.

(3) The following persons are disqualified from being directors

(a) an individual who is less than 19 years of age;

(b) an individual for whom a guardian has been appointed under the *Adult Protection and Decision Making Act*;

(c) an individual who has been found to be mentally incompetent or incapable of managing their affairs by a court elsewhere than in Yukon;

(d) an individual for whom an enduring power of attorney, within the meaning of the *Enduring Power of Attorney Act*, has come into effect on the occurrence of their mental incapacity or infirmity;

(e) a person who is not an individual;

(f) an individual who has the status of bankrupt;

(g) a person who is charged with or has been convicted of an indictable offence for which they are liable to imprisonment for a term of not less than two years; and

(h) a unit owner, or person representing a corporate unit owner, while a claim of lien is registered under section 167 against the unit which the person, or the corporation they represent, owns.

(4) A person immediately ceases to be a director upon becoming disqualified under subsection (3).

(5) A director may resign from the office of director by giving notice of resignation to the corporation.

(6) A director may be removed from office before the expiration of their term of office by an ordinary resolution, and the resolution may appoint another person to serve as director for the remainder of the term.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 52] [S.Y. 2015, c. 4, s. 65]

(2) Malgré le paragraphe (1) et sous réserve du paragraphe (3), l'association peut, par règlement administratif adopté à une assemblée générale tenue après la première assemblée générale annuelle, permettre à des catégories de personnes autres que celles prévues au paragraphe (1) d'agir à titre d'administrateur.

(3) Ne peuvent être administrateurs :

a) le particulier qui est âgé de moins de 19 ans;

b) le particulier pour lequel un tuteur a été nommé en vertu de la Loi sur la protection des adultes et la prise de décisions les concernant;

c) le particulier déclaré incapable mentalement ou incapable de gérer ses affaires par un tribunal hors du Yukon;

d) le mandant d'une procuration perpétuelle, au sens de la *Loi sur les procurations perpétuelles*, qui a pris effet lorsque s'est présentée son incapacité ou sa déficience mentale;

e) la personne qui n'est pas un particulier;

f) le particulier qui a le statut de failli;

g) la personne accusée ou déclarée coupable d'une infraction punissable par mise en accusation pour laquelle elle encourt un emprisonnement minimal de deux ans;

h) le propriétaire en titre ou, s'il s'agit d'une personne morale, son représentant, lorsqu'une revendication de privilège est enregistrée en vertu de l'article 167 à l'égard de la partie privative dont le particulier ou la personne morale est propriétaire.

(4) Tout administrateur cesse d'occuper sa charge dès qu'il devient inadmissible en vertu du paragraphe (3).

(5) Tout administrateur peut démissionner sur remise à l'association d'un avis de démission.

(6) Tout administrateur peut être démis de ses fonctions avant l'expiration de son mandat par résolution ordinaire; un nouvel administrateur peut, dans la même résolution, être nommé pour agir jusqu'à l'expiration du mandat.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 52] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 65]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

66 Membership of board

(1) The number of directors on the board is determined by the bylaws.

(2) If a unit is owned by more than one person, only one owner of the unit may be a director at any one time with respect to that unit, unless all of the owners of all of the units are on the board.

(3) If a unit is owned by a body corporate, only one representative of the body corporate may be a director at any one time with respect to that unit.

(4) If all the unit owners are on the board, each unit has one vote at board meetings.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 66]

66 Membres du conseil d'administration

(1) Le nombre d'administrateurs du conseil est fixé dans les règlements administratifs.

(2) Si plusieurs propriétaires possèdent une même partie privative, un seul d'entre eux peut être administrateur à un moment donné à l'égard de la partie privative en cause, à moins que tous les propriétaires de toutes les parties privatives ne siègent au conseil d'administration.

(3) Si le propriétaire d'une partie privative est une personne morale, un seul de ses représentants peut être administrateur à un moment donné à l'égard de la partie privative en cause.

(4) Si tous les propriétaires en titre siègent au conseil d'administration, chaque partie privative dispose d'une voix aux réunions du conseil.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 66]

67 Board meetings, officers, etc. as provided in bylaws

Subject to this Act and the regulations, the board of directors must hold meetings, elect officers, perform functions and carry out responsibilities as provided in the bylaws.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 67]

67 Réunions, dirigeants du conseil d'administration et autres questions selon les règlements administratifs

Sous réserve de la présente loi et des règlements, le conseil d'administration convoque les réunions, élit les dirigeants et exerce les attributions comme le prévoient les règlements administratifs.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 67]

68 Director's standard of care

(1) In exercising the powers and performing the duties of a condominium corporation, each director must

(a) act honestly and in good faith with a view to the best interests of the corporation;

(b) exercise the care, diligence and skill that a reasonably prudent person would exercise in comparable circumstances; and

(c) disclose conflicts of interest in accordance with section 69.

(2) A director is not liable when exercising the powers and performing the duties of the corporation if the director relies in good faith upon

(a) financial statements of the corporation that an auditor or professional accountant in a written report, an officer of the corporation or a

68 Norme de diligence des administrateurs

(1) Dans l'exercice des attributions de l'association condominiale, chaque administrateur doit :

a) agir avec intégrité et de bonne foi au mieux des intérêts de l'association;

b) agir avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, en pareilles circonstances, une personne raisonnablement prudente;

c) divulguer tout conflit d'intérêts conformément à l'article 69.

(2) N'est pas engagée la responsabilité de l'administrateur qui, dans l'exercice des attributions de l'association, s'appuie de bonne foi sur :

a) des états financiers de l'association présentant sincèrement la situation financière de celle-ci, conformément aux principes comptables

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

manager under a management contract with the corporation represents to the director as presenting fairly the financial position of the corporation in accordance with generally accepted accounting principles; or

(b) the report or opinion of a person whose profession lends credibility to the report or opinion.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 68]

69 Duty to disclose conflict of interest

(1) If a director has a direct or indirect material interest in an agreement, arrangement or transaction to which the condominium corporation is or is to become a party, the director

(a) must declare, fully and promptly, to the board the nature and extent of the interest;

(b) must not vote in respect of any matter relating to the agreement, arrangement or transaction;

(c) must leave the board meeting

(i) while the matter is discussed, unless asked by the other directors to be present to provide information, and

(ii) while the other directors vote on the matter; and

(d) must not be counted when determining whether a quorum exists when a vote or other action is taken in respect of the agreement, arrangement or transaction.

(2) Subsection (1) does not apply to an agreement, arrangement or transaction in which the director has a material interest if that material interest exists only by virtue of the director owning a unit.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 69]

généralement reconnus et selon l'un de ses dirigeants ou d'après le rapport écrit d'un expert-comptable, ou selon un gestionnaire en vertu d'un contrat de gestion conclu avec l'association;

b) les rapports ou opinions de personnes dont la profession permet d'accorder foi à leurs déclarations.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 68]

69 Obligation de divulguer les conflits d'intérêts

(1) L'administrateur qui a un intérêt important direct ou indirect dans une convention, une entente ou une opération à laquelle l'association condominiale a adhéré ou adhérera :

a) doit communiquer, en détails et sans tarder, au conseil d'administration la nature et l'étendue de son intérêt;

b) doit s'abstenir de voter à l'égard de la question liée à la convention, l'entente ou l'opération;

c) doit quitter la réunion du conseil d'administration, à la fois :

(i) pendant les discussions sur la question, à moins que les autres administrateurs ne lui demandent de rester pour fournir des renseignements,

(ii) pendant que les autres administrateurs votent sur la question.

d) ne doit pas être pris en compte lorsqu'il faut déterminer s'il y a quorum au moment d'un vote ou de la prise d'une autre mesure concernant la convention, l'entente ou l'opération.

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas à la convention, l'entente ou l'opération dans laquelle l'administrateur a un intérêt important qui découle du seul fait qu'il est propriétaire d'une partie privative.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 69]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

70 Accountability

(1) Subject to subsection (2), if a director who has a material interest in an agreement, arrangement or transaction fails to comply with section 69, the condominium corporation or a unit owner may apply to the Supreme Court for an order under subsection (4).

(2) An application under subsection (1) may not be made, or if already made must be stayed, if, after full disclosure of the nature and extent of the director's interest, the agreement, arrangement or transaction is ratified by a special resolution.

(3) For the purposes of the special resolution referred to in subsection (2), a person who has a material interest in the agreement, arrangement or transaction is not an eligible voter.

(4) If, on an application under subsection (1), the court finds that the agreement, arrangement or transaction was unreasonable or unfair to the corporation at the time it was entered into, the court may by order do one or more of the following

(a) if no significant injustice will be caused to third parties, set aside the agreement, arrangement or transaction;

(b) if the director has not acted honestly and in good faith, require the director to compensate the corporation or any other person for a loss arising from the agreement, arrangement or transaction, or from setting it aside; and

(c) require the director to pay the corporation any profit the director makes as a consequence of the agreement, arrangement or transaction.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 53] [S.Y. 2015, c. 4, s. 70]

71 Indemnification of directors and officers

(1) Subject to subsection (2), every director and officer of a condominium corporation and that person's heirs, executors, administrators and other legal personal representatives must be indemnified by the corporation from and against

70 Responsabilité

(1) Sous réserve du paragraphe (2), si un administrateur qui a un intérêt important dans une convention, une entente ou une opération fait défaut de se conformer à l'article 69, l'association condominiale ou tout propriétaire en titre peut présenter à la Cour suprême une demande d'ordonnance en vertu du paragraphe (4).

(2) La demande prévue au paragraphe (1) ne peut être présentée ou, si elle l'est déjà, doit être suspendue si, une fois révélées la nature et l'étendue de l'intérêt de l'administrateur, la convention, l'entente ou l'opération est ratifiée par résolution spéciale.

(3) Aux fins de la résolution spéciale visée au paragraphe (2), le titulaire de l'intérêt important dans la convention, l'entente ou l'opération n'est pas une personne admise à voter.

(4) Le tribunal qui, à la suite d'une demande en vertu du paragraphe (1), conclut que la convention, l'entente ou l'opération était déraisonnable ou injuste pour l'association au moment de sa conclusion peut, par ordonnance, prendre l'une ou plusieurs des mesures suivantes :

a) s'il n'en découlera aucune injustice appréciable envers les tiers, annuler la convention, l'entente ou l'opération;

b) exiger de tout administrateur qui n'a pas agi avec intégrité et de bonne foi qu'il indemnise l'association ou toute autre personne pour la perte découlant de la convention, l'entente ou l'opération, ou de son annulation;

c) exiger de l'administrateur qu'il verse à l'association tout profit qu'il retire de la convention, l'entente ou l'opération.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 53] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 70]

71 Indemnisation des administrateurs et des dirigeants

(1) Sous réserve du paragraphe (2), chaque administrateur et chaque dirigeant de l'association condominiale et leurs héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs successoraux et autres représentants successoraux doivent être garantis et indemnisés par l'association :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) liability and all costs, charges and expenses that the director or officer sustains or incurs in respect of an action, suit or proceeding that is proposed or commenced against them for or in respect of anything reasonably done or permitted to be done by them in respect of the execution of their duties as a director or officer; and

(b) all other costs, charges and expenses that the director or officer reasonably sustains or incurs in respect of the affairs of the corporation.

(2) Unless covered by insurance referred to in subsection (3), no director or officer of a corporation is entitled to be indemnified by the corporation in respect of any liability, costs, charges or expenses that the director or officer sustains or incurs in or about an action, suit or other proceeding as a result of which they are adjudged to be in breach of the standard of care required under section 68.

(3) If the insurance is reasonably available, a corporation must purchase and maintain insurance for the benefit of its directors and officers against the matters described in subsection (1), except against a liability, cost, charge or expense of the director or officer incurred as a result of a breach of the duty to act honestly and in good faith.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 54] [S.Y. 2015, c. 4, s. 71]

72 Director remuneration

A condominium corporation may pay remuneration to a director for acting as a director and carrying out the responsibilities of the corporation only if the remuneration is approved in advance of payment

(a) in an approved budget for a year following the first annual general meeting;

(b) in the bylaws; or

(c) by a special resolution.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 72]

a) de toute responsabilité et de tous les frais et dépenses qu'engage l'administrateur ou le dirigeant à l'occasion d'une action, poursuite ou instance proposée ou introduite contre lui à l'égard ou en raison d'actes ou de choses raisonnablement accomplies ou permises par lui dans l'exercice de ses attributions d'administrateur ou de dirigeant;

b) de tous autres frais et dépenses qu'engage raisonnablement l'administrateur ou le dirigeant relativement aux affaires de l'association.

(2) À moins de bénéficier de l'assurance visée au paragraphe (3), aucun administrateur ni aucun dirigeant de l'association ne peuvent être indemnisés par l'association à l'égard de toute responsabilité ou de tous frais et dépenses qu'ils engagent à l'occasion d'une action, poursuite ou autre instance à l'issue de laquelle on reconnaît leur manquement à la norme de diligence exigée à l'article 68.

(3) Si l'assurance est raisonnablement disponible, l'association doit souscrire une assurance au profit de ses administrateurs et ses dirigeants couvrant les questions prévues au paragraphe (1), à l'exception de la responsabilité ou des frais et dépenses qu'engage tout administrateur ou tout dirigeant par suite d'un manquement à son obligation d'agir avec intégrité et de bonne foi.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 54] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 71]

72 Rémunération des administrateurs

L'association condominiale ne peut rémunérer un administrateur pour agir à ce titre et assumer les responsabilités de l'association que si la rémunération est préalablement approuvée :

a) soit dans un budget approuvé pour un exercice qui suit la première assemblée générale annuelle;

b) soit dans les règlements administratifs;

c) soit par résolution spéciale.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 72]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

73 Contracts not invalidated by defect or limitation

(1) The validity of a contract made or a certificate issued by a condominium corporation is not affected by

(a) a defect in the appointment or election of the director or officer who makes the contract or signs the certificate on behalf of the corporation; or

(b) a limitation on the authority of the director or officer to act on behalf of the corporation.

(2) A person who knew or ought reasonably to have known of the defect or limitation at the time the person made a contract with or received a certificate from the corporation may not rely on subsection (1) to bind the corporation with respect to the contract or certificate.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 73]

74 Request to be heard at board meeting

(1) A unit owner may request to be heard at a board meeting by giving the board an application stating the reason for the request.

(2) Subject to subsection (4), if a request is made under subsection (1), the board must hold a board meeting to hear the applicant within four weeks after the request.

(3) If the purpose of the hearing is to seek a decision of the board, the board must give the applicant a written decision within one week after the hearing.

(4) The board may refuse to hear an applicant if the applicant

(a) has already made and been heard on an application relating to the same matter during the preceding six months; or

(b) has made and been heard on four or more applications in the preceding 12 months on any matter.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 55] [S.Y. 2015, c. 4, s. 74]

73 Aucune incidence des irrégularités ou limite sur la validité des contrats

(1) N'ont aucune incidence sur la validité de tout contrat conclu ou de toute attestation faite par l'association condominiale :

a) toute irrégularité dans la nomination ou l'élection de l'administrateur ou du dirigeant contractant ou qui a signé l'attestation au nom de l'association;

b) toute limite aux pouvoirs de l'administrateur ou du dirigeant d'agir au nom de l'association.

(2) La personne qui avait ou aurait vraisemblablement dû connaître l'irrégularité ou les limites au moment de conclure le contrat avec l'association ou de recevoir l'attestation de celle-ci ne peut se fonder sur le paragraphe (1) afin d'engager l'association à l'égard du contrat ou de l'attestation.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 73]

74 Demande de se faire entendre lors d'une réunion du conseil d'administration

(1) Tout propriétaire en titre peut demander de se faire entendre lors d'une réunion du conseil d'administration en présentant à ce dernier une demande motivée à cette fin.

(2) Sous réserve du paragraphe (4), le conseil d'administration doit se réunir pour entendre le demandeur dans les quatre semaines suivant la demande faite en vertu du paragraphe (1).

(3) Si l'audience a pour but d'obtenir une décision du conseil d'administration, ce dernier doit remettre au demandeur une décision écrite dans la semaine qui suit.

(4) Le conseil d'administration peut refuser d'entendre le demandeur qui :

a) a déjà fait une demande et obtenu une audience sur la même question au cours des six mois précédents;

b) a fait au moins quatre demandes et obtenu autant d'audiences sur toute question au cours des 12 mois précédents.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 55] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 74]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

75 Control of board by eligible voters

(1) The eligible voters may by an ordinary resolution direct or restrict the board in its exercise of its powers and its performance of its duties.

(2) The eligible voters may not direct or restrict the board under subsection (1) if the direction or restriction

(a) is contrary to this Act, the regulations or the bylaws; or

(b) interferes with the board's discretion to determine, based on the facts of a particular case,

(i) whether a person has contravened a bylaw or rule,

(ii) whether a person should be fined, and the amount of the fine,

(iii) whether a person should be denied access to a recreation facility,

(iv) whether a person should be required under section 123 to pay the reasonable costs of remedying a contravention of the bylaws or rules, or

(v) whether an owner should be exempted under section 111 from a bylaw that prohibits or limits rentals.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 56] [S.Y. 2015, c. 4, s. 75]

75 Contrôle du conseil d'administration par les personnes admises à voter

(1) Les personnes admises à voter peuvent, par résolution ordinaire, diriger ou restreindre le conseil d'administration dans l'exercice de ses attributions.

(2) Les personnes admises à voter ne peuvent pas diriger ou restreindre le conseil d'administration en vertu du paragraphe (1) si l'instruction ou la restriction :

a) soit contrevient à la présente loi, aux règlements ou aux règlements administratifs;

b) soit porte atteinte au pouvoir discrétionnaire du conseil d'administration de déterminer, à partir des faits de l'espèce :

(i) si une personne a violé un règlement administratif ou une règle,

(ii) s'il convient d'imposer une amende, et le montant de l'amende,

(iii) s'il convient de refuser à une personne l'accès à une installation récréative,

(iv) s'il convient d'exiger d'une personne en vertu de l'article 123 qu'elle paie les frais raisonnables pour mettre fin à la violation des règlements administratifs ou des règles,

(v) s'il convient de soustraire tout propriétaire en vertu de l'article 111 à l'application d'un règlement administratif qui interdit ou limite les locations.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 56] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 75]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

DIVISION 3

CHANGE OF CONTROL FROM DEVELOPER TO ELECTED BOARD OF DIRECTORS

76 Developer controls corporation until first directors replaced

(1) From the time a condominium corporation is created until a new board of directors is elected at the first annual general meeting held under section 80, the powers and responsibilities of the corporation must be exercised and performed by a board composed of the first directors.

(2) In exercising the powers and performing the responsibilities of the corporation, a first director

(a) has the same powers and responsibilities as a director elected by eligible voters;

(b) owes the same standard of care to the corporation as a director elected by eligible voters; and

(c) is not entitled to remuneration from the corporation for serving as a director, despite section 72.

(3) The developer is vicariously responsible for the acts and omissions of the first directors it appoints.

(4) Subsection 65(1) and sections 69 and 70 do not apply to a first director.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 76]

77 Duty to pursue warranty rights

Without limiting section 76, the first directors must make reasonable efforts on behalf of the condominium corporation to pursue any remedies under warranties in existence with respect to the construction of the common property and common assets.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 77]

SECTION 3

CHANGEMENT DE CONTRÔLE DU PROMOTEUR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉLU

76 Contrôle de l'association par le promoteur jusqu'au remplacement des premiers administrateurs

(1) À compter de la constitution de l'association condominiale jusqu'à l'élection du nouveau conseil d'administration à la première assemblée générale annuelle tenue en vertu de l'article 80, l'exercice des pouvoirs et des responsabilités de l'association doit être confié à un conseil d'administration composé des premiers administrateurs.

(2) Dans l'exercice des pouvoirs et des responsabilités de l'association, tout premier administrateur :

a) est investi des pouvoirs et responsabilités d'un administrateur élu par les personnes admises à voter;

b) est assujetti à la norme de diligence envers l'association applicable à un administrateur élu par les personnes admises à voter;

c) n'a pas le droit d'être rémunéré par l'association pour agir à titre d'administrateur, malgré l'article 72.

(3) Le promoteur est responsable du fait – actes ou omissions – des premiers administrateurs qu'il nomme.

(4) Le paragraphe 65(1) et les articles 69 et 70 ne visent pas les premiers administrateurs.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 76]

77 Obligation d'exercer les droits au titre des garanties

Sans restreindre la portée de l'article 76, les premiers administrateurs doivent faire les efforts raisonnables au nom de l'association condominiale afin d'exercer tout recours dans le cadre des garanties existantes quant à la construction des parties communes et éléments d'actif communs.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 77]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

78 Restriction on contracting powers

In the period after the first conveyance until the first directors are replaced by an elected board of directors, no contract or transaction may be entered into by or on behalf of the condominium corporation with the developer or a person who does not deal at arm's length with the developer, unless the contract or transaction is approved by a unanimous resolution of eligible voters.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 78]

78 Restriction aux pouvoirs de négociation de contrats

À compter du premier transport jusqu'au remplacement des premiers administrateurs par des administrateurs élus, aucun contrat ou opération ne peut être conclu par l'association condominiale ou en son nom avec le promoteur ou une personne qui a un lien de dépendance avec lui, à moins que le contrat ou l'opération ne soit approuvé par résolution unanime des personnes admises à voter.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 78]

79 Duty to establish separate financial records

Without limiting section 76, the first directors must establish proper accounting records and procedures for the condominium corporation to manage its financial affairs separately from those of the developer.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 79]

79 Obligation d'établir des documents financiers distincts

Sans restreindre la portée de l'article 76, les premiers administrateurs doivent établir les documents et méthodes comptables appropriés pour que l'association condominiale puisse gérer ses affaires financières séparément de celles du promoteur.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 79]

80 First directors must convene first annual general meeting

(1) The first directors of a condominium corporation must convene the first annual general meeting of eligible voters during the six week period that begins on the earlier of

(a) the first day on which 50 percent plus one of the units have been conveyed by the developer to purchasers; and

(b) the day that is nine months after the day on which the developer first conveys a unit to a purchaser.

(2) The first directors must give notice of the meeting in accordance with section 92 except that

(a) for the purposes of paragraph 92(1)(a), the notice must be given to

(i) all unit owners regardless of whether they have notified the corporation of their name and contact information, and

80 Convocation de la première assemblée générale annuelle par les premiers administrateurs

(1) Les premiers administrateurs de l'association condominiale doivent convoquer la première assemblée générale annuelle des personnes admises à voter au cours de la période de six semaines qui débute à la première des dates suivantes :

a) la date du transport par le promoteur de 50 pour cent plus un des parties privatives aux acheteurs;

b) la date qui tombe neuf mois après la date du premier transport d'une partie privative par le promoteur à un acheteur.

(2) Les premiers administrateurs doivent donner avis de l'assemblée conformément à l'article 92; toutefois :

a) pour l'application de l'alinéa 92(1)a), doivent être avisés :

(i) d'une part, tous les propriétaires en titre, même s'ils n'ont pas avisé l'association de leurs noms et coordonnées,

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(ii) all purchasers who are expected to be unit owners as of the date of the meeting; and

(b) for the purposes of subsection 92(4), the financial statements and budget to be included with the notice are those referred to in sections 137 and 140 respectively.

(3) If the first directors fail to convene the first annual general meeting

(a) a unit owner may convene the meeting after giving at least 14 days' notice to all unit owners, and to the developer if the developer is no longer a unit owner; and

(b) the developer must pay to the corporation an amount calculated according to the regulations.

(4) The chair of the first annual general meeting is

(a) a first director selected by the first directors; or

(b) if no first director is willing or able to act as chair, an individual elected by those eligible voters who are present at the meeting in person or by proxy.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 57] [S.Y. 2015, c. 4, s. 80]

81 Election of directors at first annual general meeting

(1) At the first annual general meeting of a condominium corporation, the eligible voters must elect a board of directors to replace the first directors, for a term that

(a) starts on the first day of the first month that begins after the first annual general meeting; and

(b) ends at the conclusion of the second annual general meeting.

(2) A first director may be elected as a director.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 81]

(ii) d'autre part, tous les acheteurs qui devraient être des propriétaires en titre à la date de la réunion;

b) pour l'application du paragraphe 92(4), les états financiers et le budget à inclure dans l'avis sont ceux visés aux articles 137 et 140, respectivement.

(3) En cas de défaut des premiers administrateurs de convoquer la première assemblée générale annuelle :

a) d'une part, tout propriétaire en titre peut le faire moyennant un préavis d'au moins 14 jours à tous les propriétaires en titre et au promoteur, s'il n'est plus propriétaire en titre;

b) d'autre part, le promoteur doit verser à l'association une somme calculée conformément aux règlements.

(4) La présidence de la première assemblée générale annuelle revient :

a) soit au premier administrateur choisi par les premiers administrateurs;

b) soit, si aucun premier administrateur n'est disposé ou apte à assumer la présidence, à tout particulier élu par les personnes admises à voter qui sont présentes ou représentées par procuration à l'assemblée.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 57] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 80]

81 Élection des administrateurs à la première assemblée générale annuelle

(1) Lors de la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale, les personnes admises à voter doivent élire, pour remplacer les premiers administrateurs, un conseil d'administration dont le mandat :

a) débute le premier jour du mois suivant la première assemblée générale annuelle;

b) prend fin à la clôture de la deuxième assemblée générale annuelle.

(2) Tout premier administrateur peut être élu administrateur.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 81]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

82 Other business at first annual general meeting

At the first annual general meeting of a condominium corporation, the first directors must present

(a) a first budget, prepared in accordance with section 142, for approval by an ordinary resolution;

(b) financial statements for the transition period prepared in accordance with section 140, which must include

(i) a comparison between the actual expenses accrued in the transition period and the estimate expenses shown in the interim budget, and

(ii) a prominent notice advising readers that the difference, if any, between the actual and estimated expenses must be paid by the developer or refunded to unit owners in the manner set out in section 141;

(c) a report on the insurance carried by the corporation;

(d) a report on any management contract or other agreements entered into by the corporation;

(e) a recommendation on whether to change the fiscal year end of the corporation under section 133; and

(f) any other information the unit owners might reasonably require to be fully informed about the status and operation of the corporation.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 82]

82 Autres affaires lors de la première assemblée générale annuelle

Lors de la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale, les premiers administrateurs doivent présenter les éléments suivants :

a) un premier budget, dressé conformément à l'article 142, aux fins d'approbation par résolution ordinaire;

b) les états financiers couvrant la période de transition établis conformément à l'article 140, qui doivent inclure :

(i) une comparaison des dépenses réelles imputables à la période de transition et des dépenses estimatives figurant au budget provisoire,

(ii) un avis bien en évidence à l'intention des lecteurs indiquant que la différence, le cas échéant, entre les dépenses réelles et les dépenses estimatives doit être payée par le promoteur ou remboursée aux propriétaires en titre selon les modalités prévues à l'article 141;

c) un rapport sur l'assurance souscrite par l'association;

d) un rapport concernant tout contrat de gestion ou autre entente conclu par l'association;

e) une recommandation à savoir s'il convient de changer la fin de l'exercice de l'association en vertu de l'article 133;

f) tout autre renseignement qui doit valablement être communiqué aux propriétaires en titre concernant le statut et les activités de l'association.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 82]

83 Delivery of essential documentation

(1) At the first annual general meeting of a condominium corporation, the first directors must deliver to the newly elected board of directors, and have available for inspection by persons attending the meeting, all records required to be retained by the corporation under section 184.

83 Remise des documents essentiels

(1) Lors de la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale, les premiers administrateurs doivent livrer au conseil d'administration nouvellement élu, et mettre à la disposition des personnes présentes à l'assemblée aux fins d'examen, tous les documents qu'est tenue de conserver l'association en vertu de l'article 184.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(2) If the first directors fail to provide a document or information required under subsection (1) and the corporation incurs an expense to obtain the document or information, the amount of the expense is money owing to the corporation by the developer and section 161 applies.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 58] [S.Y. 2015, c. 4, s. 83]

(2) Advenant le défaut des premiers directeurs de fournir les documents ou renseignements requis au paragraphe (1), toute dépense qu'engage l'association pour obtenir ceux-ci constitue une créance de l'association à recouvrer du promoteur; l'article 161 s'applique.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 58] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 83]

84 Transfer of control to elected board of directors

As of the first day of the first month that begins after the first annual general meeting of a condominium corporation, the first directors must transfer control of the corporation to the elected board of directors, including

(a) delivering or transferring control of all financial assets and records of the corporation, including money, bank accounts, deposit books, unissued cheques, deposit stamps and investments;

(b) delivering keys, codes, garage door openers and other means of access to the common property and common assets including janitor's rooms, elevators, and service areas; and

(c) delivering or transferring control of any other things specified in the regulations.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 59] [S.Y. 2015, c. 4, s. 84]

84 Transfert du contrôle au conseil d'administration élu

À compter du premier jour du mois suivant la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale, les premiers administrateurs doivent transférer le contrôle de l'association au conseil d'administration élu, ce qui emporte notamment :

a) la remise ou le transfert du contrôle de l'actif financier et des documents de l'association, y compris les fonds, comptes bancaires, livrets de dépôt, chèques non émis, cachets de dépôt et placements;

b) la remise des clés, codes, ouvre-portes de garage et autres dispositifs d'accès à l'égard des parties communes et des éléments d'actif communs, dont la conciergerie, les ascenseurs et les aires de services;

c) la remise ou le transfert de contrôle de toute autre chose précisée dans les règlements.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 59] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 84]

DIVISION 4

MEETINGS OF UNIT OWNERS AND OTHER ELIGIBLE VOTERS

85 Subsequent annual general meetings

After the first annual general meeting of a condominium corporation, the board must convene an annual general meeting once every calendar year, to be held

(a) within 16 months after the end of the immediately preceding annual general meeting; and

SECTION 4

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

85 Assemblées générales annuelles subséquentes

Après la tenue de la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée générale annuelle une fois par année civile, qui sera tenue :

a) d'une part, dans les 16 mois suivant la clôture de la dernière assemblée générale annuelle;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) within four months after the end of each fiscal year of the corporation.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 85]

b) d'autre part, dans les quatre mois suivant la clôture de chaque exercice de l'association.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 85]

86 Election of board of directors

(1) At each annual general meeting of a condominium corporation, the eligible voters who are present at the meeting in person or by proxy must elect a board of directors.

(2) Subject to this Act and the regulations, the processes for nominations and elections, and the term of office, compensation and removal from the office must be as provided in the bylaws.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 86]

86 Élection du conseil d'administration

(1) À chaque assemblée générale annuelle de l'association condominiale, les personnes admises à voter qui y sont présentes ou représentées par procuration doivent élire un conseil d'administration.

(2) Sous réserve de la présente loi et des règlements, les procédures de mise en candidature et d'élection, et les mandats, le traitement et la procédure de destitution doivent être conformes aux règlements administratifs.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 86]

87 Other business to be done at annual general meeting

(1) The board must present at each of a condominium corporation's annual general meetings other than the first one, for approval by an ordinary resolution

(a) financial statements, prepared in accordance with generally accepted accounting principles, of the corporation's immediately preceding fiscal year, which must include a comparison between the actual expenses and the estimated expenses shown in the budget for that fiscal year;

(b) an annual budget for the corporation's next fiscal year;

(c) a report on insurance carried by the corporation under Part 8; and

(d) any other information or documents required by the regulations or the bylaws.

(2) At an annual general meeting, an eligible voter may raise for discussion any matter relevant to the affairs and business of the corporation.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 87]

87 Autres affaires lors des assemblées générales annuelles

(1) Le conseil d'administration doit présenter à chaque assemblée générale annuelle de l'association condominiale, sauf la première, aux fins d'approbation par résolution ordinaire, les éléments suivants :

a) les états financiers, dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus, pour l'exercice précédent de l'association, qui doivent notamment comparer les dépenses réelles et les dépenses estimatives figurant au budget de l'exercice en cause;

b) le budget annuel pour l'exercice suivant de l'association;

c) un rapport sur l'assurance souscrite par l'association en vertu de la partie 8;

d) les autres renseignements ou documents prévus par les règlements ou les règlements administratifs.

(2) Lors de l'assemblée générale annuelle, toute personne admise à voter peut soulever, aux fins de discussion, toute question pertinente aux affaires de l'association.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 87]

88 Resolutions instead of annual general meeting

(1) Despite section 85, the board of a condominium corporation does not have to convene an annual general

88 Résolutions en remplacement de l'assemblée générale annuelle

(1) Malgré l'article 85, le conseil d'administration de l'association condominiale n'est pas tenu de convoquer

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

meeting of the corporation if, before the last date by which the meeting must be held, all eligible voters waive the holding of the meeting and consent to resolutions that

(a) approve the financial statements of the corporation for its immediately preceding fiscal year;

(b) approve the budget for the next fiscal year;

(c) elect a board of directors by acclamation; and

(d) deal with any other business that must be done at the annual general meeting.

(2) Subsection (1) does not apply to the first annual general meeting required to be convened by the first directors.

(3) [*Repealed by S.Y. 2020, c.9, s.60*]

(4) If the board fails to convene an annual general meeting, a unit owner or an eligible voter may convene the meeting, as though they were the board, by complying with the provisions of this Act, the regulations and the bylaws respecting the calling and holding of general meetings, with the necessary changes.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 60] [S.Y. 2015, c. 4, s. 88]

89 Special general meetings

(1) The board of a condominium corporation may convene a special general meeting of the eligible voters at any time by giving notice under section 92.

(2) Persons holding at least 20 percent of the total number of votes of all units may, by written demand signed by all those persons, require that the board convene a special general meeting to consider a resolution or other matter specified in the demand.

(3) Subject to section 90, the board must hold the special general meeting within four weeks after the demand is given to the board.

une assemblée générale annuelle de l'association si, avant la dernière date à laquelle l'assemblée doit être tenue, toutes les personnes admises à voter renoncent à la tenue de l'assemblée et acquiescent aux résolutions qui :

a) approuvent les états financiers de l'association pour son exercice précédent;

b) approuvent le budget de l'exercice suivant;

c) élisent un conseil d'administration par acclamation;

d) traitent de toute autre affaire dont doit être saisie l'assemblée générale annuelle.

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas à la première assemblée générale annuelle que doivent convoquer les premiers administrateurs.

(3) [*Abrogé par L.Y. 2020, ch. 9, art. 60*]

(4) Advenant le défaut du conseil d'administration de convoquer une assemblée générale annuelle, un propriétaire en titre ou une personne admise à voter peut le faire, au même titre que le conseil d'administration, en se conformant, avec les adaptations nécessaires, aux dispositions de la présente loi, des règlements et des règlements administratifs concernant la convocation et la tenue d'assemblées générales.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 60] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 88]

89 Assemblées générales extraordinaires

(1) Le conseil d'administration de l'association condominiale peut en n'importe quel temps convoquer une assemblée générale extraordinaire des personnes admises à voter en donnant avis en application de l'article 92.

(2) Les titulaires d'au moins 20 pour cent du nombre total des voix afférentes à toutes les parties privatives peuvent, par un écrit signé de chacun d'eux, exiger que le conseil d'administration convoque une assemblée générale extraordinaire afin d'étudier toute résolution ou autre question précisée dans l'écrit.

(3) Sous réserve de l'article 90, le conseil d'administration doit tenir l'assemblée générale extraordinaire dans les quatre semaines suivant la remise de l'écrit.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(4) The president of the board may call the special general meeting without holding a board meeting.

(5) At the special general meeting, the resolution or any other matter specified in the demand must be the first item on the agenda and must be dealt with before consideration of any other matter.

(6) If a special general meeting is not held within the time period set out in subsection (3), the persons making the demand may themselves hold a special general meeting by complying with the provisions of this Act, the regulations and the bylaws respecting the calling and holding of special general meetings as though they were the board, with the necessary changes.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 61] [S.Y. 2015, c. 4, s. 89]

(4) Le président du conseil d'administration peut convoquer l'assemblée générale extraordinaire sans tenir de réunion du conseil d'administration.

(5) Lors d'une assemblée générale extraordinaire, la résolution ou toute autre affaire précisée dans l'écrit doit être inscrite comme premier point à l'ordre du jour et il doit en être traité avant toute autre affaire.

(6) Si l'assemblée générale extraordinaire n'est pas tenue dans le délai imparti au paragraphe (3), les auteurs de l'écrit peuvent eux-mêmes la tenir en se conformant aux dispositions de la présente loi, des règlements et des règlements administratifs concernant la convocation et la tenue d'assemblées générales extraordinaires, au même titre que le conseil d'administration, avec les adaptations nécessaires.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 61] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 89]

90 Resolutions instead of special general meeting

(1) The board does not have to hold a special general meeting to consider a resolution if all eligible voters waive the holding of the meeting and consent to the resolution.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 62] [S.Y. 2015, c. 4, s. 90]

(2) [*Repealed by S.Y. 2020, c.9, s.62*]

90 Résolutions en remplacement de l'assemblée générale extraordinaire

(1) Le conseil d'administration n'est pas tenu de tenir une assemblée générale extraordinaire visant l'étude d'une résolution si toutes les personnes admises à voter renoncent à la tenue de l'assemblée et acquiescent à la résolution.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 62] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 90]

(2) [*Abrogé par L.Y. 2020, ch. 9, art. 62*]

91 Venue of general meetings

All general meetings of a condominium corporation must be held at or within a reasonable distance of the place where the units are located unless a majority of the eligible voters by means of an ordinary resolution passed at, or in place of, the preceding annual general meeting, agree to hold the meetings in another location.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 91]

91 Lieu des assemblées générales

Toutes les assemblées générales de l'association condominiale doivent se tenir à l'endroit où se situent les parties privatives, ou à une distance raisonnable, à moins que la majorité des personnes admises à voter, au moyen d'une résolution ordinaire, par vote ou acquiescement à l'assemblée générale annuelle précédente, aient accepté de tenir les assemblées ailleurs.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 91]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

92 Notice of general meetings

(1) The board of a condominium corporation must give at least 14 days' notice of a general meeting of the corporation to

(a) each unit owner, whether or not notice must also be given to the unit owner's mortgagee or tenant;

(b) each mortgagee of a unit who

(i) under the terms of the mortgage, has the right to exercise a unit's vote at a general meeting in the place of the unit owner, and

(ii) has notified the corporation of the right and submitted a mortgagee's request for notification under subsection 192(1).

(2) A person who has a right to be notified under this section may waive the right and may revoke a waiver.

(3) The notice of a general meeting must include a description of the matters that will be voted on at the meeting, including the proposed wording of any special resolution or unanimous resolution.

(4) If the meeting is an annual general meeting, the notice must include the budget and financial statements referred to in

(a) sections 140 and 142, respectively, in the case of the first annual general meeting; and

(b) section 145 or 150, as applicable, and section 147, respectively, in the case of subsequent annual general meetings.

(5) A vote at a general meeting may proceed despite the lack of notice as required by this section, if all persons entitled to receive notice waive their right to notice.

(6) If two or more persons share a unit's right to vote, a waiver of notice under subsection (5) is valid, in respect of the unit, only if all of them consent.

92 Avis d'assemblées générales

(1) Le conseil d'administration de l'association condominiale doit donner un préavis d'au moins 14 jours de toute assemblée générale de l'association aux personnes suivantes :

a) chaque propriétaire en titre, même si son créancier hypothécaire ou son locataire doit aussi être avisé;

b) le créancier hypothécaire d'une partie privative qui :

(i) d'une part, aux termes de l'hypothèque, a le droit d'exprimer les voix afférentes à une partie privative à une assemblée générale en remplacement du propriétaire,

(ii) d'autre part, a avisé l'association de ce droit et présenté la demande de notification du créancier hypothécaire en vertu du paragraphe 192(1).

(2) Toute personne qui a le droit d'être avisée en vertu du présent article peut renoncer à ce droit et peut annuler toute renonciation.

(3) L'avis d'assemblée générale doit notamment indiquer les questions qui seront mises aux voix à l'assemblée, y compris le libellé proposé de toute résolution spéciale ou résolution unanime.

(4) S'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, l'avis doit inclure le budget et les états financiers visés :

a) aux articles 140 et 142, respectivement, pour la première assemblée générale annuelle;

b) à l'article 145 ou 150, selon le cas, et à l'article 147, respectivement, pour les assemblées générales annuelles subséquentes.

(5) Tout vote à une assemblée générale peut se dérouler malgré l'absence de l'avis prévu au présent article, si toutes les personnes qui ont droit d'être avisées renoncent à leur droit.

(6) Si plusieurs personnes partagent le droit de vote afférent à la partie privative, la renonciation prévue au paragraphe (5) n'est valide, à l'égard de la partie privative, que si chacune d'elles consent.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(7) Failure to give proper notice of a general meeting to a person entitled to receive notice under subsection (1) does not invalidate a vote taken at the meeting as long as the board made a reasonable attempt to give the notice in accordance with subsection (1).

[S.Y. 2020, c. 9, s. 63] [S.Y. 2015, c. 4, s. 92]

93 Agenda and resolutions at general meetings

(1) Subject to this Act and the regulations, the board of a condominium corporation determines the agenda of a general meeting.

(2) Persons holding at least 20 percent of the total number of votes of all units may, by written demand, propose a resolution or raise a matter specified in the demand.

(3) A resolution or matter raised under subsection (2) must, if received by the board 10 days or longer before the last day for giving notice of the meeting, be included

(a) in the notice given under section 92 about the next general meeting; and

(b) on the agenda of that meeting.

(4) Subsection (3) does not apply to a special general meeting held under subsection 89(6).

[S.Y. 2015, c. 4, s. 93]

94 Quorum

(1) Business must not be conducted at a general meeting unless a quorum is present.

(2) Subject to paragraph (3)(b) and the bylaws, a quorum for a general meeting is

(a) eligible voters holding 1/3 of the units' votes, present in person or by proxy; or

(b) if there are fewer than four units or fewer than four unit owners, eligible voters holding 2/3 of the units' votes, present in person or by proxy.

(7) Le défaut de donner un avis régulier d'une assemblée générale à la personne qui a droit d'être avisée en vertu du paragraphe (1) n'invalide pas le vote tenu à l'assemblée pourvu que le conseil d'administration ait valablement tenté de donner avis conformément au paragraphe (1).

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 63] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 92]

93 Ordre du jour et résolutions aux assemblées générales

(1) Sous réserve de la présente loi et des règlements, le conseil d'administration de l'association condominiale fixe l'agenda des assemblées générales.

(2) Les titulaires d'au moins 20 pour cent du nombre total des voix afférentes à toutes les parties privatives peuvent, par un écrit, proposer toute résolution ou soulever toute question précisée dans l'écrit.

(3) Toute résolution ou question soulevée en vertu du paragraphe (2) doit, si le conseil d'administration la reçoit au moins 10 jours avant le dernier jour du délai pour aviser de la réunion :

a) accompagner l'avis donné en vertu de l'article 92 concernant la prochaine assemblée générale;

b) être mise à l'ordre du jour de cette assemblée.

(4) Le paragraphe (3) ne vise pas l'assemblée générale extraordinaire tenue en vertu du paragraphe 89(6).

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 93]

94 Quorum

(1) L'expédition des affaires lors d'une assemblée générale est interdite, sauf s'il y a quorum.

(2) Sous réserve de l'alinéa (3)b) et des règlements administratifs, le quorum à une assemblée générale est constitué :

a) des personnes admises à voter qui détiennent 1/3 des voix afférentes aux parties privatives, présentes ou représentées par procuration,

b) s'il y a moins de quatre parties privatives ou moins de quatre propriétaires en titre, par les personnes admises à voter qui détiennent 2/3 des voix afférentes aux parties privatives, présentes ou représentées par procuration.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(3) Unless otherwise provided in the bylaws, if within ½ hour after the time appointed for a general meeting, a quorum is not present

(a) the meeting stands adjourned to the same day in the next week at the same place and time; and

(b) if on the day to the which the meeting is adjourned a quorum described in subsection (2) is not present within ½ hour after the time appointed for the meeting, the eligible voters present in person or by proxy constitute a quorum.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 94]

(3) Sauf disposition contraire des règlements administratifs, si le quorum n'est pas atteint dans la demi-heure qui suit l'heure de l'assemblée générale fixée :

a) l'assemblée est reportée au même jour de la semaine suivante, aux mêmes lieu et heure;

b) si, le jour auquel est reportée l'assemblée générale, le quorum prévu au paragraphe (2) n'est pas atteint dans la demi-heure suivant l'heure fixée pour l'assemblée, les personnes admises à voter qui sont présentes ou représentées par procuration constituent le quorum.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 94]

95 Electronic attendance at meetings

(1) Subject to the regulations, eligible voters may attend a general meeting, and vote at the meeting, by telephonic, electronic or other means, if

(a) there is a bylaw in force that provides for the types of votes for which voting by telephonic, electronic or other means is approved;

(b) the bylaw provides for the types of telephonic, electronic or other means and the security requirements for voting by those means; and

(c) the means permit all persons participating in the meeting to communicate with each other during the meeting.

(2) A person who attends a meeting as permitted under subsection (1) is considered to be present at the meeting.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 64] [S.Y. 2015, c. 4, s. 95]

95 Présence par moyens électroniques

(1) Sous réserve des règlements, les personnes admises à voter peuvent assister à une assemblée générale et voter par moyens téléphoniques, électroniques ou autres si les conditions suivantes sont réunies :

a) un règlement administratif en vigueur régit les types de votes pour lesquels le vote par moyens téléphoniques, électroniques ou autres est permis;

b) le règlement administratif régit les types de moyens téléphoniques, électroniques ou autres et les exigences en matière de sécurité applicables au vote par ces moyens;

c) ces moyens permettent à tous les participants de communiquer entre eux pendant l'assemblée.

(2) La personne qui assiste à l'assemblée par un moyen prévu au paragraphe (1) est considérée présente à l'assemblée.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 64] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 95]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

DIVISION 5

VOTING RIGHTS

96 Votes per unit

(1) At a general meeting of a condominium corporation, each unit has the number of votes specified in the schedule of voting rights.

(2) Despite subsection (1), a unit's voting rights must not be exercised, except on matters requiring a unanimous vote, if the corporation is entitled to register a lien against that unit under section 167.

(3) If the votes for a unit may not be exercised, the unit's votes must not be considered for the purposes of determining a quorum under section 94 or for the purposes of subsection 89(2) or 93(2).

(4) Despite subsection (1), if there is a tie vote at a general meeting, the president, or if the president is absent or unable or unwilling to vote, the vice president may, if the bylaws so provide, break the tie by casting a deciding vote in addition to any vote they may already have cast.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 65] [S.Y. 2015, c. 4, s. 96]

97 Exercise of voting rights

(1) At a general meeting of a condominium corporation, a unit's voting rights may be exercised by the unit owner or owners in accordance with section 100, unless one or more of those voting rights has been assigned to a tenant or mortgagee under subsection (2) or (3) of this section.

(2) Subject to subsection (2.01), a tenant to whom are assigned one or more of the unit's voting rights may attend a general meeting and exercise them, so long as they are not being exercised by

(a) the unit owner; or

(b) a mortgagee exercising the voting rights under subsection (3).

SECTION 5

DROITS DE VOTE

96 Voix afférentes aux parties privatives

(1) Lors d'une assemblée générale de l'association condominiale, chaque partie privative dispose du nombre de voix précisé dans l'annexe des droits de vote.

(2) Malgré le paragraphe (1), les droits de vote afférents à une partie privative ne doivent pas être exprimées, sauf quant aux questions qui exigent un vote unanime, si l'association a le droit de grever la partie privative d'un privilège en vertu de l'article 167.

(3) Si les voix afférentes à une partie privative ne peuvent pas être exprimées, il ne doit pas en être tenu compte dans la détermination du quorum en vertu de l'article 94 ou pour l'application du paragraphe 89(2) ou 93(2).

(4) Malgré le paragraphe (1), en cas d'égalité des voix à une assemblée générale, le président — ou s'il est absent ou s'il n'est pas disposé ou apte à voter, le vice-président — a, si les règlements administratifs le prévoient, une voix prépondérante, en plus de toute voix qu'il a déjà exprimée, le cas échéant.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 65] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 96]

97 Exercice des droits de vote

(1) Lors d'une assemblée générale d'une association condominiale, les droits de vote afférents à une partie privative peuvent être exercés par le ou les propriétaires en titre conformément à l'article 100, sauf si un ou plusieurs de ces droits de vote ont été cédés à un locataire ou un créancier hypothécaire en vertu des paragraphes (2) ou (3) du présent article.

(2) Sous réserve du paragraphe (2.01), un locataire qui reçoit un ou plusieurs des droits de vote afférents à une partie privative peut assister à une assemblée générale et exercer ces droits de vote, tant qu'ils ne sont pas exercés :

a) soit par le propriétaire en titre;

b) soit par un créancier hypothécaire qui exerce ses droits de vote en vertu paragraphe (3).

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(2.01) The tenant must give the board the following, at least seven days before the general meeting:

(a) a copy of the document that assigns the voting rights to the tenant

(i) if there is an agreement among the owners of the unit, signed in accordance with the agreement, or

(ii) in any other case, signed by all of the owners of the unit;

(b) any agreement referred to in subparagraph (a)(i);

(c) a tenant's request for notification in the prescribed form.

(3) Subject to subsections (3.01) and (4), a mortgagee to whom is assigned, under a registered mortgage of the unit, one or more of the unit's voting rights may exercise them instead of the unit owner and any tenant, but only if the mortgagee or their representative attends the meeting.

(3.01) The mortgagee must give the following, at least seven days before the general meeting:

(a) to the board:

(i) a copy of the mortgage that assigns the voting rights to the mortgagee, or of another agreement that assigns those rights and is signed by all owners of the unit,

(ii) a mortgagee's request for notification in the prescribed form, and

(iii) notice that the mortgagee intends to attend the general meeting and exercise the voting rights;

(b) to the unit owner and any tenant, the notice referred to in subparagraph (a)(iii).

(4) If there is more than one mortgagee entitled to vote for a unit under subsection (3), only the mortgagee who has priority among the mortgagees may vote.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 66] [S.Y. 2015, c. 4, s. 97]

(2.01) Le locataire remet les documents suivants au conseil d'administration au moins sept jours avant l'assemblée générale :

a) une copie du document qui cède les droits de vote au locataire :

(i) s'il existe une convention entre les propriétaires en titre de la partie privative, signé en conformité avec cette convention,

(ii) sinon, signé par tous les propriétaires en titre de cette partie privative;

b) toute convention visée au sous-alinéa a)(i);

c) une demande de notification du locataire en la forme réglementaire.

(3) Sous réserve des paragraphes (3.01) et (4), le créancier hypothécaire qui, aux termes d'une hypothèque sur une partie privative, reçoit un ou plusieurs droits de vote afférents à la partie privative, peut exercer des droits de vote en remplacement du propriétaire et de tout locataire dans la mesure où le créancier hypothécaire ou son représentant assiste à l'assemblée.

(3.01) Le créancier hypothécaire remet les documents suivants, au moins sept jours avant l'assemblée générale :

a) au conseil d'administration :

(i) une copie de l'hypothèque qui cède les droits de vote au créancier hypothécaire ou d'une autre convention qui cède ces droits et qui est signée par tous les propriétaires en titre de la partie privative,

(ii) une demande de notification du créancier hypothécaire en la forme réglementaire,

(iii) l'avis d'intention du créancier hypothécaire d'assister aux assemblées générales et d'exercer les droits de vote;

b) au propriétaire en titre et à tout locataire, l'avis visé au sous-alinéa a)(iii).

(4) Si plusieurs créanciers hypothécaires peuvent voter à l'égard d'une partie privative en vertu du paragraphe (3), seul le créancier hypothécaire qui a la priorité peut voter.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 66] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 97]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

98 Proxies

(1) A person, other than a mortgagee, who may vote under section 97 may attend a general meeting and vote in person or by proxy.

(3) A person may not be a proxy if the person is

(a) the developer;

(b) a person who is an agent or employee of the developer;

(c) a person who is an agent or employee of the condominium corporation;

(d) a person who provides management services to the corporation; or

(e) a person who is a prescribed person, or who belongs to a prescribed class of persons.

(4) A person must not accept an appointment as a proxy if

(a) they have offered or given a material inducement for their appointment;

(b) they have knowledge that an inducement for their appointment has been offered or given to the person appointing them; or

(c) they have a direct or indirect material interest in the matter on which they are to vote and have not declared it to the person appointing them as proxy.

(5) A proxy stands in the place of the person appointing the proxy and, subject to this section, may do anything that the person appointing them may do, including vote, propose and second motions and participate in the discussions, to the extent that the appointing document expressly permits them to do so.

(6) A material interest that exists only by virtue of a proxy being a unit owner, or a tenant or mortgagee of a unit, is not considered to be a material interest for the purposes of paragraph (4)(c).

[S.Y. 2020, c. 9, s. 67] [S.Y. 2015, c. 4, s. 98]

98 Procuration

(1) À l'exception du créancier hypothécaire, la personne qui peut voter en vertu de l'article 97 peut assister à une assemblée générale et voter en personne ou par procuration.

(3) Les personnes suivantes ne peuvent être fondé de pouvoir :

a) le promoteur;

b) la personne qui est un mandataire ou un employé du promoteur;

c) la personne qui est un mandataire ou un employé de l'association condominiale;

d) la personne qui fournit des services de gestion à l'association;

e) la personne visée par règlement ou qui appartient à une catégorie de personnes visée par règlement.

(4) Une personne ne peut accepter une nomination comme fondé de pouvoir dans les cas suivants :

a) elle a proposé ou reçu un incitatif important pour sa nomination;

b) elle sait qu'un incitatif pour sa nomination a été proposé ou donné à la personne qui la nomme;

c) elle a un intérêt important direct ou indirect sur une question sur laquelle elle doit voter et ne l'a pas déclaré à la personne qui la désigne fondé de pouvoir.

(5) Le fondé de pouvoir remplace l'auteur de la nomination et, sous réserve du présent article, il peut faire tout ce que peut faire la personne qui l'a nommé, notamment voter, proposer et appuyer des motions et participer aux discussions, dans la mesure où l'acte de nomination le permet expressément.

(6) L'intérêt important qui n'existe que parce qu'un fondé de pouvoir est un propriétaire en titre, un locataire ou un créancier hypothécaire n'est pas considéré un intérêt important pour l'application de l'alinéa (4)c).

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 67] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 98]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

99 Voters lacking legal capacity

(1) If a person who may vote under section 97 is under 19 years of age, the person's right to vote may be exercised only by the person's parent or guardian.

(2) If a person who may vote under section 97 lacks the capacity to make a decision for a reason other than being under 19 years of age, the person's right to vote may be exercised only by someone who is legally authorized to act for the person with respect to the unit.

(3) If there is no person capable, willing and reasonably available to vote in respect of a unit, the unit owner, the condominium corporation or an interested person may apply to the Supreme Court for an order that appoints the public guardian and trustee, or any other person, to exercise the powers of voting, to give the consent or to execute the document, in respect of the unit.

(4) If the court is satisfied that there is no person capable, willing and reasonably available to vote in respect of a unit, the court

(a) must make an order under subsection (3), if the application concerns a matter that requires a unanimous vote; or

(b) may, in its discretion, make an order in any other case.

(5) On making an appointment under this section, the court may make any order it considers necessary or expedient to give effect to the appointment.

(6) The court may vary an order made under this section.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 99]

99 Absence de capacité juridique d'une personne admise à voter

(1) Si la personne qui peut voter en vertu de l'article 97 est âgée de moins de 19 ans, seul son père ou sa mère, ou son tuteur peut exercer le droit de vote qui lui revient.

(2) Si la personne qui peut voter en vertu de l'article 97 n'a pas la capacité de prendre une décision pour un motif autre que le fait d'être âgée de moins de 19 ans, seul celui qui est légalement autorisé à agir pour elle en ce qui concerne la partie privative peut exercer le droit de vote qui lui revient.

(3) En l'absence d'une personne apte et disposée à voter, et raisonnablement disponible pour le faire, à l'égard d'une partie privative, le propriétaire en titre, l'association condominiale ou toute personne intéressée peut présenter à la Cour suprême une demande d'ordonnance qui nomme le tuteur et curateur public, ou toute autre personne, pour exercer les pouvoirs de voter, de donner le consentement ou de passer le document, à l'égard de la partie privative.

(4) S'il est convaincu qu'il n'y a aucune personne apte et disposée à voter, et raisonnablement disponible pour le faire, à l'égard d'une partie privative, le tribunal :

a) doit rendre une ordonnance en vertu du paragraphe (3), si la demande vise une affaire qui exige un vote unanime;

b) peut, à sa discrétion, rendre une ordonnance dans les autres cas.

(5) Lorsqu'il rend une ordonnance de nomination en vertu du présent article, le tribunal peut aussi rendre toute ordonnance qu'il estime nécessaire ou opportune pour donner suite à la nomination.

(6) Le tribunal peut modifier toute ordonnance rendue en vertu du présent article.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 99]

100 Exercise of voting rights

(1) The maximum number of voting rights that may be exercised for a unit is the number allocated to the unit under section 11.

(2) An agreement as to how a unit's voting rights are to be exercised may be entered into

(a) among unit owners;

100 Exercice des droits de vote

(1) Le nombre maximal de droits de vote afférents à une partie privative est le nombre attribué à la partie privative en vertu de l'article 11.

(2) Une convention sur la façon dont les droits afférents à une partie privative peut être conclue :

a) entre les propriétaires en titre;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) between a unit owner and a mortgagee; or

(c) between a unit owner and a tenant.

(3) A unit's voting rights at a general meeting must be exercised in accordance with an agreement referred to in paragraph (2)(a)

(a) if the agreement has been given to the board at least three days before the general meeting; and

(b) even if the unit owners disagree on how to exercise the rights on the matter.

(4) A unit's voting rights at a general meeting must be exercised in accordance with an agreement referred to in paragraph (2)(b)

(a) if the mortgagee has complied with the requirements of subsections 97(3) and (3.01); and

(b) even if the unit owner and the mortgagee disagree on how to exercise the rights on the matter.

(5) A unit's voting rights at a general meeting must be exercised in accordance with an agreement referred to in paragraph (2)(c) unless the unit owner has given notice to the board and the tenant, at least three days before the meeting, that the owner intends to attend the general meeting and exercise the voting rights.

(6) The unit owner's exercise of the voting rights under subsection (5) does not affect any right that the tenant might have to claim damages against the owner because of that exercise.

(7) If there is no agreement under subsection (2)

(a) if the unit has been allocated one voting right, the exercise of the vote is not valid for any purpose, including determining quorum for the purposes of section 94, unless the unit owners act unanimously in exercising the right; and

(b) if the unit has been allocated more than one voting right

(i) subject to subparagraph (ii), the unit's voting rights are to be exercised by the unit owners

b) entre un propriétaire en titre et un créancier hypothécaire;

c) entre un propriétaire en titre et un locataire.

(3) Les droits de vote afférents à une partie privative lors d'une assemblée générale sont exercés en conformité avec une convention visée à l'alinéa (2)a) :

a) si la convention a été remise au conseil d'administration au moins trois jours avant l'assemblée générale;

b) même si les propriétaires en titre ne s'entendent pas sur la façon d'exercer les droits sur la question.

(4) Les droits de vote afférents à une partie privative lors d'une assemblée générale sont exercés en conformité avec une convention visée à l'alinéa (2)b) :

a) si le créancier hypothécaire s'est conformé aux exigences des paragraphes 97(3) et (3.01);

b) même si le propriétaire en titre et le créancier hypothécaire ne s'entendent pas sur la façon d'exercer les droits sur la question.

(5) Les droits de vote afférents à une partie privative sont exercés en conformité avec une convention visée à l'alinéa (2)c) lors d'une assemblée générale, sauf si le propriétaire en titre a avisé le conseil d'administration et le locataire, au moins trois jours avant l'assemblée, de son intention d'assister à l'assemblée générale et d'exercer les droits de vote.

(6) L'exercice du propriétaire en titre des droits de vote en vertu du paragraphe (5) n'a aucun effet sur tout droit que peut avoir le locataire de réclamer des dommages au propriétaire en raison de cet exercice.

(7) Si aucune convention n'a été conclue en vertu du paragraphe (2) :

a) si un seul droit de vote est afférent à la partie privative, l'exercice du vote n'est pas valide à toute fin, y compris pour constituer le quorum pour l'application de l'article 94, sauf si les propriétaires en titre agissent de façon unanime dans l'exercice du droit;

b) si plusieurs droits de vote sont afférents à la partie privative :

(i) sous réserve du sous-alinéa (ii), les droits de vote afférents à la partie privative doivent

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

in proportion to their registered ownership interests in the unit, with joint tenants being considered to hold equal shares, and

(ii) any partial votes that result from the calculation of registered ownership interests under subparagraph (i) may not be voted.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 68] [S.Y. 2015, c. 4, s. 100]

101 Voting thresholds

(1) At a general meeting, matters are decided by an ordinary resolution unless a different voting threshold

(a) is required by this Act or the regulations; or

(b) is permitted by this Act or the regulations and provided for in the bylaws.

(2) Despite subsection 92(3), during a general meeting amendments may be made to the proposed wording of a resolution requiring a special resolution if the amendments

(a) do not substantially change the resolution; and

(b) are authorized to do so by a special resolution before the vote on the special resolution.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 69] [S.Y. 2015, c. 4, s. 101]

102 Passing resolutions before the first annual general meeting

(1) Before the first annual general meeting, a resolution that requires a special resolution may be passed only by

(a) a unanimous vote at a special general meeting; or

(b) a resolution consented to by all eligible voters under section 90.

(2) Section 103 does not apply to a unanimous vote required by this section.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 102]

être exercés par les propriétaires en titre en proportion de leur droit de propriété enregistré dans la partie privative, les tenants conjoints étant considérés détenir des parts égales,

(ii) les votes partiels résultant du calcul du droit de propriété enregistré en vertu du sous-alinéa (i) ne peuvent être exercés.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 68] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 100]

101 Seuils de vote

(1) Lors d'une assemblée générale, les questions sont tranchées par résolution ordinaire, à moins qu'un autre seuil de vote :

a) ne soit exigé par la présente loi ou les règlements;

b) ne soit autorisé par la présente loi ou les règlements et prévu dans les règlements administratifs.

(2) Malgré le paragraphe 92(3), pendant une assemblée générale, des modifications peuvent être apportées au libellé proposé d'une résolution exigeant une résolution spéciale si les modifications :

a) d'une part, ne modifient pas substantiellement la résolution;

b) d'autre part, sont autorisées par résolution spéciale avant que la résolution spéciale soit mise aux voix.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 69] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 101]

102 Adoption de résolutions avant la première assemblée générale annuelle

(1) Avant la première assemblée générale annuelle, la résolution qui requiert une résolution spéciale ne peut être adoptée que par :

a) un vote unanime à une assemblée extraordinaire;

b) une résolution à laquelle ont acquiescé toutes les personnes admises à voter en vertu de l'article 90.

(2) L'article 103 ne s'applique pas au vote unanime exigé par le présent article.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 102]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

103 Near-unanimous votes

(1) This section applies only to condominiums with 10 or more units.

(2) For the purposes of this section, a resolution is nearly unanimous if it is opposed by

(a) where the total number of votes to be taken into account is 20 or fewer, only one vote; and

(b) in any other case, fewer than five percent of the total number of votes to be taken into account.

(3) If a resolution that requires a unanimous vote is nearly unanimous, the condominium corporation, if authorized by a special resolution, may apply to the Supreme Court for an order under subsection (4).

(4) On an application under subsection (3), the court may, if satisfied that the resolution is in the best interest of the corporation and would not unfairly prejudice the dissenting voter or voters, make an order providing that the vote proceed as if the dissenting voter or voters had no vote.

(5) In making an order under subsection (4), the court may make any other order it considers just, including an order that the corporation offer to purchase a unit owned by a dissenting voter at its fair market value or that the corporation otherwise compensate a dissenting voter.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 103]

103 Votes quasi-unanimes

(1) Le présent article ne vise que les condominiums comptant 10 parties privatives ou plus.

(2) Pour l'application du présent article, une résolution est quasi-unanime :

a) si le total des voix à prendre en compte est de 20 ou moins, il n'y a qu'une seule voix contre;

b) dans les autres cas, moins de cinq pour cent du total des voix à prendre en compte s'y opposent.

(3) Si la résolution devant être adoptée par un vote unanime est quasi-unanime, l'association condominiale, si elle y est autorisée par résolution spéciale, peut présenter à la Cour suprême une demande en vue d'obtenir une ordonnance prévue au paragraphe (4).

(4) À la suite d'une demande en vertu du paragraphe (3), le tribunal peut, s'il est convaincu que la résolution est conforme à l'intérêt de l'association et qu'elle ne serait pas injustement préjudiciable aux votants dissidents, rendre une ordonnance qui autorise le déroulement du vote comme si ceux-ci ne disposaient d'aucune voix.

(5) Lorsqu'il rend une ordonnance en vertu du paragraphe (4), le tribunal peut rendre toute autre ordonnance qu'il estime juste, y compris ordonner à l'association d'offrir d'acheter une partie privative appartenant à un dissident à sa juste valeur marchande, ou ordonner que l'association indemnise le dissident de quelque autre façon.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 103]

PART 6

BYLAWS, RULES AND ENFORCEMENT OF RIGHTS AND DUTIES

DIVISION 1

GENERAL

104 Purpose of bylaws

A condominium corporation must have bylaws that provide for

PARTIE 6

RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS, RÈGLES ET MISE EN ŒUVRE DES DROITS ET OBLIGATIONS

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

104 Objet des règlements administratifs

L'association condominiale doit, par règlement administratif, régir :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) the control, management, maintenance, repair, use and enjoyment of the units, any common property and any common assets;

(b) the board of directors of the corporation and the administration of the corporation;

(c) insurance matters;

(d) the interest rate chargeable by the corporation on amounts owing to it; and

(e) matters that are required under this Act to be dealt with in bylaws.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 70] [S.Y. 2015, c. 4, s. 104]

a) le contrôle, la gestion, l'entretien, la réparation, l'usage et la jouissance des parties privatives, des parties communes et des éléments d'actif communs;

b) l'administration de l'association et de son conseil d'administration;

c) les questions d'assurance;

d) le taux d'intérêt que peut imposer l'association sur les sommes qui lui sont dues;

e) les questions qui, en vertu de la présente loi, doivent être régies dans les règlements administratifs.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 70] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 104]

104.01 Other bylaws

A condominium corporation may make bylaws that provide for any of the following:

(a) the exclusive use of common property and common assets for periods and on terms and conditions that are provided for in the bylaws;

(b) sections for mixed use developments;

(c) casting deciding votes to break tie votes;

(d) attendance at general meetings, and voting by telephonic, electronic or other means;

(e) fines;

(f) expenditures that are neither included in budgets nor approved by special resolutions;

(g) other matters that are permitted under this Act to be dealt with in bylaws.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 71]

104.01 Autres règlements administratifs

L'association condominiale peut, par règlement administratif, régir :

a) l'usage exclusif des parties communes et des éléments d'actif communs pour les périodes et selon les modalités prévues dans les règlements administratifs;

b) les sections pour les aménagements mixtes;

c) l'expression des voix prépondérantes pour briser l'égalité des votes;

d) la présence aux assemblées générales et le vote par des moyens téléphoniques, électroniques ou autres;

e) les amendes;

f) les dépenses qui ne sont ni prévues dans les budgets ni approuvées par des résolutions spéciales;

g) les autres questions qui, en vertu de la présente loi, peuvent être régies par les règlements administratifs.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 71]

105 Initial bylaws

On the registration of a condominium application

(a) the bylaws of the condominium corporation are those specified in the notice of bylaws; and

105 Premiers règlements administratifs

Dès l'enregistrement de l'association condominiale :

a) les règlements de l'association condominiale sont ceux que précise l'avis des règlements administratifs;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) those bylaws remain in force until amended or replaced.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 72] [S.Y. 2015, c. 4, s. 105]

106 Restrictions on bylaws

(1) A bylaw of a condominium corporation is of no force or effect to the extent that it

(a) conflicts with this or any other Act or any regulation;

(b) prohibits or restricts the right of a unit owner to freely sell, mortgage or otherwise dispose of the unit or an interest in the unit;

(c) defeats or modifies an implied easement created under Part 3, Division 2; or

(d) is unreasonable in all the circumstances.

(e) conflicts with the condominium plan or the declaration.

(2) Despite subsection (1), a bylaw may

(a) restrict who may reside in a residential unit, whether as tenants or owners, as follows:

(i) by the number of persons who may reside in it, or

(ii) by the minimum age of the persons who may reside in it, so long as the minimum age is specified in the bylaw and is not less than 55 years of age;

(b) regulate activities relating to the sale or rental of units, including locations for the posting of signs and holding open houses, as long as the bylaw does not prohibit or unreasonably restrict those activities; and

(c) subject to Division 2, prohibit or limit the rental or leasing of residential units.

(3) A bylaw that restricts the age or number of persons who may reside in a residential unit does not apply to a

b) ces règlements administratifs restent en vigueur jusqu'à leur modification ou leur remplacement.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 72] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 105]

106 Restrictions applicables aux règlements administratifs

(1) Tout règlement administratif de l'association condominiale est inopérant dans la mesure où il présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

a) il est incompatible avec la présente loi ou toute autre loi, ou tout règlement;

b) il interdit ou restreint le droit d'un propriétaire en titre de vendre, d'hypothéquer ou d'autrement disposer librement de la partie privative ou d'un intérêt sur celle-ci;

c) il anéantit ou modifie une servitude implicite créée en vertu de la section 2 de la partie 3;

d) il est déraisonnable compte tenu de toutes les circonstances.

e) il est incompatible avec le plan condominial ou la déclaration.

(2) Malgré le paragraphe (1), tout règlement administratif peut :

a) imposer des restrictions quant aux personnes, locataires ou propriétaires, qui peuvent résider dans une partie privative sur les questions suivantes :

(i) le nombre de personnes qui peuvent y résider,

(ii) l'âge minimal des personnes qui peuvent y résider, tant que l'âge minimal est prévu dans le règlement administratif et n'est pas inférieur à 55 ans;

b) régir les activités liées à la vente ou la location de parties privatives, notamment l'emplacement pour l'affichage d'avis et la tenue de visites libres, pourvu que le règlement administratif n'interdise pas ou ne restreigne pas indûment ces activités;

c) sous réserve de la section 2, interdire ou limiter la location des parties privatives résidentielles.

(3) Le règlement administratif qui restreint l'âge ou le nombre de personnes pouvant résider dans une partie

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

person who resides in the unit at the time the bylaw is passed and who continues to reside there after the bylaw is passed.

(4) A bylaw that prohibits or restricts the number of pets in a residential unit does not apply to a pet that lives with an owner or tenant of a unit at the time the bylaw is passed and that continues to live there after the bylaw is passed.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 73] [S.Y. 2018, c. 7, s. 1] [S.Y. 2015, c. 4, s. 106]

107 Rules

(1) The board of a condominium corporation may make rules

(a) to govern the use, safety and condition of

(i) any common property and any common assets,

(i.01) if the condominium is a bare land condominium on which is constructed an attached building, any managed real property, and

(ii) where the board considers that such rules are required, any units; and

(b) to prevent unreasonable interference with the use and enjoyment of the units, any common property and any common assets.

(2) The restrictions on bylaws in section 106 apply equally to rules and a rule that conflicts with a bylaw is of no force or effect.

(3) Rules must be complied with and may be enforced in the same manner as the bylaws.

(4) All rules, including those posted on signs, must be set out in a document that is capable of being photocopied.

(5) The board must inform unit owners and residents of any new rules as soon as feasible.

privative résidentielle ne s'applique pas à la personne qui y réside au moment de l'adoption du règlement administratif et qui continue d'y résider par la suite.

(4) Le règlement administratif qui restreint le nombre d'animaux de compagnie permis dans une partie privative résidentielle ne s'applique pas à l'animal de compagnie qui vit déjà avec le propriétaire ou le locataire de la partie privative au moment de l'adoption du règlement administratif et qui y demeure par la suite.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 73] [L.Y. 2018, ch. 7, art. 1] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 106]

107 Règles

(1) Le conseil d'administration de l'association condominiale peut établir des règles :

a) pour régir l'usage, la sécurité et l'état :

(i) des parties communes et des éléments d'actif communs,

(i.01) si le condominium est un condominium de terrain nu sur lequel est construit un bâtiment lié, de tout bien réel administré,

(ii) de toutes parties privatives, si le conseil estime que de telles règles s'imposent;

b) pour éviter toute entrave déraisonnable à l'usage et la jouissance des parties privatives, de toutes parties communes et de tout élément d'actif commun.

(2) Les restrictions applicables aux règlements administratifs prévues à l'article 106 s'appliquent également aux règles; toute règle incompatible avec un règlement administratif est inopérante.

(3) Les règles doivent être observées et appliquées au même titre que les règlements administratifs.

(4) Toutes les règles, y compris celles affichées sur des avis, doivent être énoncées dans un document susceptible d'être reproduit.

(5) Le conseil d'administration doit informer les propriétaires en titre et les résidents au sujet des nouvelles règles dans les meilleurs délais.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(6) A rule ceases to have effect at the first general meeting held after it is made unless the rule is ratified by an ordinary resolution, but once ratified it is effective until repealed, replaced or amended.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 74] [S.Y. 2015, c. 4, s. 107]

108 Bylaw amendments

(1) The bylaws of a condominium corporation may be amended, added to or replaced by a special resolution.

(2) An amendment, addition to or replacement of the bylaws does not take effect until the corporation files with the registrar

(a) a notice of change of bylaws that sets out the amendment, addition or replacement; and

(b) a certificate of the corporation stating that

(i) the special resolution approving the amendment, addition or replacement was properly passed, and

(ii) the notice of change of bylaws conforms to the special resolution.

(3) The corporation must inform unit owners and residents of any change to the bylaws as soon as feasible after the change takes effect.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 108]

DIVISION 2

RENTALS

109 Rental restrictions do not apply to family members

(1) A bylaw of a condominium corporation that prohibits or limits the rental or leasing of residential units does not apply to prevent the rental of a unit to a member of the unit owner's family.

(6) Toute règle devient caduque à la première assemblée générale qui suit son établissement, à moins qu'elle ne soit ratifiée par résolution ordinaire; une fois ratifiée, la règle est en vigueur jusqu'à son abrogation, son remplacement ou sa modification.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 74] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 107]

108 Modifications apportées aux règlements administratifs

(1) Les règlements administratifs de l'association condominiale peuvent faire l'objet de modifications, d'ajouts ou de remplacement par résolution spéciale.

(2) La modification, le remplacement ou l'ajout visant les règlements administratifs ne prend effet que lorsque l'association dépose auprès du registrateur :

a) l'avis de modification de règlements administratifs qui énonce la modification, l'ajout ou le remplacement;

b) l'attestation de l'association, qui confirme que :

(i) la résolution spéciale approuvant la modification, l'ajout ou le remplacement a été dûment adoptée,

(ii) l'avis de modification de règlements administratifs est conforme à la résolution spéciale.

(3) L'association doit informer les propriétaires en titre et les résidents de toute modification apportée aux règlements administratifs dans les meilleurs délais après la prise d'effet de la modification.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 108]

SECTION 2

LOCATION

109 Restrictions de location non applicables aux membres de la famille

(1) Le règlement administratif de l'association condominiale qui interdit ou limite la location de parties privatives résidentielles n'a pas pour effet d'empêcher la location de la partie privative à un membre de la famille du propriétaire en titre.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(2) A unit that is rented to a member of the unit owner's family is not to be considered as a rented unit for the purposes of a bylaw that limits the number or percentage or residential units that may be rented.

(3) Despite subsections (1) and (2), the rental of a unit to a member of the unit owner's family is prohibited if

(a) there is a bylaw that restricts the age, or number of, individuals who may occupy a unit; and

(b) renting to the member of the family would result in a contravention of the bylaw.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 75] [S.Y. 2015, c. 4, s. 109]

110 Exemption for existing tenants

A bylaw that prohibits or limits rentals does not apply to a unit until the later of

(a) the day on which a tenant who is occupying the unit at the time the bylaw is passed ceases to occupy it as a tenant; and

(b) the first anniversary of the day on which the bylaw is passed.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 110]

111 Right to apply for exemption

(1) A unit owner may apply to a condominium corporation for an exemption from a bylaw that prohibits or limits rentals on the grounds that the bylaw causes hardship to the unit owner.

(2) The application must be made to the board of directors and must state

(a) the reason the unit owner thinks an exemption should be made; and

(b) whether the unit owner wishes a hearing before the board.

(3) If the unit owner wishes a hearing, the board must hear the unit owner or the unit owner's agent within four weeks after the day on which the application is made.

(2) La partie privative qui est louée à un membre de la famille de son propriétaire ne constitue pas une partie privative louée pour l'application de tout règlement administratif qui limite le nombre ou le pourcentage de parties privatives pouvant être louées.

(3) Malgré les paragraphes (1) et (2), la location d'une unité privative à un membre de la famille du propriétaire en titre est interdite si :

a) d'une part, un règlement administratif limite l'âge des particuliers qui peuvent l'occuper ou leur nombre;

b) d'autre part, la location à un membre de la famille entraînerait une contravention au règlement administratif.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 75] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 109]

110 Exemptions visant les locataires actuels

Le règlement administratif qui interdit ou limite la location ne s'applique à une partie privative qu'à la dernière des dates suivantes :

a) la date à laquelle le locataire qui occupe la partie privative au moment de l'adoption du règlement administratif cesse de l'occuper en tant que locataire;

b) la première date d'anniversaire de l'adoption du règlement administratif.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 110]

111 Demande d'exemption d'application

(1) Tout propriétaire en titre peut demander à l'association condominiale d'être soustrait à l'application d'un règlement administratif qui interdit ou limite la location au motif que le règlement administratif lui fait du tort.

(2) La demande doit être présentée au conseil d'administration et doit préciser, à la fois :

a) la raison pour laquelle le propriétaire en titre croit qu'une exemption est justifiée;

b) si le propriétaire en titre demande une audience au conseil d'administration.

(3) Si le propriétaire en titre demande une audience, le conseil d'administration doit l'entendre, ou son mandataire, dans les quatre semaines qui suivent la date de la demande.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(4) The board is deemed to have allowed an exemption if

(a) the unit owner requests a hearing and the board fails to hold a hearing within the time specified in subsection (3); or

(b) the board fails to give its decision the unit owner

(i) within one week after the hearing, if a hearing is held, or

(ii) if no hearing is requested, within two weeks after the application is made.

(5) An exemption granted by the board may be for a limited time.

(6) The board must not unreasonably refuse to grant an exemption.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 76] [S.Y. 2015, c. 4, s. 111]

(4) Le conseil d'administration est réputé avoir accordé l'exemption, selon le cas :

a) si, à la suite d'une demande d'audience du propriétaire en titre, il omet de tenir l'audience dans le délai imparti au paragraphe (3);

b) s'il omet de remettre une décision au propriétaire en titre :

(i) dans la semaine qui suit l'audience, le cas échéant,

(ii) si aucune audience n'est demandée, dans les deux semaines qui suivent la date de la demande.

(5) L'exemption qu'accorde le conseil d'administration peut être pour une période déterminée.

(6) Le conseil d'administration ne doit pas refuser indûment d'accorder une exemption.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 76] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 111]

112 Rental agreement in contravention of bylaw

If an agreement for the rental of a residential unit contravenes a bylaw that, at the time the agreement is entered into, prohibits or limits rentals, the tenant

(a) is not in contravention of the bylaws; and

(b) despite the *Residential Landlord and Tenant Act*, may, if the contravention is not remedied within 90 days after the tenant gives the landlord notice of it, end the tenancy agreement as of the end of that 90-day period without penalty, by giving written notice to the landlord.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 112]

112 Convention de location contraire aux règlements administratifs

Si une convention de location d'une partie privative résidentielle contrevient à un règlement administratif qui, au moment de la conclusion de l'entente, interdit ou limite la location, le locataire :

a) ne contrevient pas aux règlements administratifs;

b) malgré les dispositions de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, peut, s'il n'est pas remédié à la violation dans les 90 jours après que le locataire en ait fait part au locateur, mettre fin à la convention de location, sans pénalité, dès l'expiration de la période de 90 jours, sur remise d'un avis écrit au locateur.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 112]

113 Landlord to give tenant notice of bylaws, etc.

(1) Before a landlord rents all or part of a residential unit in a condominium, the landlord must give the prospective tenant

(a) a copy of the condominium corporation's current bylaws and rules; and

113 Avis du locateur au locataire concernant les règlements administratifs et autres

(1) Avant de louer tout ou partie d'une partie privative résidentielle dans un condominium, le locateur doit remettre au locataire éventuel ce qui suit :

a) une copie des règles et des règlements administratifs courants de l'association condominiale;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) a notice of tenant's responsibilities in the prescribed form.

(2) Within two weeks after renting all or part of a residential unit, the landlord must give the corporation a copy of the notice signed by the tenant and containing the tenant's contact information.

(3) If a landlord fails to comply with subsection (1) or (2), the tenant

(a) is still bound by the bylaws and rules; but

(b) despite the *Residential Landlord and Tenant Act*, may, if the failure is not remedied within 90 days after the tenant gives the landlord notice of it, end the tenancy agreement as of the end of that 90-day period without penalty, by giving written notice to the landlord.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 113]

b) un avis informant des responsabilités du locataire, en la forme réglementaire.

(2) Dans les deux semaines qui suivent la location de tout ou partie d'une partie privative résidentielle, le locateur doit remettre à l'association une copie de l'avis dûment signé par le locataire, qui indique en outre les coordonnées de ce dernier.

(3) Si le locateur fait défaut de se conformer au paragraphe (1) ou (2), le locataire :

a) demeure assujetti aux règlements administratifs et aux règles;

b) malgré les dispositions de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, peut, s'il n'est pas remédié à la violation dans les 90 jours après que le locataire en ait fait part au locateur, mettre fin à la convention de location, sans pénalité, dès l'expiration de la période de 90 jours, sur remise d'un avis écrit au locateur.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 113]

DIVISION 3

SECTIONS

114 Mixed use development may have sections

(1) A condominium may have sections if it is a mixed use development.

(2) The creation and administration of each section must be set out in the bylaws.

(3) A bylaw for a section may be in relation to the following types of matters:

(a) the control, management, maintenance, repair, administration, use and enjoyment of the units, any common property and any common assets of the section;

(b) the duties of the condominium corporation in relation to the units, any common property and any common assets of the section;

SECTION 3

SECTIONS

114 Sections permises dans les aménagements à usage mixte

(1) Un condominium, s'il s'agit d'un aménagement à usage mixte, peut comporter des sections.

(2) La création et l'administration de chaque section doivent être prévues dans les règlements administratifs.

(3) Un règlement administratif pour une section peut porter sur les types de questions suivants :

a) le contrôle, la gestion, l'entretien, la réparation, l'administration, l'usage et la jouissance des parties privatives, des parties communes et des éléments d'actif communs de la section;

b) les responsabilités de l'association condominiale à l'égard des parties privatives, des parties communes et des éléments d'actif communs de la section;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(c) the assessment of, and fixing of, common expenses in relation to any common property or common assets of the section;

(d) the exclusive use of any common property or common assets of the section;

(e) meetings of the eligible voters for the units in the section, including

(i) voting at meetings, and

(ii) who is authorized to bring forward to the board matters of particular interest to the eligible voters for the units in the section;

(f) who is authorized to carry out or perform, for the section, one or more of the duties and functions that are to be carried out or performed by the corporation under this Act;

(g) whether there is to be guaranteed section representation on the board and, if so, how the representation is to be ensured;

(h) making rules that affect one section only;

(i) insurance requirements that relate to one section only.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 77] [S.Y. 2015, c. 4, s. 114]

c) l'évaluation et l'établissement des dépenses communes se rattachant aux parties communes ou aux éléments d'actif communs de la section;

d) l'usage exclusif de parties communes ou d'éléments d'actif communs de la section;

e) les assemblées des personnes admises à voter pour les parties privatives de la section, notamment :

(i) le vote lors des assemblées,

(ii) qui est autorisé à porter à l'attention du conseil des questions d'intérêt particulier pour les personnes admises à voter des parties privatives de la section;

f) qui est autorisé exercer, pour la section, une ou plusieurs des attributions qui doivent être exercées par l'association en vertu de la présente loi;

g) s'il doit y avoir une représentation garantie de la section sur le conseil d'administration et, le cas échéant, de quelle façon elle est garantie;

h) la prise de règles n'affectant qu'une section seulement;

i) les exigences en matière d'assurance applicables à une seule section.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 77] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 114]

115 Cancelling or creating sections

(1) Sections may be cancelled, or new sections created, only by amending the bylaws.

(2) Despite section 108, a bylaw amendment to cancel existing sections or to create new sections must be passed by

(a) a special resolution of the eligible voters for units in the existing or proposed section; and

(b) a special resolution of all eligible voters.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 115]

115 Annulation ou création de sections

(1) Les sections ne peuvent être annulées et de nouvelles sections, créées que par la modification des règlements administratifs.

(2) Malgré l'article 108, la modification d'un règlement administratif visant l'annulation de sections existantes ou la création de nouvelles sections doit être adoptée :

a) d'une part, par résolution spéciale des personnes admises à voter à l'égard des parties privatives de la section existante ou proposée;

b) d'autre part, par résolution spéciale de toutes les personnes admises à voter.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 115]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

116 Bylaws amendments affecting sections

(1) Despite section 108, a bylaw amendment respecting a matter that relates solely to a section may be passed by a special resolution of the eligible voters for the units of the section.

(2) Despite section 108, a bylaw amendment respecting a matter that affects the units in one or more sections differently than it affects units in the other sections must be passed by

(a) a special resolution of the eligible voters for the units in each section that is affected differently; and

(b) a special resolution of all eligible voters.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 116]

116 Modifications touchant certaines sections

(1) Malgré l'article 108, la modification d'un règlement administratif portant sur une question pertinente à une seule section peut être adoptée par résolution spéciale de toutes les personnes admises à voter à l'égard des parties privatives de la section.

(2) Malgré l'article 108, la modification d'un règlement administratif portant sur une question qui n'a pas la même incidence sur les parties privatives d'une ou de plusieurs sections que sur les parties privatives des autres sections doit être adoptée :

a) d'une part, par résolution spéciale des personnes admises à voter à l'égard des parties privatives de chaque section touchée différemment;

b) d'autre part, par résolution spéciale de toutes les personnes admises à voter.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 116]

117 Expenses of section

Subject to section 127 and the regulations, the common expenses that relate solely to the units in a section are the responsibility of the units in the section.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 117]

117 Dépenses relatives aux sections

Sous réserve de l'article 127 et des règlements, les dépenses communes se rattachant uniquement aux parties privatives d'une section relèvent des parties privatives de la section.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 117]

118 Administration of section

The eligible voters of a section may call and hold section meetings and pass resolutions in the same manner as the board of directors call and hold general meetings.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 118]

118 Administration des sections

Les personnes admises à voter d'une section peuvent convoquer et tenir des assemblées de section et adopter des résolutions au même titre que le conseil d'administration à l'égard des assemblées générales.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 118]

DIVISION 4

ENFORCEMENT OF RIGHTS AND DUTIES

SECTION 4

OBSERVATION DES DROITS ET OBLIGATIONS

119 Rights and duties

(1) Each unit owner and anyone in possession of a unit in a condominium is bound by and must comply with this Act, the regulations, the bylaws and the rules, and the condominium corporation has a duty to effect that compliance.

119 Droits et obligations

(1) Chaque propriétaire en titre et quiconque est en possession d'une partie privative dans un condominium sont assujettis et se conforment à la présente loi, aux règlements, aux règlements administratifs et aux règles; l'association condominiale est tenue d'assurer la conformité.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(2) The corporation and each person having an encumbrance registered in the land titles office against a unit has a right to the compliance by each unit owner, and by anyone in possession of a unit, with this Act, the regulations, the bylaws and the rules.

(3) Each unit owner and each person having an encumbrance registered in the land titles office against a unit has a right to the performance by the corporation of any duty imposed on the corporation by this Act, the regulations, the bylaws or the rules.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 119]

(2) L'association et chaque titulaire d'une charge enregistrée au bureau des titres de biens-fonds contre une partie privative ont le droit d'exiger que chaque propriétaire en titre et toute personne en possession d'une partie privative se conforment à la présente loi, aux règlements, aux règlements administratifs et aux règles.

(3) Chaque propriétaire en titre et chaque titulaire d'une charge enregistrée au bureau des titres de biens-fonds contre une partie privative ont le droit d'exiger l'exécution par l'association de toute obligation que lui imposent la présente loi, les règlements, les règlements administratifs ou les règles.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 119]

120 Voluntary dispute resolution process

(1) The bylaws of a condominium corporation may provide for the resolution of disputes among unit owners, tenants, the board and the corporation, or any combination of them, as long as the process

(a) is voluntary;

(b) does not confer on any person or body a power to make a binding decision; and

(c) does not affect a person's powers, duties or rights, including the right to start an action in court or begin arbitration.

(2) An admission, statement, document or record that is made only for the purposes of a voluntary dispute resolution process must not be used in court, in arbitration, or in any other proceeding.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 120]

120 Processus volontaire de règlement des différends

(1) Les règlements administratifs de l'association condominiale peuvent prévoir le règlement de différends entre les propriétaires en titre, les locataires, le conseil d'administration et l'association, ou toute combinaison de ceux-ci, pourvu que le processus :

a) soit volontaire;

b) ne confère à personne ni à aucun organisme le pouvoir de rendre une décision exécutoire;

c) ne porte pas atteinte aux attributions ou aux droits d'une personne, y compris le droit d'intenter une action en justice ou de recourir à l'arbitrage.

(2) L'aveu, la déclaration ou le document ou dossier fait dans le cadre d'un processus volontaire de règlement des différends ne doivent pas servir lors d'une instance devant le tribunal, d'un arbitrage ou de toute autre instance.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 120]

121 Enforcement options

(1) To effect compliance with this Act, the regulations, a bylaw or a rule, a condominium corporation may do any or all of the following

(a) impose a fine under section 122;

(b) remedy a contravention under section 123;

121 Mesures de contrôle de l'observation

(1) Pour faire observer la présente loi, les règlements, un règlement administratif ou une règle, l'association condominiale peut prendre l'une des mesures suivantes, ou chacune d'elles :

a) imposer une amende en vertu de l'article 122;

b) mettre fin à la violation en vertu de l'article 123;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(c) deny access to a recreational facility under section 124; and

(d) collect money owed to the corporation in accordance with Part 7, Division 7.

(2) Before enforcing a requirement of the Act, the regulations, the bylaws or a rule, the board may give a person a warning or reasonable time to comply.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 121]

c) refuser l'accès à une installation récréative en vertu de l'article 124;

d) recouvrer ses créances conformément à la section 7 de la partie 7.

(2) Avant de faire observer une exigence de la présente loi, des règlements, des règlements administratifs ou d'une règle, le conseil d'administration peut donner à toute personne un avertissement ou lui accorder un délai raisonnable pour s'y conformer.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 121]

122 Fines

(1) A condominium corporation may impose a fine on a unit owner if this Act, the regulations, a bylaw or a rule is contravened by

(a) any owner of the unit;

(b) a person residing with a unit owner in a residential unit;

(c) an employee or other person working for a unit owner in a non-residential unit; or

(d) a person who is visiting the unit owner or was admitted to the common property by the owner for social, business, family or other reasons.

(2) The corporation may impose a fine jointly on a unit owner and the unit owner's tenant if this Act, the regulations, a bylaw or a rule is contravened by

(a) a tenant;

(b) a person residing with a tenant in a residential unit;

(c) an employee or other person working for a tenant in a non-residential unit;

(d) a person who is visiting the tenant or was admitted to the common property by the tenant for social, business, family or other reasons; or

(e) a sub-tenant or other occupant of the unit.

122 Amendes

(1) L'association condominiale peut imposer une amende au propriétaire en titre en cas de violation de la présente loi, des règlements, d'un règlement administratif ou d'une règle par :

a) tout propriétaire de la partie privative;

b) une personne qui cohabite avec un propriétaire en titre dans une partie privative résidentielle;

c) un employé ou autre personne qui travaille pour un propriétaire en titre dans une partie privative non résidentielle;

d) le visiteur du propriétaire en titre ou une personne que le propriétaire a laissé entrer dans les parties communes pour des raisons sociales, d'affaires, familiales ou autres.

(2) L'association peut imposer une amende conjointement au propriétaire en titre et à son locataire en cas de violation de la présente loi, des règlements, d'un règlement administratif ou d'une règle par :

a) un locataire;

b) une personne qui cohabite avec un locataire dans une partie privative résidentielle;

c) un employé ou autre personne qui travaille pour un locataire dans une partie privative non résidentielle;

d) le visiteur du locataire ou la personne que le locataire a laissé entrer dans les parties communes pour des raisons sociales, d'affaires, familiales ou autres;

e) un sous-locataire ou autre occupant de la partie privative.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(3) If the unit owner pays some or all of a fine imposed on both the unit owner and the unit owner's tenant, the tenant owes the unit owner the amount paid, and the unit owner is entitled to the same remedies in relation to the amount as though it were rent.

(4) A fine may be imposed only if

(a) the bylaws set out

(i) the amount of the maximum fine for a contravention of this Act, the regulations, a bylaw or a rule, which may be different amounts for different contraventions, and

(ii) the frequency at which fines may be imposed for a continuing contravention; and

(b) the maximum amounts and maximum frequency of imposition do not exceed the maximums set out in the regulations.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 78] [S.Y. 2015, c. 4, s. 122]

(3) Si le propriétaire en titre acquitte tout ou partie de l'amende qui lui est imposée ainsi qu'au locataire, le locataire doit lui rembourser le montant versé; à l'égard de ce montant, le propriétaire peut exercer les mêmes recours que s'il s'agissait du loyer.

(4) Une amende ne peut être imposée que si les deux conditions suivantes sont réunies :

a) les règlements administratifs énoncent :

(i) le montant de l'amende maximale pour toute violation de la présente loi, des règlements, d'un règlement administratif ou d'une règle, qui peut varier en fonction des violations,

(ii) la fréquence d'imposition de l'amende dans le cas d'une violation continue;

b) les amendes maximales et la fréquence d'imposition maximale n'excèdent pas les maximums prévus par les règlements.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 78] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 122]

123 Corporation may remedy a contravention

(1) A condominium corporation may do what is reasonably necessary to remedy a contravention of this Act, the regulations, a bylaw or a rule, including

(a) doing work on or to the common property, to common assets or to a unit; and

(b) removing objects from the unit, common property or common assets.

(2) The corporation may require that a person who may be fined for the contravention under section 122 pay to the corporation its reasonable costs of remedying the contravention.

(3) If a unit owner pays some or all of the reasonable costs to remedy a contravention by the unit owner's tenant or by a person for whom the tenant is responsible, the tenant owes the unit owner the amount paid and the unit owner is entitled to the same remedies in relation to the amount as though it were rent.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 123]

123 Mesure pour mettre fin à une violation

(1) L'association condominiale peut prendre toute mesure raisonnable pour mettre fin à la violation de la présente loi, des règlements, d'un règlement administratif ou d'une règle, notamment :

a) faire des travaux visant les parties communes, les éléments d'actif communs ou une partie privative;

b) enlever des objets de la partie privative, des parties communes ou des éléments d'actif communs.

(2) L'association peut exiger qu'une personne susceptible d'être condamnée à une amende pour violation de l'article 122 lui rembourse les frais raisonnables pour mettre fin à la violation.

(3) Si le propriétaire en titre acquitte tout ou partie des frais raisonnables pour mettre fin à une violation par son locataire ou une personne dont le locataire est responsable, le locataire doit lui rembourser le montant versé; à l'égard de ce montant, le propriétaire peut exercer les mêmes recours que s'il s'agissait du loyer.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 123]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

124 Denial of access to recreation facilities

A condominium corporation may, for a reasonable length of time, deny a unit owner, tenant, occupant or visitor the use of a recreation facility that is common property or a common asset if the unit owner, tenant, occupant or visitor has contravened a bylaw or rule relating to the recreation facility.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 79] [S.Y. 2015, c. 4, s. 124]

125 Process for imposing enforcement options

(1) A condominium corporation must not impose a fine, remedy a contravention or deny access to a recreation facility for contravention of this Act, the regulations, a bylaw or a rule unless the board has

(a) received a complaint about the contravention; and

(b) given the unit owner and tenant, if any, the particulars of the complaint and a reasonable opportunity to answer the complaint, including a hearing before the board if requested by the unit owner or tenant.

(2) The board must give notice of its decision on a complaint to the unit owner and tenant, if any, and to the person making the complaint, as soon as feasible

(a) after receiving and considering the unit owner's or tenant's answer to the complaint; or

(b) after the reasonable opportunity to answer has passed with no answer being made.

(3) If a contravention continues after a corporation has complied with subsections (1) and (2), the corporation is not required to comply with those subsections again before it imposes a fine or other penalty for the continuing contravention.

124 Refus d'accès aux installations récréatives

L'association condominiale peut, pour une durée raisonnable, refuser l'accès à une installation récréative qui est une partie commune ou un élément d'actif commun à tout propriétaire en titre, locataire, occupant ou visiteur qui a violé un règlement administratif ou une règle relative à l'installation en cause.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 124]

125 Processus d'imposition des mesures de de contrôle

(1) Il est interdit à l'association condominiale d'imposer une amende, de mettre fin à une violation ou de refuser l'accès à une installation récréative pour violation de la présente loi, des règlements, d'un règlement administratif ou d'une règle, à moins que le conseil d'administration :

a) d'une part, n'ait reçu une plainte au sujet de la violation;

b) d'autre part, n'ait remis au propriétaire en titre et au locataire, le cas échéant, les détails de la plainte et leur ait donné une possibilité d'y répondre, y compris d'être entendu par le conseil d'administration si le propriétaire ou le locataire en a fait la demande.

(2) Le conseil d'administration doit donner avis de sa décision sur une plainte au propriétaire en titre et au locataire, le cas échéant, et à l'auteur de la plainte dans les meilleurs délais :

a) soit après avoir reçu et examiné la réponse du propriétaire en titre ou du locataire concernant la plainte;

b) soit à l'expiration de la possibilité de répondre sans qu'une réponse n'ait été donnée.

(3) Si la violation se poursuit après que l'association se soit conformée aux paragraphes (1) et (2), l'association n'est pas tenue de se conformer de nouveau à ces paragraphes avant d'imposer une amende ou une autre sanction en cas de violation continue.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(4) If a complaint is made about a board member or their tenant contravening this Act, the regulations, a bylaw or a rule, the board member must not participate in a hearing or decision made under this section.

(5) Subsection (4) does not apply if all of the owners of all of the units are on the board.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 80] [S.Y. 2015, c. 4, s. 125]

(4) Si la plainte porte sur la violation de la présente loi, des règlements, d'un règlement administratif ou d'une règle par un membre du conseil d'administration ou son locataire, le membre en cause ne doit pas participer à l'audience ou la décision prévue au présent article.

(5) Le paragraphe (4) ne s'applique pas si tous les propriétaires de toutes les parties privatives siègent au conseil d'administration.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 80] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 125]

126 Eviction of tenant for repeated or continuing contravention

(1) A repeated or continuing contravention of this Act or the regulations, or of a reasonable and significant bylaw or rule, by a tenant of a residential unit in a condominium is deemed for the purposes of paragraph 52(1)(h) of the *Residential Landlord and Tenant Act* to be a failure by the tenant to comply with a material term of the tenancy agreement.

(2) If a contravention described in subsection (1) seriously interferes with another person's use and enjoyment of a unit, the common property or the common assets and the unit owner fails or refuses to terminate the tenancy, the condominium corporation is deemed for the purposes of giving the tenant a notice terminating the tenancy agreement under subsection 52(1) of the *Residential Landlord and Tenant Act* to be the agent of the landlord.

(3) An eviction pursuant to subsection (2) does not affect any rights of the landlord under the tenancy agreement except for the right to cancel or withdraw the notice of termination.

(4) After termination of a tenancy by the corporation under subsection (2), the unit owner must not, unless approved by special resolution, re-rent or re-lease the unit to the same tenant or to any person associated with the same tenant or with the contravention that resulted in the termination of tenancy.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 126]

126 Expulsion du locataire en cas de de violation répétée ou continue

(1) La violation répétée ou continue de la présente loi ou des règlements, ou d'un règlement administratif ou d'une règle raisonnables et d'importance, par un locataire d'une partie privative résidentielle dans un condominium est réputée, aux fins de l'alinéa 52(1)h) de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, constituer le non-respect par le locataire d'une clause importante de la convention de location.

(2) Si une violation décrite au paragraphe (1) porte gravement atteinte à l'usage et la jouissance d'un tiers à l'égard d'une partie privative, des parties communes ou des éléments d'actif communs et si le propriétaire en titre fait défaut ou refuse de mettre fin à la location, l'association condominiale est réputée, aux fins de la remise au locataire d'un avis de fin de location en vertu du paragraphe 52(1) de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, être le mandataire du locateur.

(3) L'expulsion conformément au paragraphe (2) ne porte pas atteinte aux droits du locateur en vertu de la convention de location à l'exception du droit d'annuler ou de retirer l'avis de fin de location.

(4) À la suite de la résiliation de la location par l'association condominiale en vertu du paragraphe (2), il est interdit au propriétaire en titre, sauf approbation par résolution spéciale, de louer de nouveau la partie privative au même locataire ou à toute personne associée au même locataire ou à la violation qui a donné lieu à la résiliation de location.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 126]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

PART 7
FINANCES
DIVISION 1
GENERAL

127 Corporation responsible to pay common expenses

Subject to Division 2, a condominium corporation is responsible to pay the common expenses of the corporation.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 127]

128 Unit owners responsible to pay condo fees

(1) The owners of units in a condominium are responsible for the payment of monthly condo fees to the condominium corporation so that the corporation will have sufficient money available to pay the common expenses.

(2) Subject to subsections (3) and (4) and the regulations, the monthly condo fee for a unit is calculated by multiplying its unit entitlement by the total estimated common expenses and contributions, as shown in the relevant budget prepared or approved under this Part.

(3) In the case of a mixed use development that has sections, the monthly condo fee for a unit in the section may include a portion that relates to the common expenses of common property or common assets in the section.

(4) In the case of a bare land condominium with managed real property, the monthly condo fee for a unit may include a portion that relates to the expenses of managed real property in relation to the unit.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 81] [S.Y. 2015, c. 4, s. 128]

129 Separate funds to be established

(1) To meet its expenses, a condominium corporation must establish and maintain

PARTIE 7
FINANCES
SECTION 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

127 Responsabilité de l'association quant aux dépenses communes

Sous réserve de la section 2, l'association condominiale est responsable du paiement des dépenses communes de l'association.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 127]

128 Responsabilité des propriétaires en titre quant aux charges de copropriété

(1) Les propriétaires de parties privatives dans un condominium sont responsables du paiement des charges de copropriété mensuelles à l'association condominiale de manière que l'association ait les fonds nécessaires pour payer les dépenses communes.

(2) Sous réserve des paragraphes (3) et (4) et des règlements, les charges de copropriété mensuelles afférentes à une partie privative se calculent par multiplication des facteurs suivants : la quote-part de propriété afférente à la partie privative et le total des dépenses communes et contributions estimatives figurant dans le budget pertinent établi ou approuvé en vertu de la présente partie.

(3) dans le cas d'un aménagement à usage mixte doté de sections, les charges de copropriété afférentes à une partie privative dans la section peuvent comprendre une portion liée aux dépenses communes pour les parties communes ou les éléments d'actif communs de la section.

(4) Dans le cas d'un condominium de terrain nu comportant un bien réel enregistré, les charges de copropriété mensuelles pour une partie privative peuvent comprendre une portion liée aux coûts du bien réel administré par rapport à la partie privative.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 81] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 128]

129 Constitution de fonds distincts

(1) Afin de couvrir ses dépenses, l'association condominiale doit constituer et maintenir :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) an operating fund for the common expenses that typically occur at least once in each year;

(b) a reserve fund for

(i) the major repairs and replacement of the common property and common assets where the repair or replacement is of a nature that does not normally occur annually, and

(ii) the cost of obtaining and updating a reserve fund study as required by Division 6; and

(c) any other funds required by the regulations or bylaws, to meet specific needs or to provide for specific contingencies.

(2) The corporation must budget and account for money in each fund separately from the other funds.

(3) Any interest or other income earned on the money in a fund becomes part of the fund.

(4) The requirement to establish and maintain a reserve fund referred to in paragraph (1)(b) does not apply if the condominium has not more than two units.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 82] [S.Y. 2015, c. 4, s. 129]

a) un fonds d'exploitation pour couvrir les dépenses communes qui d'ordinaire surviennent au moins une fois l'an;

b) un fonds de réserve pour payer :

(i) les réparations importantes et le remplacement des parties communes et des éléments d'actif communs, lorsque la réparation ou le remplacement sont d'une nature qui ne survient pas d'ordinaire chaque année,

(ii) les coûts d'obtention et de mise à jour d'une étude du fonds de réserve exigée à la section 6;

c) les autres fonds prévus par les règlements ou les règlements administratifs pour répondre aux besoins spécifiques ou pourvoir à des éventualités spécifiques.

(2) L'association doit établir un budget et un compte distincts pour chaque fonds.

(3) Les intérêts courus ou autre revenu gagné sur les sommes versées à tout fonds font partie du fonds.

(4) L'exigence de constituer un fonds de réserve prévue à l'alinéa (1)b) ne s'applique pas si le condominium comporte deux parties privatives ou moins.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 82] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 129]

130 Investments

(1) Money paid to a condominium corporation, or to any person for the benefit of the corporation, for the performance of duties and obligations, and all proceeds arising from that money, are held in trust for the performance of the duties and obligations in respect of which the payment was made.

(2) All money referred to in subsection (1) must be deposited

(a) in one or more accounts with one or more financial institutions in Canada, each of which is a member of the Canada Deposit Insurance Corporation, with the amount in each such account not to exceed the maximum amount that can be insured by that Corporation; and

130 Placements

(1) Les sommes versées à l'association condominiale ou à toute personne au profit de l'association, pour l'exécution des devoirs et obligations, et tous les produits provenant de ces sommes, sont détenus en fiducie en vue de l'exécution des devoirs et obligations visées par le versement.

(2) Toutes les sommes visées au paragraphe (1) doivent être déposées :

a) dans un ou plusieurs comptes d'une ou plusieurs institutions financières au Canada, lesquelles sont membres de l'association d'assurance-dépôts du Canada, de façon à ce que le solde de chaque compte n'excède pas le montant maximal assurable pour cette association;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) promptly after the corporation or person receives the money.

(3) Any money not immediately required by the corporation to meet its current expenses must be invested in

(a) deposit accounts with financial institutions in Canada that are members of the Canada Deposit Insurance Corporation, with the amount in each such account not to exceed the maximum amount that can be insured by that Corporation; or

(b) other investments if permitted by the regulations.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 83] [S.Y. 2015, c. 4, s. 130]

(4) [*Repealed by S.Y. 2020, c.9, s.83*]

131 Borrowing powers of corporation

If authorized to do so by a special resolution, a condominium corporation may

(a) borrow money it requires to perform its duties and exercise its powers; and

(b) secure the repayment of the money borrowed, and the payment of interest on that money, by

(i) a mortgage of a common asset that is real property but is not managed real property,

(ii) a security interest in common assets that are personal property,

(iii) an assignment of unpaid condo fees or special levies, or

(iv) a negotiable instrument.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 84] [S.Y. 2015, c. 4, s. 131]

132 User fees prohibited

A condominium corporation must not impose user fees for the use of common property or common assets by unit owners, tenants, occupants or their visitors, unless permitted under the regulations.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 132]

b) promptement dès que l'association ou la personne reçoit les sommes.

(3) Toute somme dont l'association n'a pas immédiatement besoin afin de couvrir ses dépenses courantes doit être placée :

a) dans des comptes de dépôt auprès d'institutions financières au Canada qui sont membres de l'association d'assurance-dépôts du Canada, où le solde de chaque compte n'excède pas le montant maximal assurable pour cette association;

b) dans d'autres titres de placement si les règlements le permettent.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 83] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 130]

(4) [*Abrogé par L.Y. 2020, ch. 9, art. 83*]

131 Pouvoirs d'emprunt de l'association

Si elle est autorisée à le faire par résolution spéciale, l'association condominiale peut :

a) d'une part, faire les emprunts nécessaires à l'exercice de ses attributions;

b) d'autre part, garantir le remboursement des emprunts, y compris le versement d'intérêts courus, au moyen, selon le cas :

(i) d'une hypothèque consentie sur un élément d'actif commun qui est un bien réel, mais non un bien réel administré,

(ii) d'une sûreté sur des éléments d'actif communs qui sont des biens personnels,

(iii) de la cession de charges de copropriété impayées ou de prélèvements spéciaux,

(iv) d'un titre négociable.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 84] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 131]

132 Aucun frais d'utilisation

Il est interdit à l'association condominiale d'imposer aux propriétaires en titre, locataires ou occupants ou à leurs visiteurs des frais d'utilisation à l'égard des parties communes ou des éléments d'actif communs, sauf autorisation des règlements.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 132]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

133 Fiscal year end

(1) Unless changed under subsection (2), the fiscal year end of a condominium corporation is, in each calendar year, the last day of the month in which the first annual general meeting is held.

(2) A corporation may, by a special resolution passed at or after the first annual general meeting

(a) change the date of its fiscal year end; and

(b) change the period to which a budget applies to align with the new fiscal year end, as long as the budget period is more than six months and less than 18 months.

(3) If a change to the corporation's fiscal year end results in a period not covered by a budget, subsections 148(2) to (4) apply.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 133]

133 Fin de l'exercice

(1) À moins de changement en vertu du paragraphe (2), l'exercice de l'association condominiale, pour chaque année civile, prend fin le dernier jour du mois au cours duquel a lieu la première assemblée générale annuelle.

(2) L'association peut, par résolution spéciale adoptée à la première assemblée générale annuelle ou par la suite :

a) d'une part, changer la date de fin de l'exercice;

b) d'autre part, modifier la période que vise un budget pour l'harmoniser avec la nouvelle fin de l'exercice, pourvu que la période budgétaire soit de plus de six mois et de moins de 18 mois.

(3) Si, à la suite du changement de fin de l'exercice, une période n'est pas couverte par un budget, les paragraphes 148(2) à (4) s'appliquent.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 133]

DIVISION 2

FEES AND EXPENSES BEFORE TRANSITION PERIOD BEGINS

134 Developer pays actual expenses until transition period begins

(1) A developer, as owner of all units, must pay on behalf of the condominium corporation, or reimburse the corporation for, the amount of the actual expenses of the corporation that accrue in the period that

(a) starts on the day the corporation is created; and

(b) ends on the day before the transition period begins.

(2) The developer must keep all financial records that relate to the corporation's finances during the period described in subsection (1), for at least two years after the transition period ends.

(3) During the two years that the developer keeps the financial records

SECTION 2

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET DÉPENSES AVANT LE DÉBUT DE LA PÉRIODE DE TRANSITION

134 Paiement des dépenses réelles par le promoteur avant le début de la période de transition

(1) Le promoteur, en tant que propriétaire de toutes les parties privatives, doit payer au nom de l'association condominiale, ou rembourser à cette dernière, le montant des dépenses réelles de l'association imputables à la période qui :

a) débute à la date de constitution de l'association;

b) prend fin le jour précédant le début de la période de transition.

(2) Le promoteur doit conserver tous les documents financiers relatifs aux finances de l'association pendant la période décrite au paragraphe (1) pendant au moins deux ans après la fin de la période de transition.

(3) Pendant les deux ans au cours desquels le promoteur conserve les documents financiers :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) the developer must, at the request of the board, make them available for inspection free of charge by the directors or agents of the board; and

(b) the corporation may, at its expense, copy or audit them.

(4) Amounts paid under this section are not trust money for the purposes of section 130.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 85] [S.Y. 2015, c. 4, s. 134]

a) le promoteur doit, à la demande du conseil d'administration et sans frais, mettre ces documents à la disposition des administrateurs ou des mandataires de l'association, aux fins d'inspection;

b) l'association peut, à ses frais, les reproduire ou les vérifier.

(4) Les montants payés en vertu du présent article ne constituent pas des sommes en fiducie pour l'application de l'article 130.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 85] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 134]

135 No condo fees payable before transition period begins

A developer is not required to pay condo fees to the condominium corporation during the period described in subsection 134(1).

[S.Y. 2015, c. 4, s. 135]

135 Aucun paiement de charges de copropriété avant le début de la période de transition

Le promoteur n'est pas tenu de payer des charges de copropriété à l'association condominiale pendant la période décrite au paragraphe 134(1).

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 135]

136 Developer must establish reserve fund

(1) At the time of the first conveyance of a unit by a developer to a purchaser, the developer must pay to the condominium corporation for deposit into the reserve fund the total of

(a) an amount equal to 25% of the reasonably estimated annual common expenses; and

(b) if the condominium includes a converted building, the amount required under the regulations for a converted building.

(2) The developer must pay to the corporation for deposit into the reserve fund, promptly after the interim budget is prepared under section 137, any additional amount required to ensure that, as referred to in paragraph 137(2)(b.01), 25% of the amount set out in the interim budget under paragraph 137(2)(a) is paid into the reserve fund.

(3) A corporation must not use money in the reserve fund to pay common expenses that accrue before the first budget is approved by unit owners.

136 Constitution du fonds de réserve par le promoteur

(1) Lors du premier transport d'une partie privative par le promoteur à l'acheteur, le promoteur doit payer à l'association condominiale, aux fins de versement au fonds de réserve, la somme des éléments suivants :

a) un montant égal à 25 % des dépenses communes annuelles, estimées de façon raisonnable;

b) si le condominium inclut un bâtiment transformé, le montant exigé par règlement à l'égard d'un bâtiment transformé.

(2) Le promoteur doit, promptement suivant l'établissement du budget provisoire en vertu de l'article 137, payer à l'association aux fins de versement au fonds de réserve, tout montant supplémentaire nécessaire pour veiller à ce que, comme il est prévu à l'alinéa 137(2)b.01), 25 % du montant prévu fixé dans le budget provisoire en vertu de l'alinéa 137(2)a) soit versé au fonds de réserve.

(3) Il est interdit à l'association de puiser dans le fonds de réserve pour payer les dépenses communes qui s'accumulent avant l'approbation du premier budget par les propriétaires en titre.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(4) This section does not apply if the condominium has not more than two units.

(5) Amounts paid by the developer under this section are not trust money for the purposes of section 130.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 86] [S.Y. 2015, c. 4, s. 136]

DIVISION 3

FEES AND EXPENSES DURING TRANSITION PERIOD

137 First directors must prepare interim budget

(1) The first directors of a condominium corporation must prepare an interim budget for the corporation for the 12 month period that starts on the first day of the transition period.

(2) The interim budget must set out in reasonable detail

(a) the estimated common expenses of the corporation for the 12 month period;

(b) the amount that the developer must pay into the reserve fund under paragraph 136(1)(a);

(b.01) any amount that the developer must pay under subsection 136(2) in order to ensure that the developer's contribution to the reserve fund is 25% of the amount set out in paragraph (a);

(c) contributions to any other funds established under section 129; and

(d) each unit's condo fee calculated on the basis of the total estimated common expenses and contributions for the 12 month period, under section 128.

(3) The interim budget must comply with the regulations.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 87] [S.Y. 2015, c. 4, s. 137]

(4) Le présent article ne s'applique pas dans le cas d'un condominium comportant deux parties privatives ou moins.

(5) Les montants versés par le promoteur en vertu du présent article ne sont pas des sommes en fiducie pour l'application de l'article 130.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 86] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 136]

SECTION 3

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET DÉPENSES PENDANT LA PÉRIODE DE TRANSITION

137 Établissement du budget provisoire par les premiers administrateurs

(1) Les premiers administrateurs de l'association condominiale doivent établir le budget provisoire de l'association pour la période de 12 mois débutant le premier jour de la période de transition.

(2) Le budget provisoire doit préciser avec suffisamment de détails les éléments suivants :

a) les dépenses communes estimatives de l'association pour la période de 12 mois;

b) le montant que le promoteur doit verser au fonds de réserve en vertu de l'alinéa 136(1)a);

b.01) le montant que doit verser le promoteur en vertu du paragraphe 136(2) afin de veiller à ce que la contribution du promoteur au fonds de réserve corresponde à 25 % du montant fixé à l'alinéa a);

c) les contributions aux autres fonds constitués en vertu de l'article 129;

d) les charges de copropriété afférentes à chaque partie privative, calculées à partir du total des dépenses et des contributions estimatives pour la période de 12 mois, en vertu de l'article 128.

(3) Le budget provisoire doit être conforme aux règlements.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 87] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 137]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

138 Unit owners pay condo fees during transition period based on interim budget

(1) Each owner of a unit in a condominium, including the developer as owner of each unsold unit, must pay to the condominium corporation during the transition period their unit's condo fee as set out in the interim budget.

(2) The corporation must attribute the condo fees received to the operating fund, reserve fund (if any) and any other established funds in keeping with the budget.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 88] [S.Y. 2015, c. 4, s. 138]

139 Corporation pays actual expenses during transition period

A condominium corporation must pay the actual common expenses of the corporation that accrue in the transition period.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 139]

140 Financial statements for transition period

(1) The first directors of a condominium corporation must prepare, for presentation at the first annual general meeting, financial statements for the corporation for a period that

(a) starts on the first day of the transition period; and

(b) ends on a day that is within six weeks before the date of the first annual general meeting.

(2) Within eight weeks after the first annual general meeting, the first directors must give to the newly elected board of directors the financial statements required under subsection (1) updated to end on the last day of the month in which the first annual general meeting was held.

(3) Financial statements under this section must

138 Paiement des charges de copropriété d'après le budget provisoire pendant la période de transition

(1) Chaque propriétaire d'une partie privative dans un condominium, y compris le promoteur en tant que propriétaire de chaque partie privative invendue, doit verser à l'association condominiale, pendant la période de transition, les charges de copropriété afférentes à sa partie privative prévues dans le budget provisoire.

(2) L'association doit affecter les charges de copropriété reçues au fonds d'exploitation, au fonds de réserve, le cas échéant, et aux autres fonds existants dans le cadre du budget.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 88] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 138]

139 Paiement des dépenses réelles par l'association pendant la période de transition

L'association condominiale doit payer les dépenses communes réelles de l'association imputables à la période de transition.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 139]

140 États financiers pour la période de transition

(1) Les premiers administrateurs de l'association condominiale doivent dresser, aux fins de présentation à la première assemblée générale annuelle, les états financiers de l'association pour la période qui :

a) débute le premier jour de la période de transition;

b) prend fin à une date qui tombe au cours des six semaines qui précèdent la date de la première assemblée générale annuelle.

(2) Dans les huit semaines qui suivent la première assemblée générale annuelle, les premiers administrateurs doivent remettre au conseil d'administration nouvellement élu les états financiers exigés au paragraphe (1), à jour à la fin du dernier jour du mois au cours duquel a eu lieu la première assemblée générale annuelle.

(3) Les états financiers prévus au présent article doivent, à la fois :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) include a comparison between the actual common expenses accrued in the transition period and the estimated common expenses shown in the interim budget;

(b) show the balances in each fund; and

(c) comply with the regulations.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 140]

a) notamment comparer les dépenses communes réelles imputables à la période de transition et les dépenses communes estimatives figurant dans le budget provisoire;

b) préciser le solde de chaque fonds;

c) être conformes aux règlements.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 140]

141 Adjustment for difference between actual and estimated expenses during transition period

(1) If the actual common expenses reasonably accrued by a condominium corporation for the transition period exceed the estimated common expenses shown in the interim budget, the developer must pay the difference to the corporation within eight weeks after the first annual general meeting.

(2) If the difference described in subsection (1) is greater than ten percent of the total estimated common expenses, the developer must pay to the corporation, at the same time as the developer pays that difference, an additional amount calculated according to the regulations.

(3) If the actual common expenses accrued by a corporation for the transition period are less than the estimated common expenses shown in the interim budget, the corporation must

(a) if at least one unit owner's proportionate share of the difference is more than $100, or if a unanimous resolution passed at the first annual general meeting directs it to do so, refund the difference to all of the unit owners in proportion to their contributions; and

(b) in any other case, transfer the difference to the reserve fund.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 89] [S.Y. 2015, c. 4, s. 141]

141 Rectification pour la différence entre les dépenses réelles et les dépenses estimatives pendant la période de transition

(1) Si les dépenses communes réelles de l'association condominiale raisonnablement imputables à la période de transition excèdent les dépenses communes estimatives figurant dans le budget provisoire, le promoteur doit payer la différence à l'association dans les huit semaines qui suivent la première assemblée générale annuelle.

(2) Si la différence décrite au paragraphe (1) est supérieure à dix pour cent du total des dépenses communes estimatives, le promoteur doit verser à l'association, au moment où le promoteur verse cette différence un montant supplémentaire calculé conformément aux règlements.

(3) Si les dépenses communes réelles de l'association imputables à la période de transition sont inférieures aux dépenses communes estimatives figurant dans le budget provisoire, l'association doit procéder comme suit :

a) elle rembourse la différence à tous les propriétaires en titre proportionnellement à leurs contributions si, quant à la différence, au moins une part proportionnelle d'un propriétaire en titre est supérieure à 100 $, ou si l'association reçoit instruction à cette fin par résolution unanime adoptée à la première assemblée générale annuelle;

b) elle verse la différence au fonds de réserve, dans les autres cas.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 89] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 141]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

DIVISION 4

FEES AND EXPENSES BETWEEN FIRST AND SECOND ANNUAL GENERAL MEETINGS

142 Budget for year following first annual general meeting

(1) The first directors of a condominium corporation must prepare, for presentation at the first annual general meeting of the corporation, a proposed budget for the 12 month period that starts on the first day of the first month that begins after the first annual general meeting.

(2) The proposed budget must set out in reasonable detail

(a) the estimated common expenses of the corporation for the 12 month period;

(b) a proposed contribution to the reserve fund (if any) which must be, if there is a reserve fund, at least an amount equal to the greater of

(i) five percent of the estimated common expenses for the 12 month period, and

(ii) the amount required by the regulations;

(c) proposed contributions to any other funds established under section 129; and

(d) each unit's condo fee calculated on the basis of the total estimated common expenses and contributions for the 12 month period, under section 128.

(3) The proposed budget must not propose using any money in the reserve fund to pay the estimated common expenses or proposed contributions shown in the proposed budget.

(4) The proposed budget must

(a) comply with the regulations; and

(b) be distributed with the notice of the first annual general meeting under subsection 80(2).

(5) The proposed budget may be amended by an ordinary resolution at the first annual general meeting before the proposed budget itself is put to a vote.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 90] [S.Y. 2015, c. 4, s. 142]

SECTION 4

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

142 Budget pour l'exercice suivant la première assemblée générale annuelle

(1) Les premiers administrateurs de l'association condominiale doivent dresser, aux fins de présentation à la première assemblée générale annuelle de l'association, un projet de budget pour la période de 12 mois débutant le premier jour du mois suivant la première assemblée générale annuelle.

(2) Le projet de budget doit préciser avec suffisamment de détails les éléments suivants :

a) les dépenses communes estimatives de l'association pour la période de 12 mois;

b) la contribution projetée au fonds de réserve, le cas échéant, dont le montant doit être le plus élevé des montants suivants :

(i) cinq pour cent des dépenses communes estimatives pour la période de 12 mois,

(ii) le montant prévu par les règlements;

c) les contributions projetées aux autres fonds en vertu de l'article 129;

d) les charges de copropriété afférentes à chaque partie privative, calculées à partir du total des dépenses et des contributions estimatives pour la période de 12 mois, en vertu de l'article 128.

(3) Le projet de budget ne doit pas prévoir l'utilisation de sommes versées au fonds de réserve pour payer les dépenses communes estimatives ou les contributions estimatives qui y figurent.

(4) Le projet de budget doit :

a) d'une part, être conforme aux règlements;

b) d'autre part, accompagner l'avis de première assemblée générale annuelle en vertu du paragraphe 80(2).

(5) Le projet de budget peut être modifié par résolution ordinaire à la première assemblée générale annuelle avant d'être mis aux voix.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 90] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 142]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

143 Unit owners pay condo fees based on budget

Beginning with the first month that begins after the month in which a condominium corporation's first annual general meeting was held, each unit owner, including the developer as owner of each unsold unit, must pay to the corporation their unit's condo fee as set out in the budget approved at the first annual general meeting.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 143]

143 Paiement des charges de copropriété d'après le budget

À compter du mois commençant après celui au cours duquel a eu lieu la première assemblée générale annuelle de l'association condominiale, chaque propriétaire en titre dans un condominium, y compris le promoteur en tant que propriétaire de chaque partie privative invendue, doit verser à l'association condominiale les charges de copropriété afférentes à sa partie privative prévues dans le budget approuvé à la première assemblée générale annuelle.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 143]

144 Corporation must pay common expenses in accordance with approved budget

A condominium corporation must

(a) attribute the condo fees received to the operating fund, reserve fund (if any) and any other established funds in keeping with the budget approved at the first annual general meeting; and

(b) pay the common expenses from the operating fund in accordance with that budget.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 91] [S.Y. 2015, c. 4, s. 144]

144 Paiement des dépenses communes par l'association conformément au budget approuvé

L'association condominiale doit :

a) affecter les charges de copropriété reçues au fonds d'exploitation, au fonds de réserve, le cas échéant, et aux autres fonds existants dans le cadre du budget approuvé à la première assemblée générale annuelle;

b) payer les dépenses communes sur le fonds d'exploitation conformément à ce budget.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 91] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 144]

145 Financial statements for period following first annual general meeting

(1) The elected board must prepare, for presentation at the second annual general meeting, financial statements for the condominium corporation for the period that

(a) starts on the first day of the first month that begins after the month in which the first annual general meeting was held; and

(b) ends at the next following fiscal year end of the corporation, determined under section 133.

(2) The financial statements must

(a) include a comparison between the actual common expenses accrued in the period and the estimated common expenses shown in the budget approved at the first annual general meeting;

145 États financiers pour la période suivant la première assemblée générale annuelle

(1) Le conseil d'administration élu doit établir, aux fins de présentation à la deuxième assemblée générale annuelle, les états financiers de l'association condominiale pour la période qui :

a) débute le premier jour du mois suivant le mois au cours duquel a eu lieu la première assemblée générale annuelle;

b) prend fin au premier exercice suivant de l'association, déterminé en vertu de l'article 133.

(2) Les états financiers doivent, à la fois :

a) notamment comparer les dépenses communes réelles imputables à la période et les dépenses communes estimatives figurant dans le budget approuvé à la première assemblée générale annuelle;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) show the balance in each fund;

(c) comply with the regulations; and

(d) be distributed with the notice of the second annual general meeting under section 85.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 145]

146 Shortfall between actual and estimated expenses

If the actual common expenses accrued by a condominium corporation for the period referred to in subsection 145(1) are greater than the estimated common expenses for the period, the shortfall must be recovered during the next fiscal year by

(a) the imposition of a special levy under section 156; or

(b) any other method permitted under the regulations.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 146]

DIVISION 5

FINANCIAL MANAGEMENT AFTER SECOND ANNUAL GENERAL MEETING

147 Budget for second and subsequent annual general meetings

(1) For presentation at the second and each subsequent annual general meeting, the board of a condominium corporation must prepare a proposed annual budget for the corporation showing, for the next fiscal year

(a) the estimated common expenses to be paid out of the operating fund;

(b) the estimated common expenses, if any, to be paid out of the reserve fund;

(c) the estimated common expenses, if any, to be paid out of any other funds established by the corporation;

(d) the proposed annual contribution to the reserve fund (if any), determined under section 158;

b) préciser le solde de chaque fonds;

c) être conforme aux règlements;

d) accompagner l'avis de la deuxième assemblée générale annuelle prévue à l'article 85.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 145]

146 Dépassement des dépenses réelles par rapport aux dépenses estimatives

Si les dépenses communes réelles de l'association condominiale imputables à la période visée au paragraphe 145(1) dépassent les dépenses communes estimatives pour la période, le dépassement doit être recouvré au cours de l'exercice suivant par l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

a) l'imposition d'un prélèvement spécial en vertu de l'article 156;

b) toute autre méthode autorisée par les règlements.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 146]

SECTION 5

GESTION FINANCIÈRE SUIVANT LA DEUXIÈME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

147 Budget pour la deuxième assemblée générale annuelle et les assemblées annuelles générales subséquentes

(1) Aux fins de présentation à la deuxième assemblée générale annuelle et à chaque assemblée générale annuelle subséquente, le conseil d'administration de l'association condominiale doit dresser un projet de budget annuel pour l'association qui indique, pour l'exercice suivant, les éléments suivants :

a) les dépenses communes estimatives à payer sur le fonds d'exploitation;

b) les dépenses communes estimatives, s'il en est, à payer sur le fonds de réserve;

c) les dépenses communes estimatives, s'il en est, à payer sur les autres fonds constitués par l'association;

d) la contribution annuelle projetée au fonds de réserve, le cas échéant,, déterminée en vertu de l'article 158;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(e) the proposed annual contribution, if any, to any other funds established by the corporation; and

(f) each unit's condo fee calculated on the basis of the total estimated common expenses and contributions for the 12 month period, under section 128.

(2) A proposed budget under subsection (1) must include

(a) sub-budgets for each fund established by the corporation; and

(b) in the case of a mixed use development, sub-budgets for each section, if sections are created in the bylaws.

(3) A proposed budget must

(a) comply with the regulations; and

(b) be distributed with the notice of the annual general meeting under section 92.

(4) A proposed budget may be amended by a majority vote at the annual general meeting before the proposed budget itself is put to a vote.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 92] [S.Y. 2015, c. 4, s. 147]

e) la contribution annuelle projetée, s'il en est, aux autres fonds constitués par l'association;

f) les charges de copropriété afférentes à chaque partie privative calculées à partir du total des dépenses communes et des contributions estimatives pour la période de 12 mois, en vertu de l'article 128.

(2) Le projet de budget prévu au paragraphe (1) doit inclure les éléments suivants :

a) des sous-budgets pour chaque fonds constitué par l'association;

b) à l'égard d'un aménagement à usage mixte, des sous-budgets pour chaque section, si des sections sont créées dans les règlements administratifs.

(3) Le projet de budget doit :

a) d'une part, être conforme aux règlements;

b) accompagner l'avis d'assemblée générale annuelle en vertu de l'article 92.

(4) Le projet de budget peut être modifié par vote majoritaire à l'assemblée générale annuelle avant d'être mis aux voix.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 92] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 147]

148 Condo fees, payment of expenses when budget not approved

(1) If a proposed budget, or an amended proposed budget, is not authorized by an ordinary resolution at an annual general meeting of a condominium corporation, the board must, within 30 days after the meeting (or a longer period that is authorized by a special resolution at the meeting), prepare a new budget and place it before a special general meeting for approval.

(2) If the fiscal period to which a budget relates ends before a new budget is approved, the unit owners must, until a new budget is approved, continue to pay to the corporation the same condo fee that they were required to pay under the previous budget.

(3) When a new budget is approved, each unit owner must

148 Charges de copropriété, paiement des dépenses si budget non approuvé

(1) Si le projet de budget, ou le projet de budget modifié, n'est pas autorisé par résolution ordinaire à l'assemblée générale annuelle de l'association condominiale, le conseil d'administration doit, dans les 30 jours suivant l'assemblée (ou la période plus longue autorisée par résolution spéciale à l'assemblée), dresser un nouveau budget et le présenter à une assemblée générale extraordinaire aux fins d'approbation.

(2) Si l'exercice visé par le budget se termine avant l'approbation du nouveau budget, les propriétaires en titre doivent, jusqu'à ce que le nouveau budget soit approuvé, continuer de payer à l'association les mêmes charges de copropriété auxquelles ils étaient tenus en vertu du budget précédent.

(3) Lorsque le nouveau budget est approuvé, chaque propriétaire en titre doit :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) begin paying their unit's new condo fee as set out in the approved budget; and

(b) pay with, or deduct from, their next monthly payment, any adjustment required to reconcile the amounts paid under paragraph (a) with the amounts required under the new budget for the period to which the new budget applies.

(4) Until a new budget is approved, the corporation may spend money out of the operating fund only

(a) on the type of expenses that are set out in the previous budget and that usually occur each year, up to the maximum amount set out in the previous budget for each category of expense; or

(b) in accordance with section 155.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 93] [S.Y. 2015, c. 4, s. 148]

149 Informing owners of changes to condo fees

The board of a condominium corporation must inform the unit owners of any changes to their condo fees resulting from a new budget within two weeks after the general meeting at which the budget was passed.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 149]

150 Financial statements for subsequent annual general meetings

(1) For presentation at the third and each subsequent general meeting of a condominium corporation, the board must prepare financial statements for the immediately preceding fiscal year.

(2) The financial statements must

(a) include a comparison between the actual common expenses accrued in the period and the estimated common expenses shown in the budget approved at the preceding annual general meeting;

(b) show the balance in each fund;

(c) comply with the regulations; and

a) d'une part, commencer à payer les nouvelles charges de copropriété afférentes à sa partie privative prévues dans le budget approuvé;

b) d'autre part, ajouter à son versement mensuel suivant, ou déduire de celui-ci, tout rajustement nécessaire pour faire concorder les sommes versées en application de l'alinéa a) et les sommes prévues dans le nouveau budget pour la période visée par le nouveau budget.

(4) Jusqu'à ce que le nouveau budget soit approuvé, l'association ne peut engager des sommes sur le fonds d'exploitation que :

a) pour couvrir le genre de dépenses prévues dans le budget précédent et qui surviennent d'ordinaire chaque année, jusqu'à concurrence du maximum fixé dans le budget précédent pour chaque catégorie de dépenses;

b) conformément à l'article 155.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 93] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 148]

149 Notification des nouvelles charges de copropriété aux propriétaires

Le conseil d'administration de l'association condominiale doit informer les propriétaires en titre de tout changement visant leurs charges de copropriété à la suite du nouveau budget dans les deux semaines suivant l'assemblée générale à laquelle le budget a été adopté.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 149]

150 États financiers pour les assemblées générales annuelles subséquentes

(1) Aux fins de présentation à la troisième assemblée générale annuelle et aux assemblées annuelles subséquentes de l'association condominiale, le conseil d'administration doit établir des états financiers pour l'exercice précédent.

(2) Les états financiers doivent, à la fois :

a) notamment comparer les dépenses communes réelles imputables à la période et les dépenses communes estimatives figurant dans le budget approuvé à l'assemblée générale annuelle précédente;

b) préciser le solde de chaque fonds;

c) être conformes aux règlements;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(d) be distributed with the notice of the annual general meeting at which they are to be presented.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 150]

151 Expenditures from operating fund

(1) A condominium corporation must not spend money from its operating fund unless the expenditure is consistent with the purposes of the fund as set out in section 129 and

(a) authorized in the budget;

(b) approved in advance by a special resolution; or

(c) permitted under subsection (2), subsection 148(4) or section 155.

(2) If an expenditure is not in the budget nor authorized by a special resolution, the expenditure may be made out of the operating fund if

(a) the expenditure was not rejected for inclusion in the budget nor put forward for approval at a general meeting and defeated; and

(b) the expenditure, together with all other unapproved expenditures made under this subsection in the same fiscal year, whether of the same type or not, is

(i) less than the amount set out in the bylaws, or

(ii) if the bylaws are silent, less than the lesser of

(A) $2000, and

(B) five percent of the total contributions to the operating fund for the current year.

(3) A bylaw setting out an amount for the purposes of subparagraph (2)(b)(i) may set out further conditions for, or limitations on, any expenditures under this section.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 94] [S.Y. 2015, c. 4, s. 151]

d) accompagner l'avis de l'assemblée générale annuelle à laquelle ils seront présentés.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 150]

151 Dépenses sur le fonds d'exploitation

(1) Il est interdit à l'association condominiale de faire une dépense sur son fonds d'exploitation, à moins que la dépense ne soit conforme aux fins du fonds prévues à l'article 129 et qu'elle ne soit, selon le cas :

a) autorisée dans le budget;

b) préalablement approuvée par résolution spéciale;

c) permise en vertu du paragraphe (2), du paragraphe 148(4) ou de l'article 155.

(2) La dépense qui n'est ni prévue au budget ni autorisée par résolution spéciale peut être faite sur le fonds d'exploitation si les conditions suivantes sont réunies :

a) l'inclusion de la dépense dans le budget n'a pas été rejetée non plus que la dépense n'a été rejetée à la suite de sa présentation aux fins d'approbation à l'assemblée générale;

b) le montant de la dépense en cause et de toutes les autres dépenses non approuvées faites en vertu du présent paragraphe pendant le même exercice, même si de type différent :

(i) est inférieur au montant prévu dans les règlements administratifs,

(ii) si aucun montant n'est prévu dans les règlements administratifs, est inférieur au moins élevé des montants suivants :

(A) 2000 $,

(B) cinq pour cent des contributions totales au fonds d'exploitation pour l'exercice courant.

(3) Le règlement administratif qui fixe un montant pour l'application du sous-alinéa (2)b)(i) peut assujettir les dépenses en vertu du présent article à des conditions supplémentaires ou certaines limites.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 94] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 151]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

152 Budget surpluses and deficits

(1) Condo fees that a condominium corporation's budget attributes to the corporation's operating fund but which are not expended or required to meet operating fund expenses that have accrued during the fiscal year to which the budget relates must be

(a) transferred into the reserve fund (if any);

(b) carried forward as part of the operating fund, as a surplus;

(c) used to reduce the next fiscal year's total contribution to the operating fund; or

(d) dealt with in the manner determined by a special resolution.

(2) If the actual operating fund expenses accrued by a corporation during a fiscal year are greater than the estimated operating fund expenses for the year, the difference must be recovered during the next fiscal year by

(a) the imposition of a special levy under section 156; or

(b) any other method permitted under the regulations.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 95] [S.Y. 2015, c. 4, s. 152]

153 Expenditures from reserve fund

A condominium corporation must not spend money from its reserve fund unless the expenditure

(a) is consistent with the purposes of the fund as set out in section 129;

(b) is approved in advance by a special resolution or special levy authorized under section 156; and

(c) leaves sufficient funds in the reserve fund to serve its purpose under section 129 and to comply with any requirements in the regulations.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 153]

152 Excédents et déficits budgétaires

(1) Les charges de copropriété que le budget de l'association condominiale affecte au fonds d'exploitation de l'association qui ne sont pas dépensées ou nécessaires pour couvrir les charges sur le fonds d'exploitation imputables à l'exercice visé par le budget doivent être, selon le cas :

a) versées au fonds de réserve, le cas échéant;

b) reportées à un exercice ultérieur comme élément du fonds d'exploitation, en tant qu'excédent;

c) utilisées pour réduire la contribution totale au fonds d'exploitation prévue pour l'exercice suivant;

d) traitées de la manière prévue par résolution spéciale.

(2) Si les charges sur le fonds d'exploitation réelles de l'association imputables à un exercice dépassent les charges sur le fonds d'exploitation estimatives pour l'exercice, la différence doit être recouvrée au cours de l'exercice suivant par l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

a) l'imposition d'un prélèvement spécial en vertu de l'article 156;

b) toute autre méthode autorisée par les règlements.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 95] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 152]

153 Dépenses sur le fonds de réserve

Il est interdit à l'association condominiale de faire une dépense sur son fonds de réserve, à moins que la dépense ne respecte les conditions suivantes :

a) elle est conforme aux fins du fonds prévues à l'article 129;

b) elle est préalablement approuvée par résolution spéciale ou prélèvement spécial autorisé en vertu de l'article 156;

c) elle laisse dans le fonds de réserve un solde suffisant pour accomplir ses fins prévues à l'article 129 et être conforme aux exigences réglementaires.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 153]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

154 Management of reserve fund

(1) A condominium corporation may lend money from its reserve fund (if any) to its operating fund only to the extent permitted by the regulations.

(2) The money in the reserve fund (if any) is an asset of the corporation and must not be refunded or distributed to any unit owner except on termination of the condominium under Part 12.

(3) Subsection (2) does not apply if the condominium has not more than two units.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 96] [S.Y. 2015, c. 4, s. 154]

154 Gestion du fonds de réserve

(1) L'association condominiale peut consentir à son fonds d'exploitation un prêt sur son fonds de réserve, le cas échéant, dans la mesure seulement où les règlements le permettent.

(2) Les sommes versées au fonds de réserve, le cas échéant, constituent un élément d'actif de l'association et ne doivent pas être remboursées ou réparties aux propriétaires en titre sauf lors de la résiliation du condominium en vertu de la partie 12.

(3) Le paragraphe (2) ne s'applique pas dans le cas d'un condominium comportant deux parties privatives ou moins.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 96] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 154]

155 Emergency expenditures

(1) An expenditure may be made out of a condominium corporation's operating fund, reserve fund or any other fund, if there are reasonable grounds to believe that the expenditure is immediately necessary to ensure safety or prevent significant loss or damage, whether physical or otherwise.

(2) An expenditure under this section must not exceed the minimum amount needed to ensure safety or prevent significant loss or damage.

(3) The board must inform unit owners as soon as feasible about any expenditure made under this section.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 155]

155 Dépenses urgentes

(1) Une dépense peut être faite sur le fonds d'exploitation, le fonds de réserve ou tout autre fonds de l'association condominiale s'il existe des motifs raisonnables de croire qu'une dépense immédiate est nécessaire pour garantir la sécurité ou prévenir une perte ou un dommage important, physique ou autre.

(2) La dépense prévue au présent article ne doit pas dépasser le montant minimum nécessaire pour garantir la sécurité ou prévenir la perte ou le dommage important.

(3) Le conseil d'administration doit informer les propriétaires en titre dès que possible au sujet de la dépense faite en vertu du présent article.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 155]

156 Special levies

(1) A condominium corporation may raise money from its unit owners by means of a special levy if the levy is authorized by a special resolution passed at or after the first annual general meeting.

(2) Each unit's share of a special levy is calculated in the same way as the unit's condo fee, unless the resolution approving the levy sets out another way of apportioning the levy that is fair in all the circumstances.

(3) The resolution to approve a special levy must set out

156 Prélèvements spéciaux

(1) L'association condominiale peut prélever des fonds auprès de ses propriétaires en titre au moyen d'un prélèvement spécial si le prélèvement est autorisé par résolution spéciale adoptée à la première assemblée générale annuelle ou par la suite.

(2) La part du prélèvement spécial afférente à chaque partie privative se calcule de la même manière que les charges de copropriété, à moins que la résolution qui approuve ne prévoie une autre méthode de répartition du prélèvement qui soit juste en toutes circonstances.

(3) La résolution qui approuve le prélèvement spécial doit préciser ce qui suit :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) the purpose of the special levy;

(b) the total amount of the levy;

(c) the method used to determine each unit's share of the levy;

(d) the amount of each unit's share of the levy; and

(e) the date by which the levy is to be paid or, if the levy is payable in instalments, the amounts of the instalments and dates by which they are to be paid.

(4) The corporation must

(a) account for the money raised by a special levy separately from other money of the corporation;

(b) use the money collected for the purposes set out in the resolution; and

(c) inform its unit owners about the expenditure of the money collected.

(5) Any interest or other income earned on the money collected for a special levy becomes part of the levy.

(6) If the money collected on a special levy, including any interest or other income earned on the money, exceeds the amount required, or for any other reason is not fully used for the purposes set out in the resolution, the corporation must

(a) if at least one unit owner's proportionate share of the unused amount is more than $100, pay the unused amount to all of the unit owners in proportion to their contributions; and

(b) in any other case, transfer the unused amount to the reserve fund.

(7) If a special levy is approved before a unit is sold to a purchaser

(a) the seller owes the corporation the portion of the levy that is payable before the day on which the transfer of the unit is registered; and

a) le but du prélèvement spécial;

b) le montant total du prélèvement;

c) la méthode de calcul de la part du prélèvement afférente à chaque partie privative;

d) le montant de la part du prélèvement afférente à chaque partie privative;

e) la date limite de paiement du prélèvement ou, si le prélèvement est payable par versements, les montants et échéances de paiement de chacun.

(4) L'association doit, à la fois :

a) tenir les fonds réunis par prélèvement spécial dans un compte distinct des autres fonds de l'association;

b) utiliser les sommes perçues aux fins énoncées dans la résolution;

c) informer ses propriétaires en titre au sujet de la dépense des sommes perçues.

(5) Les intérêts courus ou autre revenu gagné sur les sommes perçues par prélèvement spécial font partie du prélèvement.

(6) Si les sommes perçues par prélèvement spécial, y compris les intérêts courus ou autre revenu gagné sur ces sommes, dépassent le montant requis, ou pour tout autre motif ne servent pas entièrement aux fins énoncées dans la résolution, l'association doit procéder comme suit :

a) elle remet le montant inutilisé à tous les propriétaires en titre proportionnellement à leurs contributions si, quant au montant inutilisé, au moins une part proportionnelle d'un propriétaire en titre est supérieure à 100 $;

b) elle verse le montant inutilisé au fonds de réserve, dans les autres cas.

(7) Si le prélèvement spécial est approuvé avant la vente de la partie privative à un acheteur :

a) le vendeur doit payer à l'association la portion du prélèvement qui est payable avant la date de l'enregistrement, au bureau des titres de biens-fonds, du transfert de la partie privative;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) the purchaser owes the corporation the portion of the levy that is payable on or after the day on which the transfer of the unit is registered.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 97] [S.Y. 2015, c. 4, s. 156]

b) l'acheteur doit payer à l'association la portion du prélèvement qui est payable à compter de la date de l'enregistrement, au bureau des titres de biens-fonds, du transfert de la partie privative.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 97] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 156]

DIVISION 6

RESERVE FUND STUDY

SECTION 6

ÉTUDE DU FONDS DE RÉSERVE

157 Reserve fund study by qualified person

(1) In this section, "**qualified person**" has the meaning set out in the regulations.

(2) Subject to this section, a condominium corporation must, before the first annual general meeting and at the other times, and in the manner, required by the regulations, obtain from one or more qualified persons

(a) a depreciation report estimating the repair and replacement costs for, and the expected life of, the common property and major common assets of the corporation; and

(b) a recommendation as to the amount needed in the reserve fund to reasonably ensure the corporation has sufficient money to pay for the major repairs and replacement of the common property and common assets where the repair or replacement is of a nature that does not normally occur annually.

(3) This section does not apply if the condominium has not more than two units.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 98] [S.Y. 2015, c. 4, s. 157]

157 Étude du fonds de réserve par une personne qualifiée

(1) Dans le présent article, « **personne qualifiée** » s'entend au sens des règlements.

(2) Sous réserve du présent article, l'association condominiale doit, avant la première assemblée générale annuelle, et au besoin et de la façon que prévoient les règlements, obtenir la documentation suivante d'une ou plusieurs personnes qualifiées :

a) un rapport de dépréciation qui évalue les coûts de réparation et de remplacement, et la durée de vie prévue des parties communes et des principaux éléments d'actif communs de l'association;

b) une recommandation quant au montant du fonds de réserve nécessaire pour assurer raisonnablement que l'association a les fonds suffisants pour couvrir les réparations importantes et le remplacement des parties communes et des éléments d'actif communs lorsque la réparation ou le remplacement sont d'une nature qui ne survient pas d'ordinaire chaque année.

(3) Le paragraphe (2) ne s'applique pas si le condominium comporte deux parties privatives ou moins.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 98] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 157]

158 Decisions on contributions to reserve fund

Subject to the regulations, a condominium corporation, other than in the case of a condominium that has not more than two units, is required to determine the amount of any annual contribution to its reserve fund as follows:

158 Détermination des contributions au fonds de réserve

Sous réserve des règlements, l'association condominiale, sauf dans le cas d'un condominium qui comporte deux parties privatives ou moins, est tenue de fixer le montant de toute contribution annuelle à son fonds de réserve comme suit :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) if the corporation has no reserve fund study, the contribution must be determined as the amount that has been approved in the annual budget;

(b) in any other case, the contribution must be determined having due regard to the most recent reserve fund study.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 99] [S.Y. 2015, c. 4, s. 158]

a) si l'association ne dispose pas d'une étude du fonds de réserve, la contribution fixée est le montant approuvé dans le budget annuel;

b) sinon, la contribution est fixée en tenant rigoureusement compte de la plus récente étude du fonds de réserve.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 99] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 158]

DIVISION 7

COLLECTING MONEY OWED TO CONDOMINIUM CORPORATION

159 Condo fees

Subject to the regulations, monthly condo fees are payable in advance on the first day of each month.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 159]

160 Money owed by developer

Amounts owed to a condominium corporation by the developer under paragraph 80(3)(b) or section 134, 136 or 141 are money owing to the corporation and subject to this Division.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 160]

161 Interest on late payments

(1) A condominium corporation may charge interest on any unpaid balance of condo fees, special levies or fines, or any other money that a unit owner or a developer owes to it, at a rate equal to or less than the interest rate provided for in the bylaws.

(2) Interest payable on a late condo fee or special levy is not a fine and forms part of the unit assessment.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 100] [S.Y. 2015, c. 4, s. 161]

SECTION 7

RECOUVREMENT DES CRÉANCES DE L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

159 Charges de copropriété

Sous réserve des règlements, les charges de copropriété mensuelles sont payables à l'avance le premier jour de chaque mois.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 159]

160 Créances à recouvrer du promoteur

Les sommes dues à l'association par le promoteur en application de l'alinéa 80(3)b) ou de l'article 134, 136 ou 141 constituent des créances de l'association et sont assujetties à la présente section.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 160]

161 Intérêts sur les paiements en retard

(1) L'association condominiale peut imputer des intérêts sur tout solde impayé de charges de copropriété, de prélèvements spéciaux ou d'amendes, ou d'autres sommes que lui doivent tout propriétaire en titre ou tout promoteur, au taux égal ou inférieur au taux d'intérêt prévu dans les règlements administratifs.

(2) Les intérêts payables sur les charges de copropriété ou un prélèvement spécial en retard ne constituent pas une amende et font partie de la cotisation de la partie privative.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 100] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 161]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

162 Responsibility for payment when unit sold

(1) A condominium corporation may, in respect of a unit, recover unpaid condo fees, special levies and interest by an action in debt

(a) from the person who was the owner of the unit at the time payment of the condo fee, special levy or interest became due; and

(b) from the person who is the owner of the unit at the time judgement is given.

(2) The unit owners mentioned in subsection (1) are jointly and severally liable for the debt.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 162]

162 Responsabilité à l'égard du paiement lors de la vente de la partie privative

(1) L'association condominiale peut, à l'égard d'une partie privative, recouvrer les charges de copropriété, les prélèvements spéciaux et les intérêts non payés au moyen d'une action pour dette :

a) d'une part, de la personne qui était propriétaire de la partie privative au moment où le paiement des charges de copropriété, du prélèvement spécial ou des intérêts est devenu exigible;

b) d'autre part, de la personne qui est le propriétaire de la partie privative au moment du jugement.

(2) Les propriétaires visés au paragraphe (1) sont solidairement responsables de la dette.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 162]

163 General remedies for collecting money owed

A condominium corporation that is owed money by a unit owner, including a developer as owner of an unsold unit, may, if the amount remains owing for more than 14 days after notice is given to the unit owner

(a) by giving a tenant in possession of the unit a copy of the notice to the owner and a demand for payment, require the tenant to pay the amount as a deduction from rent;

(b) accept payment from a mortgagee after notice is given;

(c) commence an action in the appropriate court to collect the debt;

(d) engage in an alternative dispute resolution process under section 211; or

(e) cause a condominium lien to be registered against the unit in the land titles office under section 167.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 101] [S.Y. 2015, c. 4, s. 163]

163 Recours généraux en recouvrement de créances

L'association condominiale qui a une créance sur un propriétaire en titre, y compris le promoteur à titre de propriétaire d'une partie privative invendue, peut, si la créance demeure exigible plus de 14 jours après la remise d'un avis au propriétaire en titre, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

a) en remettant au locataire en possession de la partie privative une copie de l'avis au propriétaire et une demande de paiement, exiger du locataire qu'il paie le montant en réduction du loyer;

b) accepter paiement d'un créancier hypothécaire après la remise d'un avis;

c) intenter une action en recouvrement de créance devant le tribunal compétent;

d) participer à un règlement extrajudiciaire des différends en application de l'article 211;

e) enregistrer un privilège condominial sur la partie privative au bureau des titres de biens-fonds en application de l'article 167.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 101] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 163]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

164 Notice to unit owner, mortgagee and tenant

(1) A condominium corporation must not pursue any remedy mentioned in section 163 unless it has given the relevant unit owner the 14 days notice referred to in that section, which notice must demand payment and indicate that if payment is not made within that two week period one or more of the remedies described in section 163 may be pursued.

(2) If the mortgagee of a unit has given the corporation a request for notification under section 191, the corporation must

(a) advise the mortgagee whenever the owner of the unit is three or more months in arrears in paying the unit's condo fees or a special levy; and

(b) give the mortgagee a copy of any notice given to the unit owner under subsection (1) at the same time as giving it to the unit owner.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 102] [S.Y. 2015, c. 4, s. 164]

165 Payment by tenant

(1) If a tenant pays rent in respect of a unit to a condominium corporation, the tenant is considered, for the purposes of any Act that governs the tenancy, to have paid the rent to the unit owner.

(2) A corporation that receives rent in respect of a unit from a tenant

(a) must first apply the rent to payment of any money that is owed and payable at that time by the unit owner to the corporation;

(b) may secondly hold back from the rent an amount to be applied towards payment of the next monthly condo fee if that payment is due in less than 30 days; and

(c) must thirdly pay any amount remaining to the unit owner.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 165]

164 Avis aux propriétaires en titre, créanciers hypothécaires et locataires

(1) Il est interdit à l'association condominiale d'exercer tout recours visé à l'article 163, à moins d'avoir donné au propriétaire en titre visé l'avis de 14 jours prévu à cet article qui, de fait, réclame le paiement et informe que, à défaut de paiement dans le délai de deux semaines, un ou plusieurs des recours visés à l'article 163 peuvent être exercés.

(2) Si le créancier hypothécaire d'une partie privative a donné à l'association une demande de notification en vertu de l'article 191, l'association doit, à l'égard du créancier hypothécaire :

a) l'aviser toutes les fois que le propriétaire de la partie privative est en retard d'au moins trois mois dans le paiement des charges de copropriété afférentes à la partie privative ou d'un prélèvement spécial;

b) lui remettre simultanément une copie de tout avis remis au propriétaire en titre en vertu du paragraphe (1).

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 102] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 164]

165 Paiement par le locataire

(1) Le locataire qui paie à l'association condominiale le loyer à l'égard d'une partie privative est réputé, aux fins de toute loi qui régit la location, avoir versé le loyer au propriétaire en titre.

(2) L'association qui reçoit du locataire le paiement du loyer à l'égard d'une partie privative procède comme suit :

a) elle doit affecter le loyer d'abord au remboursement de toute dette exigible du propriétaire en titre envers elle;

b) elle peut ensuite retenir sur le loyer tout montant à imputer sur le prochain paiement des charges de copropriété mensuelles, si ce paiement est dû dans moins de 30 jours;

c) elle doit enfin remettre tout solde restant au propriétaire en titre.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 165]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

166 Disputes over payment

(1) If there is a dispute between a condominium corporation and a unit owner of the condominium, the developer or a tenant over whether money is owed by the unit owner or developer to the corporation, or whether rent must be paid to the corporation, the unit owner, developer or tenant may pay the disputed amount

(a) to the corporation to hold in trust if

(i) the parties have agreed to a voluntary dispute resolution process, or

(ii) court proceedings have been started; or

(b) into court if court proceedings have been started and the rules of court allow payment into court.

(2) The corporation holds any amount it receives under paragraph (1)(a), and any interest on it, in trust for the parties to the dispute until the dispute is resolved.

(3) After the dispute is resolved, the corporation must promptly pay the amount to the party entitled to it as set out in the decision of the court or as agreed in the voluntary dispute resolution process.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 166]

166 Différends quant au paiement

(1) En cas de différend entre l'association condominiale et un propriétaire en titre du condominium, le promoteur ou un locataire quant à savoir si un montant est dû à l'association par le propriétaire ou le promoteur, ou si un loyer doit être versé à l'association, le propriétaire en titre, le promoteur ou le locataire, selon le cas :

a) peut verser la somme contestée à l'association, à détenir en fiducie, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

(i) les parties ont consenti à un processus volontaire de règlement des différends,

(ii) une action en justice a été intentée;

b) peut consigner la somme contestée au tribunal si une action a été intentée et si les règles du tribunal permettent la consignation au tribunal.

(2) L'association détient toute somme reçue en vertu de l'alinéa (1)a), et les intérêts sur celle-ci, en fiducie pour le compte des parties au différend jusqu'à l'issue du différend.

(3) Une fois le différend réglé, l'association doit remettre promptement la somme à la partie qui y a droit selon la décision du tribunal ou selon ce qui est convenu lors du processus volontaire de règlement des différends.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 166]

167 Condominium lien

(1) Subject to this section, a condominium corporation may submit to the registrar a claim of condominium lien, in the prescribed form, for registration as an encumbrance against the certificate of title for a unit owner's unit if the unit owner fails to pay when due, in respect of the unit

(a) condo fees;

(b) a special levy;

(c) a reimbursement of the cost of work referred to in subsection 47(7);

(d) the unit's share of a judgment against the corporation; or

167 Privilège condominial

(1) Sous réserve du présent article, l'association condominiale peut présenter au registrateur une revendication de privilège condominial, en la forme réglementaire, pour enregistrement à titre de charge contre le certificat de titre de la partie privative d'un propriétaire en titre, si celui-ci fait défaut de payer à échéance, à l'égard de la partie privative :

a) les charges de copropriété;

b) un prélèvement spécial;

c) le remboursement du coût des travaux visés au paragraphe 47(7);

d) la part d'un jugement contre l'association afférente à la partie privative;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(e) the following in relation to any amount described in any of paragraphs (a) to (d):

(i) interest as provided for in the bylaws, and

(ii) reasonable costs incurred as described in section 168.

(2) For greater certainty, a corporation is not entitled to claim a condominium lien for any amount owing in respect of

(a) a fine;

(b) [*Repealed by SY 2020, c.9, s.103*]

(c) money that a developer owes to the corporation but that is not described in subsection (1).

(3) A claim of condominium lien must not be submitted for registration

(a) until the following has occurred:

(i) the condominium corporation has given the unit owner a notice that an amount of a type referred to in any of paragraphs (1)(a) to (d) is due,

(ii) at least 60 days have passed since the notice was given,

(iii) the amount remains unpaid; and

(b) until the following has occurred:

(i) the corporation has given a notice to the unit owner, any mortgagee and the holder of any other registered encumbrance, of the intention to register a claim of condominium lien,

(ii) at least 21 days have passed since the notice was given.

(3.01) A claim of condominium lien must not be submitted for registration if

(a) the amount due has been paid to the corporation in trust under paragraph 166(1)(a) or paid into court under paragraph 166(1)(b); or

e) ce qui suit à l'égard de tout montant décrit aux alinéas a) à d) :

(i) les intérêts fixés dans les règlements administratifs,

(ii) les frais raisonnables engagés décrits à l'article 168.

(2) Il est entendu que l'association n'a pas droit de revendiquer un privilège condominial pour tout montant dû relativement à ce qui suit :

a) une amende;

b) [*Abrogé par LY 2020, ch. 9, art. 103*]

c) toute dette du promoteur envers l'association qui n'est toutefois pas décrite au paragraphe (1).

(3) Il est interdit de présenter une revendication de privilège condominial pour enregistrement :

a) jusqu'à ce que, d'une part, les conditions suivantes soient réunies:

(i) l'association condominiale a donné au propriétaire en titre un avis indiquant qu'un montant d'un type visé aux alinéas (1)a) à d) est dû,

(ii) au moins 60 jours se sont écoulés depuis la remise de l'avis,

(iii) le montant demeure impayé;

b) jusqu'à ce que, d'autre part, les conditions suivantes soient aussi réunies :

(i) l'association a donné un avis au propriétaire en titre, à tout créancier hypothécaire et au titulaire de toute autre charge enregistrée, de son intention d'enregistrer une revendication de privilège condominial,

(ii) au moins 21 jours se sont écoulés depuis la remise de l'avis.

(3.01) Il est interdit de présenter une revendication de privilège condominial pour enregistrement dans l'un ou l'autre des cas suivants :

a) le montant dû a été payé à l'association pour détenir en fiducie en vertu de l'alinéa 166(1)a) ou consigné au tribunal en vertu de l'alinéa 166(1)b);

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) other reasonable arrangements have been proposed or made to pay or secure the amount owing.

(4) On registration, the claim of condominium lien creates an encumbrance that is in favour of the corporation for the amount due and is enforceable under the Land Titles Act, 2015 as if it were a mortgage and the unit owner was in default under the mortgage.

(4.01) Despite subsection (4), the corporation may not take an order absolute on the unit in respect of a claim of condominium lien.

(4.02) A claim of condominium lien must state the balance of the amount claimed as of the date of the claim.

(4.03) A claim of condominium lien secures, until discharged, any further amounts of types referred to in any of paragraphs (1)(a) to (e) that become due after the date of the claim.

(5) A registered claim of condominium lien, to the extent set out in subsection (6), has priority over all registered encumbrances except for the following:

(a) easements;

(b) encumbrances registered by public authorities;

(c) encumbrances of a type referred to in paragraph (3)(b), if the mortgagee or holder of the other registered encumbrance has not received the notice under that paragraph;

(d) prescribed encumbrances.

(6) The priority created under subsection (5) does not apply

(a) in respect of a unit's share of a judgment against the corporation; or

(b) in respect of any other prescribed debt.

b) d'autres arrangements raisonnables ont été proposés ou pris pour payer ou garantir le montant dû.

(4) Dès son enregistrement, la revendication de privilège condominial crée une charge en faveur de l'association pour le montant dû et est exécutoire en vertu de la Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds, comme s'il s'agissait d'une hypothèque et que le propriétaire en titre était en défaut en vertu de l'hypothèque.

(4.01) Malgré le paragraphe (4), il est interdit à l'association de prendre une ordonnance définitive de constitution d'une charge relativement à une revendication de privilège condominial.

(4.02) La revendication de privilège condominial indique le solde du montant réclamé à la date de la revendication.

(4.03) La revendication de privilège condominial garantit, jusqu'à sa mainlevée, les autres montants supplémentaires des types visés aux alinéas (1)a) à e) qui deviennent exigibles après la date de la revendication.

(5) La revendication de privilège condominial enregistrée, dans la mesure prévue au paragraphe (6), a priorité sur toute autre charge enregistrée, à l'exception de ce qui suit :

a) les servitudes;

b) les charges enregistrées par des autorités publiques;

c) les charges d'un type visé à l'alinéa (3)b), si le créancier hypothécaire ou le titulaire de l'autre charge enregistrée n'a pas reçu l'avis en vertu de cet alinéa;

d) les charges prévues par règlement.

(6) La priorité créée en vertu du paragraphe (5) ne s'applique pas :

a) à l'égard de la part d'un jugement contre l'association afférente à une partie privative;

b) à l'égard de toute autre dette prévue dans les règlements.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(7) Except as provided in subsections (5) and (6), an encumbrance created by registration of a claim of condominium lien takes priority from the date of registration in the land titles office.

(8) The corporation must promptly discharge the claim of condominium lien after

(a) it has received payment of the amount owing;

(b) the amount has been paid in accordance with section 166; or

(c) other reasonable arrangements have been made to secure the amount.

(9) Subsection (10) applies if

(a) a claim of condominium lien is not registered in accordance with subsections (3) and (3.01); or

(b) a condominium corporation does not discharge a claim of condominium lien when required to do so under subsection (8).

(10) The Supreme Court may, on summary application made by a person who is affected by the claim of lien

(a) discharge the lien; and

(b) make any other order that it thinks fit.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 103] [S.Y. 2015, c. 4, s. 167]

168 Recovery of costs, etc.

A condominium corporation may

(a) recover, from the person against whom any steps are taken to collect an amount owing, all reasonable costs that the corporation incurs in collecting the amount, including

(i) reasonable legal fees and disbursements,

(ii) land title office fees, court registry fees and sheriff's fees,

(7) Sauf dans les cas prévus aux paragraphes (5) et (6), la charge créée par enregistrement d'une revendication de privilège condominial a priorité à compter de la date d'enregistrement au bureau des titres de biens-fonds.

(8) L'association opère promptement une mainlevée de la revendication de privilège condominial dès la survenance de l'un des évènements suivants :

a) elle a reçu le paiement du montant dû;

b) le montant a été payé en conformité avec l'article 166;

c) d'autres arrangements raisonnables ont été pris pour garantir le montant.

(9) Le paragraphe (10) s'applique dans l'un ou l'autre des cas suivants :

a) la revendication de privilège condominial n'est pas enregistrée en conformité avec les paragraphes (3) et (3.01);

b) l'association condominiale n'opère pas de mainlevée d'une revendication de privilège condominial lorsqu'elle est tenue de le faire en vertu du paragraphe (8).

(10) La Cour suprême peut, sur demande sommaire présentée par une personne affectée par la revendication de privilège :

a) opérer la mainlevée du privilège;

b) rendre toute autre ordonnance qu'elle estime indiquée.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 103] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 167]

168 Recouvrement des coûts, etc.

L'association condominiale peut :

a) d'une part, recouvrer de la personne visée par des mesures de recouvrement tous les frais raisonnables que l'association engage pour recouvrer le montant dû, y compris :

(i) les honoraires d'avocat et les débours raisonnables,

(ii) les droits payables au bureau des titres de bien-fonds et au greffe et les honoraires du shérif,

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(iii) costs with respect to the preparation, registration, enforcement and discharge of a claim of condominium lien, and

(iv) costs of garnishment; and

(b) collect interest from that person on the amounts recoverable under paragraph (a) as provided for in the bylaws.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 104] [S.Y. 2015, c. 4, s. 168]

169 Proceedings to realize on lien

(1) A condominium corporation that has registered a claim of condominium lien may apply to the Supreme Court for judgment on the lien.

(2) The application must not be made until at least 30 days have passed since the registration of the claim of condominium lien.

(3) The court may, if satisfied that the requirements of this Act have been met and that there is an amount owing

(a) give judgment for the amount that the court finds to be owing;

(b) set a redemption period if it thinks fit; and

(c) order the sale of the unit or make any other order that it thinks fit.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 105] [S.Y. 2015, c. 4, s. 169]

PART 8
INSURANCE

170 Property to be insured by corporation

(1) A condominium corporation must obtain and maintain property insurance, against loss resulting from destruction or damage caused by fire or any other peril prescribed in the regulations or specified in the bylaws, on

(a) any common property;

(b) any common assets; and

(b.01) any fixtures that were part of the construction of the development; and;

(iii) les frais liés à la préparation, l'enregistrement, l'exécution et la mainlevée d'une revendication de privilège condominial,

(iv) les frais de saisie-arrêt;

b) d'autre part, percevoir de cette personne des intérêts sur les montants dus en vertu de l'alinéa a), de la façon prévue dans les règlements administratifs.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 104] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 168]

169 Instance pour faire valoir un privilège

(1) L'association condominiale qui a enregistré une revendication de privilège condominial peut demander à la Cour suprême de rendre jugement sur le privilège.

(2) La demande ne peut être présentée jusqu'à ce que 30 jours se soient écoulés depuis l'enregistrement de la revendication de privilège condominial.

(3) Le tribunal peut, s'il est convaincu qu'il a été satisfait aux exigences de la présente loi et qu'un montant est dû :

a) rendre jugement pour le montant qui est dû selon le tribunal;

b) fixer une période de rachat s'il l'estime indiqué;

c) ordonner la vente de la partie privative ou rendre toute autre ordonnance qu'il estime indiquée.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 105] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 169]

PARTIE 8
ASSURANCE

170 Assurance des biens par l'association

(1) L'association condominiale doit souscrire une assurance des biens contre les pertes découlant de la destruction ou de dommages causés par un incendie ou tout autre risque prévu dans les règlements ou les règlements administratifs sur les éléments suivants :

a) toutes parties communes;

b) les éléments d'actif communs;

b.01) tout accessoire fixe qui faisait partie de la construction de l'aménagement;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(c) the units, but not including any additions, improvements or upgrades made to a unit by its owners.

(2) Despite paragraph (1)(c) but subject to the regulations, the corporation is not required to insure any buildings or other improvements on any bare land unit, except any managed real property, regardless of when or by whom they were built.

(3) The property insurance must be on a full replacement cost basis where no deduction is made from the settlement for depreciation of the property if, the insured property having been destroyed or damaged, it is replaced or repaired.

(4) Despite subsection (1), the corporation is not required to obtain or maintain insurance, to the extent that a special resolution that is in force under subsection (4.01) authorizes otherwise, against a peril if

(a) the peril poses no reasonable risk to the property being insured; or

(b) insurance against the peril is not reasonably available in Yukon.

(4.01) The eligible voters may, by special resolution, authorize the corporation to do one or more of the following:

(a) despite subsection (1), not to obtain or maintain insurance against loss resulting from a particular peril

(i) if the eligible voters are satisfied that the peril poses no reasonable risk to the property being insured, or

(ii) if the eligible voters are satisfied that insurance against the peril is not reasonably available in Yukon;

(b) despite subsection (3), to reduce the amount of insurance coverage against loss resulting from a particular peril;

c) les parties privatives, à l'exclusion des ajouts, améliorations ou modernisation de la partie privative par ses propriétaires.

(2) Malgré l'alinéa (1)c) et sous réserve des règlements, dans le cas d'une fraction de terrain nu, l'association n'est pas tenue d'assurer les bâtiments situés sur celle-ci ou autres améliorations à celles-ci, à l'exception de tout bien réel administré, sans égard au moment de leur construction ou à l'entrepreneur qui a fait la construction.

(3) L'assurance des biens doit être une assurance en valeur à neuf sans qu'il soit intégralement tenu compte de la dépréciation des biens si, les biens assurés ayant été détruits ou endommagés, ils sont remplacés ou réparés.

(4) Malgré le paragraphe (1), l'association n'est pas tenue de souscrire ou maintenir une assurance contre un risque, dans la mesure où une résolution spéciale qui est en vigueur en vertu du paragraphe (4.01) autorise le contraire dans l'un ou l'autre des cas suivants :

a) ce risque ne constitue aucun risque raisonnable pour les biens assurés;

(b) l'assurance contre ce risque n'est pas raisonnablement disponible au Yukon.

(4.01) Les personnes admises à voter peuvent, par résolution spéciale, autoriser l'association à faire ce qui suit :

a) malgré le paragraphe (1), ne pas souscrire ou maintenir une assurance contre la perte résultant d'un risque particulier dans l'un ou l'autre des cas suivants :

(i) si les personnes admises à voter sont convaincues que ce risque ne constitue aucun risque raisonnable pour les biens assurés,

(ii) si les personnes admises à voter sont convaincues que l'assurance contre ce risque n'est pas raisonnablement disponible au Yukon;

b) malgré le paragraphe (3), réduire le montant de la couverture d'assurance contre une perte résultant d'un risque particulier;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(c) to increase the amount of the deductible for insurance against loss resulting from a particular peril.

(4.02) The duration of an authorization under subsection (4.01) must not exceed one year but may be renewed by another special resolution.

(5) A corporation may obtain and maintain property insurance

(a) against additional perils not required by the regulations or bylaws; or

(b) if required by the bylaws, on the improvements made to the units by unit owners against loss resulting from destruction or damage caused by any peril specified in the bylaws.

(6) If a corporation places insurance under paragraph (5)(a), it may continue that insurance unless it is prohibited from doing so by an ordinary resolution.

(6.01) A policy of insurance obtained by a corporation under this section

(a) is not liable to be brought into contribution with any other policy of insurance except another policy issued on the same property; and

(b) despite the provisions of the policy, is considered not to be other insurance in relation to that other policy.

(7) The corporation has an insurable interest in any property insured under this section.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 106] [S.Y. 2015, c. 4, s. 170]

171 General liability insurance to be carried by corporation

A condominium corporation must obtain and maintain general liability insurance against liability it incurs arising out of

(a) any act or omission of any of its directors and officers with respect to carrying out their functions and duties;

(b) a breach of duty as the occupier of the common property; or

c) augmenter le montant de la franchise pour l'assurance contre une perte résultant d'un risque particulier.

(4.02) L'autorisation accordée en vertu du paragraphe (4.01) ne peut être valide pendant plus d'un an mais peut être renouvelée par une autre résolution spéciale.

(5) L'association peut souscrire une assurance des biens :

a) contre tout autre risque non prévu dans les règlements ou les règlements administratifs;

b) si les règlements administratifs en font l'obligation, sur les améliorations apportées aux parties privatives par les propriétaires en titre contre toute perte découlant de la destruction ou de dommages causés par un risque précisé dans les règlements administratifs.

(6) L'association qui contracte l'assurance en vertu de l'alinéa (5)a) peut la maintenir, à moins qu'on lui interdise de le faire par résolution ordinaire.

(6.01) La police d'assurance souscrite par une association en vertu du présent article :

a) d'une part, n'est pas susceptible de compensation avec une autre police d'assurance, à l'exception d'une police couvrant le même bien;

b) d'autre part, malgré les dispositions de la police, n'est pas considérée comme une autre assurance relativement à cette autre police.

(7) L'association a un intérêt assurable dans tout bien assuré en vertu du présent article.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 106] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 170]

171 Assurance responsabilité civile générale par l'association

L'association condominiale doit souscrire une assurance responsabilité civile générale contre toute responsabilité qu'elle encourt découlant de :

a) tout acte ou omission de ses administrateurs et dirigeants dans l'exercice de leurs attributions;

b) tout manquement à son obligation en tant qu'occupant des parties communes;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(c) the ownership, use or operation of any common assets, including machinery, equipment, pressure vessels and vehicles.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 171]

c) la propriété, l'utilisation ou le fonctionnement de tout élément d'actif commun, y compris les machines, l'équipement, les appareils à pression et les véhicules.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 171]

172 [*Repealed by SY 2020, c.9, s.107*]

172 [*Abrogé par LY 2020, ch. 9, art. 107*]

173 Annual review and report on insurance

(1) A condominium corporation must

(a) review the adequacy of the corporation's insurance each year; and

(b) report on the insurance coverage at each annual general meeting.

(2) The review of the adequacy of the insurance under paragraph (1)(a) must be made without taking into account any special authorizations made under subsection 170(4.01) or any renewals under subsection 170(4.02).

(3) A copy of the report that must be made at an annual general meeting under paragraph (1)(b) must be given to each unit owner and each other eligible voter at least seven days before the meeting.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 108] [S.Y. 2015, c. 4, s. 173]

173 Examen et rapport annuels concernant l'assurance

(1) L'association condominiale doit :

a) d'une part, examiner la suffisance de son assurance chaque année;

b) d'autre part, faire rapport sur la couverture d'assurance à chaque assemblée générale annuelle.

(2) L'examen de la suffisance de la couverture d'assurance en vertu de l'alinéa (1)a) doit être effectué sans tenir compte des autorisations spéciales en vertu du paragraphe 170(4.01) ou des renouvellements en vertu du paragraphe 170(4.02).

(3) Une copie du rapport qui doit être fait lors d'une assemblée générale en vertu de l'alinéa (1)b) est remise à chaque propriétaire en titre et à chaque personne admise à voter au moins sept jours avant l'assemblée.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 108] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 173]

174 Insurance placed by developer

A developer must ensure that the term of an insurance policy entered into by the first directors of the condominium corporation on behalf of the corporation before the first annual general meeting continues for at least four weeks after the corporation's first annual general meeting.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 174]

174 Assurance souscrite par le promoteur

Le promoteur doit assurer le maintien, pendant au moins quatre semaines après la première assemblée générale annuelle de l'association, du terme de la police d'assurance souscrite par les premiers administrateurs de l'association condominiale au nom de l'association avant la première assemblée générale annuelle.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 174]

175 Named insureds

Despite the terms of the insurance policy, the named insureds in a corporation's insurance policy include

(a) the corporation;

(b) the owners and tenants from time to time of the units; and

175 Assurés désignés

Malgré les modalités de la police d'assurance, les assurés désignés de toute police d'assurance de l'association incluent :

a) l'association;

b) les propriétaires et locataires, le cas échéant, des parties privatives;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(c) the persons who normally occupy the units.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 175]

c) les personnes qui occupent habituellement les parties privatives.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 175]

176 Payment of insurance proceeds by property insurer

Despite the terms of the insurance policy, any payment by an insurer under a policy of property insurance, otherwise than for liability of the corporation, must be paid to

(a) the insurance trustee designated in the bylaws; or

(b) if no insurance trustee is designated in the bylaws, the corporation, to be held in trust until disposed of in accordance with section 177.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 176]

176 Paiement du produit de l'assurance par la compagnie d'assurance biens

Malgré les modalités de la police d'assurance, tout paiement par une compagnie d'assurance biens en exécution d'une police d'assurance des biens, autre qu'à l'égard de la responsabilité de l'association, doit être versé :

a) au fiduciaire désigné dans les règlements administratifs, ou à son ordre;

b) en l'absence de fiduciaire désigné dans les règlements administratifs, à l'association, ou à son ordre, à détenir en fiducie jusqu'à ce qu'il en soit disposé selon l'article 177.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 176]

177 Use of insurance proceeds by corporation

If a condominium corporation receives insurance money under section 176, it must use the money without delay to repair or replace the insured property that was damaged or destroyed, unless the corporation decides at a general meeting held not more than 60 days after receipt of the insurance proceeds

(a) by a special resolution, to terminate the condominium under Part 12;

(b) by a unanimous resolution, not to make the repair or replacement; or

(c) by a special resolution, to hold the money in trust pending a court order under section 182.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 177]

177 Utilisation du produit de l'assurance par l'association

L'association condominiale qui reçoit le produit de l'assurance en vertu de l'article 176 doit affecter ces sommes sans tarder à la réparation ou au remplacement des biens assurés endommagés ou détruits, à moins que l'association ne décide, à une assemblée générale tenue au plus tard 60 jours après la réception du produit de l'assurance :

a) par résolution spéciale, de résilier le condominium en vertu de la partie 12;

b) par résolution unanime, de ne pas faire la réparation ou le remplacement;

c) par résolution spéciale, de détenir les sommes en fiducie dans l'attente d'une ordonnance du tribunal en vertu de l'article 182.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 177]

178 Insurance deductible

(1) Subject to the regulations, the payment of an insurance deductible by a condominium corporation in respect of a claim on the corporation's insurance is a common expense.

(2) Subsection (1) does not limit the right of the corporation to recover the deductible portion of an

178 Franchise d'assurance

(1) Sous réserve des règlements, le paiement de la franchise d'assurance par l'association condominiale à l'égard d'une réclamation sur l'assurance de l'association constitue une dépense commune.

(2) Le paragraphe (1) ne limite pas le droit de l'association de recouvrer la portion déductible de la

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

insurance claim from a unit owner or other person if that unit owner or person is responsible for the loss or damage that gave rise to the claim.

(3) Despite any other provision of this Act or the regulations, the approval of eligible voters is not required for a special levy or for an expenditure from the reserve fund (if any) to cover an insurance deductible required to be paid by the corporation to repair or replace damaged property, unless the corporation has decided under paragraph 177(b) not to repair or replace it.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 109] [S.Y. 2015, c. 4, s. 178]

179 Unit owner's insurance

(1) Despite the *Insurance Act* or any other law, a unit owner may obtain and maintain insurance for

(a) loss or damage to the unit owner's unit

(i) against perils that are not insured by the corporation, or

(ii) for amounts that are in excess of the amounts insured by the corporation;

(b) any additions, improvements or upgrades to the unit made by the unit owner or by a prior unit owner of the unit;

(c) loss of rental value of the unit in excess of insurance obtained and maintained by the corporation, if any; or

(d) general public liability for property damage and bodily injury, whether occurring on the unit, the common property or a common asset that is real property.

(1.01) Despite any other enactment, a unit owner must obtain and maintain general liability insurance for the prescribed minimum amount against liability that arises out of any property damage or bodily injury that

réclamation d'assurance auprès de tout propriétaire en titre ou de toute autre personne responsables de la perte ou du dommage qui a donné lieu à la réclamation.

(3) Malgré les autres dispositions de la présente loi ou des règlements, il n'est pas nécessaire d'obtenir l'approbation des personnes admises à voter à l'égard d'un prélèvement spécial ou d'une dépense sur le fonds de réserve, le cas échéant, pour couvrir la franchise d'assurance que doit payer l'association pour réparer ou remplacer des biens sinistrés, à moins que l'association n'ait décidé, en vertu de l'alinéa 177b), de ne pas réparer ou remplacer les biens.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 109] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 178]

179 Assurance du propriétaire en titre

(1) Malgré la *Loi sur les assurances* ou toute autre loi, le propriétaire en titre peut souscrire une assurance couvrant, à l'égard de sa partie privative :

a) les pertes ou dommages :

(i) contre les risques qui ne sont pas couverts par l'association,

(ii) pour des montants supérieurs au capital assuré par l'association;

b) les ajouts, améliorations ou modernisations qu'il a faits ou qui l'ont été par un propriétaire antérieur;

c) l'excédent de perte de valeur locative sur l'assurance souscrite par l'association, le cas échéant;

d) la responsabilité civile générale pour dommages matériels et corporels, que les dommages surviennent sur sa partie privative, les parties communes ou tout élément d'actif commun qui est un bien réel.

(1.01) Malgré tout autre texte, un propriétaire en titre doit souscrire et entretenir une assurance responsabilité civile générale pour le montant minimal fixé par règlement contre toute responsabilité encourue en raison de dommages matériels et corporels :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) occurs in the unit, or on exclusive use common property or exclusive use common assets designated for the exclusive use of the unit owner, whether alone or with the owners of one or more other units; and

(b) is caused by the negligence of the unit owner, or their tenant or invitee.

(2) Despite this Act, the *Insurance Act* or any other law, an owner of a bare land unit may obtain and maintain insurance on buildings on the unit.

(3) A policy of insurance obtained by a unit owner under this section

(a) is not liable to be brought into contribution with any other policy of insurance except another policy issued on the same property; and

(b) despite the provisions of the policy, is considered not to be other insurance in relation to that other policy.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 110] [S.Y. 2015, c. 4, s. 179]

180 Excess insurance

Despite the *Insurance Act* or any policy of insurance, if insurance is placed both by a condominium corporation and by a unit owner against a loss resulting from destruction of or damage to the units or the common property,

(a) the insurance placed by the corporation is deemed to be first loss insurance; and

(b) the insurance placed by the unit owner in respect of the same property that is insured by the corporation is deemed to be excess insurance.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 180]

181 Copies of insurance policies

(1) A condominium corporation must, within 30 days after receiving a request from a unit owner or the purchaser or mortgagee of a unit, provide a copy of the corporation's insurance policy to the person who made the request.

a) d'une part, qui surviennent dans la partie privative, ou dans les parties communes à usage exclusif ou les éléments d'actif communs à usage exclusif désignés pour l'usage exclusif du propriétaire en titre, seul ou avec un ou plusieurs autres propriétaires en titre;

b) d'autre part, causés par la négligence du propriétaire en titre ou son locataire ou invité.

(2) Malgré la présente loi, la *Loi sur les assurances* ou toute autre loi, le propriétaire d'une fraction de terrain nu peut souscrire une assurance couvrant les bâtiments situés sur celle-ci.

(3) La police d'assurance souscrite par un propriétaire en titre en vertu du présent article :

a) d'une part, n'est pas susceptible de compensation avec une autre police d'assurance, à l'exception d'une police couvrant le même bien;

b) d'autre part, malgré les dispositions de la police, n'est pas considérée comme une autre assurance relativement à cette autre police.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 110] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 179]

180 Assurance de risques successifs

Malgré la *Loi sur les assurances* ou toute police d'assurance, si l'association condominiale et le propriétaire en titre souscrivent tous deux une assurance distincte contre les pertes découlant de la destruction ou des dommages causés aux parties privatives ou aux parties communes :

a) l'assurance souscrite par l'association est réputée être l'assurance au premier risque;

b) l'assurance souscrite par le propriétaire en titre à l'égard des biens aussi assurés par l'association est réputée être l'assurance de risques successifs.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 180]

181 Copies des polices d'assurance

(1) L'association condominiale doit, dans les 30 jours suivant la réception d'une demande du propriétaire en titre, ou de l'acheteur ou du créancier hypothécaire d'une partie privative, remettre à l'auteur de la demande une copie de la police d'assurance de l'association.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(2) A corporation must, within 10 days after receiving a request from a unit owner or the purchaser or mortgagee of a unit, provide a certificate confirming insurance in the prescribed form to the person who made the request.

(3) A corporation may charge a fee for a copy or certificate provided under this section, of not more than the amount set out in the regulations, and may refuse to supply the copy or certificate until the fee is paid.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 111] [S.Y. 2015, c. 4, s. 181]

182 Settlement scheme for damage to property

(1) If a condominium corporation decides not to repair or replace damaged property that includes one or more units, and the condominium is not terminated under Part 12, any of the following persons may apply to the Supreme Court for an order under this section

(a) the corporation;

(b) a unit owner;

(c) a holder of an encumbrance against a unit registered at the land titles office;

(d) an insurer of the property; and

(e) any other person the court considers appropriate.

(2) On an application under this section, the court may by order settle a scheme

(a) to replace or repair some or all of the damaged property or to make some other use of the land; or

(b) to provide for the interests of the unit owners and registered encumbrance holders on a just and equitable basis.

(3) The court may make any order it considers necessary or expedient to give effect to the scheme, including orders

(2) L'association doit, dans les 10 jours suivant la réception d'une demande du propriétaire en titre, ou de l'acheteur ou du créancier hypothécaire d'une partie privative, remettre à l'auteur de la demande une attestation confirmant l'assurance en la forme réglementaire.

(3) L'association peut exiger un droit pour la copie ou l'attestation remises en vertu du présent article, d'un montant qui ne dépasse pas celui prévu par règlement, et peut retenir la copie ou l'attestation jusqu'à l'acquittement du droit.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 111] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 181]

182 Mécanisme de règlement pour les dommages matériels

(1) Si l'association condominiale décide de ne pas réparer ou remplacer les biens sinistrés qui incluent une ou plusieurs parties privatives, et si le condominium n'est pas résilié en vertu de la partie 12, peuvent présenter à la Cour suprême une demande d'ordonnance en vertu du présent article les personnes suivantes :

a) l'association;

b) le propriétaire en titre;

c) le titulaire d'une charge grevant une partie privative enregistrée au bureau des titres de biens-fonds;

d) l'assureur des biens;

e) toute autre personne que le tribunal estime indiquée.

(2) À la suite de la demande en vertu du présent article, le tribunal peut, par ordonnance, décider d'un mécanisme :

a) pour remplacer ou réparer tout ou partie des biens sinistrés ou pour prévoir une autre destination du bien-fonds;

b) pour pourvoir aux intérêts des propriétaires en titre et des titulaires de charges enregistrées sur une base juste et équitable;

(3) Le tribunal peut, par ordonnance, prendre toute mesure qu'il estime utile pour mettre en œuvre le mécanisme, notamment :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) directing the application of insurance money received by the corporation in respect of damage to property;

(b) directing payment of money by the corporation or by the unit owners or by some one or more of them;

(c) directing an amendment of the condominium plan as the court thinks fit;

(d) directing the transfer of the interest of unit owners whose units have been wholly or partially destroyed to the other unit owners in proportion to the unit entitlement of the units of the other owners, and the compensation of the owners whose interests have been transferred;

(e) directing the sale of land shown on the condominium plan, or the sale of the common assets;

(f) directing the distribution of any of the common assets of the corporation; and

(g) imposing any terms and conditions it thinks fit.

(4) On an application to the court under this section, an insurer who has insured the property against destruction of units or damage to the building has the right to appear in person or by agent or counsel.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 182]

a) prescrire l'affectation du produit de l'assurance reçu par l'association quant aux dommages matériels;

b) ordonner tout paiement par l'association, par les propriétaires de parties, ou par l'un ou par plusieurs d'entre eux;

c) prescrire toute modification du plan condominial qu'il estime indiquée;

d) prescrire le transfert de l'intérêt de tout propriétaire en titre dont la partie privative a été en tout ou en partie détruite aux autres propriétaires en titre, en proportion de la quote-part de propriété afférente aux parties privatives de ces derniers, et ordonner l'indemnisation des propriétaires dont les intérêts ont été transférés;

e) ordonner la vente de bien-fonds figurant sur le plan condominial, ou la vente des éléments d'actif communs;

f) prescrire la répartition de l'un ou l'autre des éléments d'actif communs de l'association;

g) imposer les conditions qu'il estime indiquées.

(4) Dans le cadre de la demande au tribunal en vertu du présent article, l'assureur qui a assuré les biens contre la destruction de parties privatives ou les dommages au bâtiment peut comparaître par mandataire ou par procureur.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 182]

PART 9
CONDOMINIUM MANAGEMENT
DIVISION 1
RECORDS AND INFORMATION CERTIFICATES

183 Records the corporation must prepare

A condominium corporation must prepare the following records

(a) minutes of annual and special general meetings and board meetings, including any proxies filed and the results of any votes;

PARTIE 9
GESTION DE CONDOMINIUM
SECTION 1
REGISTRES ET ATTESTATIONS DE LA COMMUNICATION DE L'INFORMATION

183 Registres de l'association

L'association condominiale doit établir les registres suivants :

a) les procès-verbaux des assemblées générales annuelles et des assemblées générales extraordinaires, et des réunions du conseil d'administration, y compris toutes procurations déposées et le résultat des votes;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) a list of directors, including their names and contact information;

(c) a list of

(i) unit owners, with their unit address, mailing address if different, condominium lot number as shown on the condominium plan, parking stall numbers, if any, unit entitlement and number of votes,

(ii) names and addresses of mortgagees who have filed a request for notification under section 191,

(iii) tenants, including names, contact information and the date each tenancy started, and

(iv) assignments of voting or other rights by unit owners to tenants under section 97;

(d) financial statements;

(e) any other records required by the regulations or the bylaws.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 112] [S.Y. 2015, c. 4, s. 183]

b) la liste des administrateurs, y compris leurs noms et coordonnées;

c) la liste des éléments suivants :

(i) les propriétaires en titre et, quant à leur partie privative, les renseignements suivants : l'adresse et l'adresse postale, le cas échéant, le numéro de lot figurant sur le plan condominial, les numéros des places de stationnement, s'il y a lieu, la quote-part de propriété et le nombre de voix qui y sont afférentes,

(ii) les noms et adresses des créanciers hypothécaires qui ont déposé une demande de notification en vertu de l'article 191,

(iii) les locataires, y compris leurs noms et coordonnées et la date de début de chaque location,

(iv) la délégation des droits de vote ou d'autres droits des propriétaires en titre aux locataires en vertu de l'article 97;

d) les états financiers;

e) les autres registres prévus par les règlements ou les règlements administratifs.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 112] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 183]

184 Records the corporation must retain

A corporation must retain, for the prescribed periods, copies of

(a) the records described in section 183;

(b) the declaration, the condominium plan, and any amendments to either of them, as registered in the land titles office;

(c) all plans that were required to obtain a building permit and any amendments to the building permit plans that were filed with the issuer of the building permit;

(c.01) the structural, electrical, mechanical and architectural working drawings and specifications for all buildings shown on the condominium plan;

(c.02) any document that was prepared for or by the developer and indicates the actual location of the electrical, plumbing and other facilities, if the developer has reason to believe that they are not

184 Registres à conserver par l'association

L'association doit conserver, pour les périodes fixées dans les règlements, des copies de ce qui suit :

a) les registres décrits à l'article 183;

b) la déclaration, le plan condominial et les modifications à ceux-ci, tels qu'enregistrés au bureau des titres de biens-fonds;

c) tous les plans qui ont été nécessaires pour l'obtention du permis de construction et les modifications à ceux-ci qui ont été déposés auprès du délivreur du permis de construction;

c.01) pour tous les bâtiments figurant sur le plan condominial, les plans d'exécution et devis descriptifs de structure, d'installations électriques et mécaniques, et d'architecte;

c.02) tout document préparé pour ou par le promoteur qui indique l'emplacement réel des installations électriques, de plomberie et autres installations, si le promoteur a des motifs de

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

in fact located as shown on a plan or drawing provided under paragraph (c) or (c.01);

croire que l'emplacement de ces installations n'est pas conforme aux plans, devis ou dessins fournis en application de l'alinéa c) ou c.01);

(c.03) as-built drawings in relation to the condominium;

c.03) les dessins de recollement relatifs au condominium;

(c.04) all existing plans for underground site services, site grading, drainage and landscaping, and television, radio or other communications services;

c.04) tous les plans existants en ce qui a trait aux travaux d'aménagement souterrain, au terrassement, à l'écoulement des eaux et à l'aménagement paysager, ainsi qu'aux services de communication, notamment de radiodiffusion et de télédiffusion;

(c.05) any document that was prepared for or by the developer and that indicates whether there are any post-tensioned cables located anywhere on or within a building or the parcel shown on the condominium plan;

c.05) tout document préparé pour ou par le promoteur qui indique l'existence éventuelle de câbles de précontrainte par post-tension sur ou à l'intérieur de tout bâtiment ou de la parcelle figurant sur le plan condominial;

(c.06) contact information for contractors, subcontractors and persons who supplied labour or materials for the creation of the condominium, to the extent required by the regulations;

c.06) dans la mesure prévue par règlement, les coordonnées des entrepreneurs, sous-traitants et personnes qui ont fourni la main-d'œuvre ou les matériaux pour la réalisation du condominium;

(c.07) all bills of sale, warranties, manuals, schematic drawings, operating instructions, service guides, manufacturer's documentation and other relevant documents relating to the purchase, construction, installation, operation, maintenance, repair or servicing of any common property and common assets;

c.07) la totalité des actes de vente, garanties, manuels, esquisses, notices techniques d'utilisation, guides de service, documentation du fabricant et autres documents pertinents liés à l'achat, la construction, l'installation, le fonctionnement, l'entretien, les réparations ou l'entretien courant de toutes parties communes et d'éléments d'actif communs;

(d) the bylaws and rules;

d) les règlements administratifs et les règles;

(e) resolutions that deal with changes to common property and common assets, including the designation of exclusive use common property and exclusive use common assets;

(e) les résolutions qui portent sur les changements visant les parties communes et les éléments d'actif communs, y compris la désignation de parties communes à usage exclusif et d'éléments d'actif à usage exclusif;

(e.01) in the case of a bare land condominium, resolutions that deal with changes to any managed real property;

e.01) dans le cas d'un condominium de terrain nu, les résolutions qui portent sur les changements visant tout bien réel administré;

(f) waivers and consents under sections 88 and 90 and subsection 92(2);

f) les renonciations et acquiescements prévus aux articles 88 et 90 et au paragraphe 92(2);

(g) contracts to which the corporation is a party;

g) les contrats auxquels est partie l'association;

(g.01) current and past insurance policies and related certificates;

g.01) les polices d'assurance actuelles et précédentes et les certificats liés;

(h) any decision of an arbitrator or judge in a proceeding in which the corporation was a

h) toute décision arbitrale ou judiciaire dans le cadre d'une instance à laquelle l'association était

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

party, and any legal opinions obtained by the corporation;

(i) the budget and financial statements for the current year and for all previous years;

(j) income tax returns, if any;

(k) correspondence sent or received by the corporation;

(l) bank statements, cancelled cheques and certificates of deposit;

(m) information certificates issued under section 186;

(n) the financial records described in section 134 if obtained by the corporation;

(o) any reserve fund studies obtained by the corporation under section 157;

(p) any reports obtained by the corporation respecting repair or maintenance of major items, including any building assessment reports, any engineers' reports, any risk management reports, any sanitation reports and any reports respecting any items for which information is, under the regulations, required to be contained in a reserve fund study; and

(q) any other records of types that are prescribed or are required by the bylaws.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 113] [S.Y. 2015, c. 4, s. 184]

partie, et les opinions juridiques obtenues par l'association;

i) le budget et les états financiers pour l'exercice courant et tous les exercices précédents;

j) les déclarations fiscales, s'il y a lieu;

k) la correspondance envoyée ou reçue par l'association;

l) les relevés bancaires, chèques annulés et certificats de dépôt;

m) les attestations de la communication de l'information délivrées en vertu de l'article 186;

n) les documents financiers prévus à l'article 134 obtenus par l'association, le cas échéant;

o) les études du fonds de réserve obtenues par l'association en vertu de l'article 157;

p) les rapports obtenus par l'association concernant la réparation ou l'entretien d'éléments importants, y compris les rapports d'évaluation des bâtiments, rapports d'ingénieurs, rapports sur la gestion des risques, rapports sanitaires et les rapports sur tout élément, qui doivent, en vertu des règlements, faire l'objet de renseignements dans une étude du fonds de réserve;

q) les autres documents d'un type prévu dans les règlements ou exigé dans les règlements administratifs.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 113] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 184]

185 Access to records

(1) On receiving a written request, a condominium corporation must make the records and documents described in sections 183 and 184 available for inspection by, and provide copies of them to

(a) a unit owner, or former unit owner;

(b) a tenant, or former tenant, who, under subsection 97(2) has been assigned a landlord's right to vote; or

(c) a person authorized in writing by a unit owner or former unit owner, or by a tenant or former tenant referred to in paragraph (a) or (b).

185 Accès aux registres

(1) Dès la réception d'une demande écrite à cette fin, l'association condominiale doit mettre les registres et documents prévus aux articles 183 et 184 à la disposition des personnes suivantes, aux fins d'examen, et leur en remettre des copies :

a) le propriétaire en titre actuel ou l'ancien propriétaire en titre;

b) le locataire actuel ou l'ancien locataire qui, en vertu du paragraphe 97(2) a reçu le droit de vote du locateur;

c) la personne autorisée par écrit par le propriétaire en titre actuel ou l'ancien propriétaire en titre, ou le locataire ou l'ancien locataire visés à l'alinéa a) ou b).

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(2) In the case of a former unit owner, former tenant or person authorized in writing by a former owner or former tenant, the corporation need not make available for inspection or provide copies of, any records or documents that relate to a period during which the person was not a unit owner or tenant, regardless of when those records or documents were created or obtained by the corporation.

(3) On receiving a request, the corporation must make the bylaws and rules available for inspection by, and provide copies of them to

(a) a tenant; or

(b) a person authorized in writing by a tenant.

(4) The corporation must comply with a request

(a) for bylaws and rules under this subsection or subsection (1), within one week; or

(b) for any other records or documents under subsection (1), within two weeks.

(5) The corporation may charge a fee for a copy of a record or document provided under this section, of not more than the amount set out in the regulations, and may refuse to supply the copy until the fee is paid.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 185]

186 Information certificates

(1) A condominium corporation must, within one week after receiving a written request from a unit owner, purchaser or mortgagee of a unit, or a person authorized by any of them, provide to the person who made the request an information certificate in the prescribed form showing, as of the date of the certificate, as much of the following information in respect of the corporation and the unit as is requested

(2) Dans le cas de l'ancien propriétaire en titre, de l'ancien locataire ou de la personne autorisée par écrit par ceux-ci, l'association n'est pas tenue de mettre à la disposition aux fins d'examen – ou d'en fournir des copies – les registres ou documents visant une période pendant laquelle la personne n'était pas propriétaire en titre ou locataire, compte non tenu du moment où ces registres ou documents ont été établis ou obtenus par l'association.

(3) Dès la réception d'une demande à cette fin, l'association doit mettre les règlements administratifs et les règles à la disposition des personnes suivantes, aux fins d'examen, et leur en remettre des copies :

a) le locataire;

b) la personne autorisée par écrit par le locataire.

(4) L'association doit se rendre à la demande dans les délais suivants :

a) une semaine, quant à la demande visant les règlements administratifs et les règles en vertu du présent paragraphe ou du paragraphe (1);

b) deux semaines, quant à la demande visant d'autres registres ou documents en vertu du paragraphe (1).

(5) L'association peut exiger un droit pour la copie d'un registre ou d'un document remise en vertu du présent article, d'un montant qui ne dépasse pas celui prévu par règlement, et peut retenir la copie jusqu'à l'acquittement du droit.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 185]

186 Attestations de la communication de l'information

(1) L'association condominiale doit, dans la semaine suivant la réception d'une demande écrite de tout propriétaire en titre, acheteur ou créancier hypothécaire d'une partie privative, ou de toute personne autorisée par l'un d'eux, remettre à l'auteur de la demande une attestation de la communication de l'information, en la forme réglementaire, qui précise, à la date de l'attestation, le plus de renseignements possible parmi les suivants au sujet de l'association et de la partie privative, selon la demande :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) the monthly condo fee payable by the unit owner in respect of the unit;

(b) any amount that the unit owner owes to the corporation, other than an amount paid into court or to the corporation in trust under section 166;

(c) any agreements under which the unit owner takes responsibility for expenses relating to alterations to their unit, the common property or the common assets;

(d) any amount that the unit owner is obligated to pay in the future for a special levy that has already been approved, and the date by which the payment is to be made;

(e) any amount by which the expenses of the corporation for the current fiscal year are expected to exceed the expenses budgeted for the fiscal year;

(f) the amount in the reserve fund (if any) minus any expenditures which have already been approved but not yet taken from the fund;

(g) any amendments to the bylaws that have been passed by a special resolution but are not yet filed in the land titles office;

(h) any resolution passed by a special resolution or unanimous resolution that is required to be filed in the land titles office but that has not yet been filed;

(i) any notice that has been given for a special resolution or unanimous resolution that has not been voted on;

(j) any court proceeding or arbitration in which the corporation is a party and any unsatisfied judgments or orders against the corporation;

(k) any notices or work orders received by the corporation that remain outstanding for the unit, the common property or the common assets;

(l) the number of units in the condominium plan that are rented;

a) les charges de copropriété mensuelles payables par le propriétaire en titre à l'égard de la partie privative;

b) tout montant dû par le propriétaire en titre à l'association, à l'exception de la somme consignée au tribunal ou versée à l'association en fiducie en vertu de l'article 166;

c) les conventions en vertu desquelles le propriétaire en titre assume la responsabilité des dépenses relatives aux modifications visant sa partie privative, les parties communes ou les éléments d'actif communs;

d) tout paiement futur auquel est tenu le propriétaire en titre quant à un prélèvement spécial déjà approuvé, et la date d'échéance du paiement;

e) tout excédent prévu des dépenses de l'association pour l'exercice courant sur les dépenses budgétées pour l'exercice;

f) le solde du fonds de réserve, les cas échéant, duquel sont soustraites les dépenses approuvées mais non encore faites;

g) les modifications de règlements administratifs déjà adoptées par résolution spéciale mais non encore déposées au bureau des titres de biens-fonds;

h) toute résolution adoptée par résolution spéciale ou résolution unanime qui doit être déposée au bureau des titres de biens-fonds et non encore déposée;

i) tout avis donné d'une résolution spéciale ou d'une résolution unanime non encore mises aux voix;

j) tout instance ou tout arbitrage auxquels l'association est partie et tout jugement ou toute ordonnance non exécutés contre l'association;

k) les avis ou ordres de travaux reçus par l'association en suspens à l'égard de la partie privative, des parties communes ou des biens communs;

l) le nombre de parties privatives louées parmi celles figurant sur le plan condominial;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(m) the information described in subsection 239(7); and

(n) any other information required by the regulations.

(2) If requested, an information certificate must attach copies of

(a) the rules of the corporation;

(b) the current annual budget of the corporation; and

(c) the most recent reserve fund study, if any, obtained by the corporation under section 157.

(3) The information in an information certificate is binding on the corporation in its dealings with a person who relied on the certificate and acted reasonably in doing so.

(4) On application by the corporation, a unit owner or a person who is affected by an information certificate, the Supreme Court may make any order it considers just in the circumstances to give effect to or relieve the corporation from some or all of the consequences of an inaccurate certificate.

(5) The corporation may charge a fee for a certificate provided under this section, of not more than the amount set out in the regulations, and may refuse to issue the certificate until the fee is paid.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 114] [S.Y. 2015, c. 4, s. 186]

DIVISION 2

CONTRACTS

187 [*Repealed by SY 2020, c.9, s.115*]

188 Management contract entered into by developer

(1) If the developer or the first directors of a condominium corporation enter into a management contract on behalf of the corporation before its first annual general meeting, the management contract ends, despite any provision of the management contract to the contrary, on the earliest of

m) les renseignements prévus au paragraphe 239(7);

n) les autres renseignements prévus par les règlements.

(2) Si la demande le prévoit, une copie des documents suivants doit être annexée à l'attestation de la communication de l'information :

a) les règles de l'association;

b) le budget annuel courant de l'association;

c) la dernière étude du fonds de réserve, s'il en est, obtenue par l'association en vertu de l'article 157.

(3) Les renseignements contenus dans une attestation de la communication de l'information lient l'association dans ses transactions avec une personne qui s'est fiée à l'attestation et, ce faisant, a agi raisonnablement.

(4) Sur demande de l'association, du propriétaire en titre ou de toute personne concernée par l'attestation de la communication de l'information, la Cour suprême peut, par ordonnance, prendre les mesures qu'elle estime justes dans les circonstances pour donner suite aux conséquences d'une attestation inexacte ou pour soustraire l'association à tout ou partie de celles-ci.

(5) L'association peut exiger un droit pour l'attestation prévue au présent article, d'un montant qui ne dépasse pas celui prévu par règlement, et peut refuser de délivrer l'attestation jusqu'à l'acquittement du droit.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 114] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 186]

SECTION 2

CONTRATS

187 [*Abrogé par LY 2020, ch. 9, art. 115*]

188 Contrat de gestion conclu par le promoteur

(1) Si le promoteur ou les premiers administrateurs de l'association condominiale concluent un contrat de gestion au nom de l'association avant la première assemblée générale annuelle de celle-ci, le contrat de gestion prend fin, malgré toute disposition contraire qu'il prévoit, à la première des dates suivantes :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) the day that is four weeks after the date of the corporation's second annual general meeting;

(b) the termination date contained in the management contract or agreed to by the parties; and

(c) the cancellation date established in accordance with section 189.

(2) A management contract which would otherwise end under paragraph (1)(a) may be continued if approved by an ordinary resolution passed at or after the corporation's first annual general meeting.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 188]

a) la date qui tombe quatre semaines après la date de la deuxième assemblée générale annuelle de l'association;

b) la date de fin prévue dans le contrat de gestion ou convenue par les parties;

c) la date de résiliation déterminée conformément à l'article 189.

(2) Le contrat de gestion qui par ailleurs prendrait fin en vertu de l'alinéa (1)a) peut se poursuivre sur approbation par résolution ordinaire adoptée à la première assemblée générale annuelle de l'association ou par la suite.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 188]

189 Cancellation of management contracts

(1) A management contract entered into by or on behalf of a condominium corporation may be cancelled, on two months' notice, by the corporation or by the other party to the management contract, without liability for damages and despite any provision of the management contract to the contrary.

(2) The corporation does not need any prior approval to cancel the management contract in accordance with its terms or to refuse to renew it when it expires.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 116] [S.Y. 2015, c. 4, s. 189]

189 Résiliation des contrats de gestion

(1) Le contrat de gestion conclu par l'association condominiale ou en son nom peut être résilié, moyennant un avis de deux mois, par l'association ou le co-contractant, sans responsabilité pour les dommages, malgré toute disposition contraire qu'il prévoit.

(2) Aucune approbation préalable n'est requise pour résilier le contrat de gestion conformément à ses modalités, ou pour refuser de le renouveler à son expiration.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 116] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 189]

190 Manager must return records

(1) A person providing management services to a condominium corporation must, within four weeks after the end of the management contract, give the corporation any records referred to in section 183 or 184 that are in the person's possession or control.

(2) A person who fails to comply with subsection (1) must pay to the corporation an amount calculated according to the regulations.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 190]

190 Remise obligatoire des registres par le gestionnaire

(1) La personne qui fournit des services de gestion à l'association condominiale doit, dans les quatre semaines suivant la fin du contrat de gestion, remettre à l'association les registres et documents visés à l'article 183 ou 184 qu'elle a en sa possession ou sous son contrôle.

(2) Le défaut de se conformer au paragraphe (1) entraîne le versement à l'association d'un montant calculé conformément aux règlements.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 190]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

DIVISION 3

METHODS FOR GIVING NOTICE AND PROVIDING INFORMATION

191 Request for notification by mortgagee

A mortgagee of a unit is entitled to receive notices of general meetings under section 92 and notices of money owing under section 164 only if the mortgagee gives the condominium corporation a 'mortgagee's request for notification' in the prescribed form.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 191]

192 Notices given by condominium corporation

(1) A notice or other document that a condominium corporation is required or permitted to give to a person under this Act, the regulations or a corporation's bylaws must be given to the person

(a) if the person has provided the corporation, for this purpose, with a fax number, an email address or an address that is not a unit

(i) by leaving it with the person,

(ii) by mailing it to the person at the address provided,

(iii) by faxing it to the person at the fax number provided, or

(iv) by emailing it to the email address provided; and

(b) where paragraph (a) does not apply and the person is an owner, tenant or occupant of a unit

(i) by leaving it with the person,

(ii) by leaving it with an adult occupant of the unit,

(iii) by putting it under the door of the unit,

(iv) by mailing it to the person at the address of the unit, or

SECTION 3

MODES DE REMISE DES AVIS ET DE FOURNITURE DES RENSEIGNEMENTS

191 Demande de notification du créancier hypothécaire

Le créancier hypothécaire d'une partie privative a droit d'être avisé des assemblées générales en vertu de l'article 92 et des demandes de paiement en vertu de l'article 164 à condition d'avoir donné à l'association une demande de notification du créancier hypothécaire en la forme réglementaire.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 191]

192 Remise d'avis par l'association condominiale

(1) Tout avis ou autre document que l'association est tenue de donner, ou est autorisée à donner, en vertu de la présente loi, des règlements ou de ses règlements administratifs doit être remis au destinataire selon les modes suivants :

a) si le destinataire a fourni à l'association, à cette fin, un numéro de télécopieur, une adresse électronique ou une adresse qui n'est pas celle d'une partie privative :

(i) par remise au destinataire,

(ii) par la poste, à l'adresse fournie,

(iii) par télécopieur au numéro de télécopieur fourni,

(iv) par courrier électronique à l'adresse électronique fournie;

b) dans les autres cas et si le destinataire est propriétaire, locataire ou occupant d'une partie privative :

(i) par remise au destinataire,

(ii) par remise à un occupant adulte de la partie privative,

(iii) par remise sous la porte de la partie privative,

(iv) par la poste au destinataire, à l'adresse de la partie privative,

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(v) by putting it through a mail slot or in a mail box used by the person for receiving mail at the unit.

(2) The notice or other document may be addressed to a unit owner or tenant by name, or to the person as unit owner or tenant.

(3) A notice or document that is given to a person by a method other than leaving it with the person is to be treated as having been given four days after it is delivered in accordance with subsection (1).

[S.Y. 2015, c. 4, s. 192]

193 Notices given to condominium corporation

(1) A notice or other document that is required or permitted under this Act, the regulations or a condominium corporation's bylaws must be given to the corporation

(a) by personal service on a board member;

(b) by mailing it to the corporation at its most recent mailing address on file in the land titles office;

(c) if the corporation's fax number or email address is on file at the land titles office, by faxing it to that number or emailing it to that address; or

(d) by putting it through the mail slot, or in the mail box, used by the corporation for receiving notices and documents.

(2) A notice or other document that is given to a corporation is to be treated as having been given four days after it is delivered in accordance with subsection (1).

[S.Y. 2015, c. 4, s. 193]

194 Legal service on condominium corporation

Despite section 193 but subject to any other enactment or a court order, service on a condominium corporation or a notice in a proceeding in any court may be effected only by

(v) par remise dans la fente à lettres ou la boîte à lettres dont se sert le destinataire pour recevoir le courrier à la partie privative.

(2) L'avis ou autre document peut être adressé au nom même du propriétaire en titre ou du locataire, ou au destinataire en tant que propriétaire ou locataire.

(3) L'avis ou le document remis au destinataire selon un mode autre que la remise directe est considéré avoir été remis quatre jours après sa livraison selon le paragraphe (1).

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 192]

193 Remise d'avis à l'association condominiale

(1) Tout avis ou autre document exigé ou autorisé en vertu de la présente loi, des règlements ou des règlements administratifs de l'association condominiale doit être remis à l'association selon les modes suivants :

a) par signification à personne à un membre du conseil d'administration;

b) par la poste, à la dernière adresse de l'association inscrite au dossier du bureau des titres de biens-fonds;

c) par télécopieur au numéro de télécopieur de l'association, ou par courrier électronique à l'adresse électronique de l'association, s'ils sont inscrits au dossier du bureau des titres de biens-fonds;

d) par remise dans la fente à lettres ou la boîte à lettres dont se sert l'association pour recevoir les avis et les documents.

(2) L'avis ou autre document remis à l'association est considéré avoir été remis quatre jours après sa livraison selon le paragraphe (1).

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 193]

194 Signification à l'association condominiale

Malgré l'article 193 et sous réserve de tout autre texte ou ordonnance judiciaire, la signification à l'association condominiale d'un avis dans une instance devant tout tribunal se fait par l'un ou l'autre des modes suivants :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) personal service on a board member; or

(b) registered mail to the corporation at its most recent mailing address on file in the land titles office.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 194]

a) à personne, à un membre du conseil d'administration;

b) par courrier recommandé à l'association, à sa dernière adresse inscrite au dossier du bureau des titres de biens-fonds.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 194]

195 Informing resident owners and tenants

For the purposes of subsections 107(5) and 108(3), section 149, subsection 155(3), paragraph 156(4)(c), section 216, subsection 221(1) and any regulation that requires a condominium corporation to inform unit owners or tenants of certain matters, the corporation may, instead of giving notice under section 192, inform a resident unit owner or tenant by

(a) leaving a document containing the information at a location designated by the corporation for the distribution of such information;

(b) posting a document containing the information in a part of the common property designated by the corporation for the posting of such information; or

(c) any other method permitted under the regulations.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 117] [S.Y. 2015, c. 4, s. 195]

195 Information des propriétaires et locataires résidents

Pour l'application des paragraphes 107(5) et 108(3), de l'article 149, du paragraphe 155(3), de l'alinéa 156(4)c), de l'article 216, du paragraphe 221(1) et de tout règlement exigeant que l'association condominiale avise les propriétaires en titre ou les locataires de certaines questions, l'association peut, plutôt que de donner avis en vertu de l'article 192, informer un propriétaire en titre ou un locataire selon les modes suivants :

a) par remise d'un document qui renferme les renseignements voulus au lieu qu'elle a désigné pour la remise de tels renseignements;

b) par affichage d'un document qui renferme les renseignements voulus à un endroit des parties communes qu'elle a désigné pour l'affichage de tels renseignements;

c) par tout autre mode prévu par règlement.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 117] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 195]

DIVISION 4

CORPORATE NOTICES TO BE FILED WITH REGISTRAR

196 Notice of directors

(1) A condominium corporation must, within 30 days after the end of each annual general meeting, file at the land titles office a notice in a form approved by the registrar stating the names and addresses of the directors who will serve on the board for the coming year.

(2) A corporation may at any time file at the land titles office a notice in a form approved by the registrar stating a change in

(a) the members of the board; or

SECTION 4

DÉPÔT DES AVIS DE L'ASSOCIATION AUPRÈS DU REGISTRATEUR

196 Liste des administrateurs

(1) L'association condominiale doit, dans les 30 jours suivant la fin de chaque assemblée générale annuelle, déposer au bureau des titres de biens-fonds une liste, en la forme approuvée par le registrateur, qui précise les noms et adresses des administrateurs qui siégeront au conseil d'administration pour l'année à venir.

(2) L'association peut en n'importe quel temps déposer au bureau des titres de biens-fonds un avis de changement, en la forme approuvée par le registrateur, touchant :

a) les membres du conseil d'administration;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) the name or address of a member of the board.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 196]

b) les nom et adresse de tout membre du conseil d'administration.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 196]

197 Notice of change of address

A condominium corporation must file at the land titles office a notice of address

(a) within 30 days after changing its mailing address from that set out in

(i) the notice of address for service submitted under section 3 with the application to create the condominium, or

(ii) the notice then on file with the land titles office; and

(b) at any time if it wishes to change its address for service from that set out in either of the notices referred to in paragraph (a).

[S.Y. 2015, c. 4, s. 197]

197 Avis de changement d'adresse

L'association condominiale doit déposer au bureau des titres de biens-fonds un avis d'adresse :

a) dans les 30 jours qui suivent tout changement de l'adresse postale précisée :

(i) soit dans l'avis d'adresse aux fins de signification déposé en vertu de l'article 3 simultanément avec la demande de constitution d'un condominium;

(ii) soit dans l'avis alors au dossier du bureau des titres de biens-fonds;

b) en n'importe quel temps si elle veut changer l'adresse aux fins de signification précisée dans l'un ou l'autre des avis mentionnés à l'alinéa a).

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 197]

198 What constitutes filing

A notice in respect of a condominium corporation is filed in the land titles office when it is received by the registrar and entered in the corporate record folder established for the corporation in the condominium corporation index.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 198]

198 Ce qui constitue le dépôt

L'avis relatif à l'association condominiale est déposé au bureau des titres de biens-fonds lorsqu'il est reçu par le registrateur et versé au registre établi pour l'association dans le répertoire des associations condominiales.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 198]

199 Registrar not liable for contents

Despite subsection 16(1), the registrar is under no duty to ensure that

(a) the unit entitlements set out in a schedule of unit entitlement are calculated in accordance with this Act or the regulations;

(b) the voting rights set out in a schedule of voting rights are determined in accordance with this Act or the regulations;

199 Non-responsabilité du registrateur quant au contenu

Malgré le paragraphe 16(1), le registrateur n'a aucune obligation d'assurer ce qui suit :

a) les quotes-parts de propriété figurant dans l'annexe des quotes-parts de propriété sont calculées conformément à la présente loi ou aux règlements;

b) les droits de vote figurant dans l'annexe des droits de vote sont déterminés conformément à la présente loi ou aux règlements;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(c) any amendment or replacement of the standard bylaws set out in a notice of bylaws or notice of change of bylaws is reasonable, validly made, or in compliance with this Act or the regulations;

(d) a notice of directors or change of directors is correct;

(e) a notice of address or change of address is correct; or

(f) an annual report is correct.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 199]

c) toute modification ou remplacement des règlements administratifs réguliers figurant dans un avis des règlements administratifs ou un avis de changement des règlements administratifs est raisonnable, valablement fait ou conforme à la présente loi ou aux règlements;

d) la liste des administrateurs ou l'avis de changement des administrateurs est exact;

e) l'avis d'adresse ou de changement d'adresse est exact;

f) le rapport annuel est exact.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 199]

PART 10

FUNDAMENTAL CHANGES

DIVISION 1

AMENDING A CONDOMINIUM PLAN TO CHANGE EXCLUSIVE USE DESIGNATIONS

200 Adding or cancelling designations of exclusive use common property

(1) A registered condominium plan may be amended under this section

(a) to designate exclusive use common property or exclusive use common assets; or

(b) to remove a designation of exclusive use common property or exclusive use common assets.

(2) An amendment under this section may be made by the condominium corporation submitting to the registrar for registration an application, in the prescribed form, to amend the condominium plan accompanied by

(a) a reference plan or explanatory plan, whichever the registrar requires, that

(i) shows the amendment, and

(ii) is in a form acceptable under the *Land Titles Act, 2015*; and

(b) a certificate of the corporation in the prescribed form stating that

PARTIE 10

CHANGEMENTS FONDAMENTAUX

SECTION 1

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

200 Ajout ou annulation des désignations de parties communes à usage exclusif

(1) Le plan condominial enregistré peut être modifié en vertu du présent article aux fins suivantes :

a) désigner des parties communes à usage exclusif ou des éléments d'actif communs à usage exclusif;

b) annuler une désignation de parties communes à usage exclusif ou d'éléments d'actif communs à usage exclusif.

(2) La modification en vertu du présent article peut être faite par l'association condominiale qui présente au registrateur, aux fins d'enregistrement, une demande, en la forme réglementaire, de modification du plan condominial, accompagnée des éléments suivants :

a) un plan de renvoi ou un plan explicatif, selon ce qu'exige le registrateur, qui :

(i) d'une part, montre la modification,

(ii) d'autre part, revêt une forme acceptable en vertu de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds*;

b) l'attestation de l'association en la forme réglementaire, qui confirme que :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(i) the eligible voters have passed a unanimous resolution to approve the amendment; and

(ii) the reference plan or explanatory plan conforms to the resolution.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 118] [S.Y. 2019, c. 6, s. 7] [S.Y. 2015, c. 4, s. 200]

(i) les personnes admises à voter ont adopté une résolution unanime pour approuver la modification;

(ii) le plan de renvoi ou le plan explicatif est conforme à la résolution.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 118] [L.Y. 2019, ch. 6, art. 7] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 200]

201 Designation of parking stalls before first annual general meeting

Despite paragraph 200(2)(b), an application to designate parking stalls as exclusive use common property for the exclusive use of unit owners, if submitted by a condominium corporation before its first annual general meeting, does not require a unanimous or other resolution of eligible voters.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 201]

201 Désignation des places de stationnement avant la première assemblée générale annuelle

Malgré l'alinéa 200(2)b), la demande de désignation de certaines places de stationnement en tant que parties communes à usage exclusif destinées à l'usage exclusif de certains propriétaires en titre, si elle est présentée par l'association condominiale avant la première assemblée générale annuelle, n'exige pas l'approbation par résolution unanime ou autre résolution des personnes admises à voter.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 201]

DIVISION 2

AMENDMENTS TO SUBDIVIDE OR CONSOLIDATE COMMON PROPERTY OR UNITS

SECTION 2

MODIFICATIONS EN VUE DE LOTIR OU REGROUPER DES PARTIES COMMUNES OU DES PARTIES PRIVATIVES

202 Types of possible amendments

(1) Subject to the regulations, a declaration and condominium plan may be amended

(a) to add a unit or part of a unit to the common property;

(a.01) to add or remove exclusive use common property or exclusive use common assets;

(a.02) to change the units for whose owners the exclusive use of any exclusive use common property or exclusive use common assets are designated;

(b) to divide a unit into two or more units;

202 Types de modifications possibles

(1) Sous réserve des règlements, la déclaration de condominium et le plan condominial peuvent être modifiés aux fins suivantes :

a) ajouter une partie privative ou une portion d'une partie privative aux parties communes;

a.01) ajouter ou supprimer des parties communes à usage exclusif ou des éléments d'actif communs à usage exclusif;

a.02) apporter des changements quant aux parties privatives pour lesquelles l'usage exclusif de toute partie commune à usage exclusif ou de tout élément d'actif commun à usage exclusif est désigné pour les propriétaires;

b) diviser une partie privative en plusieurs parties privatives;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(c) to consolidate two or more units into one unit;

(d) to add part of a unit to another unit so that two units are consolidated into two differently configured units;

(e) to make a common asset that is real property into

(i) part of a unit,

(ii) one or more new units,

(iii) part of the common property;

(f) to make common property into

(i) a common asset,

(ii) part of one or more existing units, or

(iii) one or more new units;

(g) to change the schedule of unit entitlement; or

(h) to change the schedule of voting rights.

(2) Subject to the regulations, a declaration and condominium plan may be amended under subsection (1) even if the result of the amendment is to make a condominium that is not a mixed used development into a condominium that is a mixed use development.

(3) Despite subsection (1), a unit in another condominium plan must not be added to the common property or a unit, or used to create a new unit, except as part of the amalgamation of two condominiums under Division 3.

(4) If a bare land unit being divided includes a building that, before the proposed amendment, is not shown on the registered condominium plan, the building is a converted building for the purposes of this Act.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 119] [S.Y. 2015, c. 4, s. 202]

c) regrouper plusieurs parties privatives en une même partie privative;

d) ajouter une portion d'une partie privative à une autre partie privative de manière à former deux parties privatives configurées différemment;

e) faire d'un élément d'actif commun qui est un bien réel :

(i) une portion d'une partie privative,

(ii) une ou plusieurs nouvelles parties privatives,

(iii) une portion des parties communes;

f) faire d'une partie commune :

(i) un élément d'actif commun,

(ii) une portion d'une ou de plusieurs parties privatives existantes,

(iii) une ou plusieurs nouvelles parties privatives;

g) modifier l'annexe des quotes-parts de propriété;

h) modifier l'annexe des droits de vote.

(2) Sous réserve des règlements, une déclaration et un plan condominial peuvent être modifiés en vertu du paragraphe (1), même si la modification a pour effet de transformer un condominium qui n'est pas un aménagement à usage mixte en un aménagement qui l'est.

(3) Malgré le paragraphe (1), il est interdit d'ajouter une partie privative d'un autre plan condominial aux parties communes ou à une partie privative, ou de l'utiliser pour créer une nouvelle partie privative, sauf dans le cadre de la fusion de deux condominiums en vertu de la section 3.

(4) Le bâtiment situé sur la fraction de terrain nu faisant l'objet de la division qui, avant la modification proposée, ne figure pas sur le plan condominial enregistré constitue un bâtiment transformé aux fins de la présente loi.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 119] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 202]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

203 Amendment of declaration and condominium plan is subdivision

Unless otherwise provided in the regulations, an amendment referred to in section 202 is a subdivision of land to which the *Municipal Act* or the *Subdivision Act* applies in accordance with their terms.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 120] [S.Y. 2015, c. 4, s. 203]

203 Modifications de la déclaration et du plan condominial assimilées à un lotissement

Sauf disposition contraire des règlements, la modification visée à l'article 202 est un lotissement auquel la *Loi sur les municipalités* ou la *Loi sur le lotissement* s'appliquent conformément à leurs modalités.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 120] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 203]

204 Approval by special resolution or greater majority specified in bylaws

An amendment referred to in subsection 202(1) must be authorized by a special resolution, or any greater majority of eligible voters that the bylaws require.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 204]

204 Approbation par résolution spéciale ou la majorité plus élevée précisée dans les règlements administratifs

La modification visée au paragraphe 202(1) doit être autorisée par résolution spéciale, ou par toute majorité plus élevée des personnes admises à voter prévue dans les règlements administratifs.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 204]

205 Application requirements for amendments that subdivide or consolidate

(1) An amendment to which section 202 applies may be made by submitting to the registrar for registration an application consisting of

(a) an amended condominium plan that

(i) shows the amendment,

(ii) complies, as far as the registrar considers necessary, with sections 5 to 8, and

(iii) is in a form acceptable under the *Land Titles Act, 2015*;

(b) an amended declaration that

(i) replaces the reference to the registered condominium plan with a reference to the amended condominium plan,

(ii) if the proposed amendment changes the unit entitlement of any unit, replaces the registered schedule of unit entitlement with a new schedule of unit entitlement that meets the requirement of section 10, and

205 Demande de modification obligatoire pour le lotissement ou le regroupement

(1) La modification assujettie à l'article 202 peut se faire par présentation au registrateur aux fins d'enregistrement d'une demande composée de ce qui suit :

a) le plan condominial modifié qui remplit les conditions suivantes :

(i) il montre la modification,

(ii) il est conforme, dans la mesure que prévoit le registrateur, aux articles 5 à 8,

(iii) il revêt une forme acceptable en vertu de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds*;

b) la déclaration modifiée qui remplit les conditions suivantes :

(i) elle remplace le renvoi au plan condominial enregistré par un renvoi au plan condominial modifié,

(ii) si la modification proposée change la quote-part de propriété de toute partie privative, elle remplace l'annexe de quotes-parts de propriété par une nouvelle annexe de quotes-parts de propriété conforme à l'article 10,

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(iii) if the proposed amendment changes the voting rights of any unit, replaces the registered schedule of voting rights with a new schedule of voting rights that meets the requirements of section 11;

(c) a transfer of land in a form acceptable under the *Land Titles Act, 2015* for any real property added to the registered condominium plan by the amended condominium plan;

(d) any document required by the registrar to resolve the continuity or priority of interests of any holders of registered encumbrances against the common property or units affected by the proposed amendment; and

(e) any other document or information required by the regulations.

(2) The amended declaration must

(a) be executed by

(i) the condominium corporation,

(ii) if a unit is being divided or consolidated, the unit owner and any person holding an encumbrance registered against the unit, and

(iii) if common property is being divided or consolidated, any person holding an encumbrance registered against the common property; and

(b) be accompanied by a certificate of the condominium corporation in the prescribed form stating that

(i) the resolution required under section 204 was properly passed, and

(ii) the application conforms with the terms of the resolution.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 121] [S.Y. 2019, c. 6, s. 7] [S.Y. 2015, c. 4, s. 205]

(iii) si la modification proposée change les droits de vote afférents à toute partie privative, elle remplace l'annexe des droits de vote par une nouvelle annexe des droits de vote conforme à l'article 11;

c) un transfert d'un bien-fonds en la forme acceptable en vertu de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds* pour tout bien réel ajouté au plan condominial enregistré par le plan condominial modifié;

d) tout document qu'exige le registrateur pour résoudre la continuité ou la priorité des intérêts communs de tout titulaire de charges enregistrées contre les parties communes ou les parties privatives touchées par la modification proposée;

e) tout autre document ou renseignement prévus par les règlements.

(2) La déclaration modifiée doit :

a) être signée par :

(i) l'association condominiale,

(ii) si la division ou le regroupement vise une partie privative, le propriétaire en titre et tout titulaire d'une charge grevant la partie privative,

(iii) si la division ou le regroupement vise une partie commune, tout titulaire d'une charge enregistrée contre les parties communes;

b) être accompagnée de l'attestation de l'association condominiale en la forme prescrite, qui confirme que :

(i) la résolution requise en vertu de l'article 204 a été dûment adoptée,

(ii) la demande est conforme aux dispositions de la résolution.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 121] [L.Y. 2019, ch. 6, art. 7] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 205]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

206 Duties of registrar on amendment

The registrar must, if satisfied that an application to amend a condominium complies with this Act, the *Land Titles Act, 2015* and the regulations made under both Acts

(a) register the amended condominium plan in the same way as a plan of survey is registered under the *Land Titles Act, 2015*;

(b) register the amended declaration on the common property certificate, on the common assets certificate and on the certificate of title of any unit affected by the amendment;

(c) register any transfer of land that the registrar has required;

(d) issue any new certificates of title that may be required;

(e) cancel the certificate of title to any land that is being consolidated with other land; and

(f) file the certificate of the condominium corporation in its corporate record folder.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 122] [S.Y. 2019, c. 6, s. 7] [S.Y. 2015, c. 4, s. 206]

206 Obligations du registrateur lors d'une modification

Le registrateur doit, s'il est convaincu que la demande de modification d'un condominium est conforme à la présente loi, à la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds* et aux règlements pris en vertu de ces deux lois, procéder comme suit :

a) il enregistre le plan condominial modifié de la même manière qu'un plan d'arpentage en vertu de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds*;

b) il inscrit la déclaration modifiée sur le certificat des parties communes, sur le certificat des éléments d'actif communs et sur le certificat de titre de toute partie privative touchée par la modification;

c) il enregistre tout transfert d'un bien-fonds qu'il a exigé;

d) il délivre les nouveaux certificats de titre qui s'imposent;

e) il annule le certificat de titre de tout bien-fonds qui est regroupé avec d'autres biens-fonds;

f) il verse l'attestation de l'association condominiale au registre de l'association correspondant.

[L.Y. 2019, ch. 6, art. 7] [L.Y. 2020, ch. 9, art. 122] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 206]

207 Easements following amendment

(1) On the registration of an amendment, a new or changed unit and any new or changed common property or common assets created by the amended condominium plan are subject to the obligation of, and have the benefit of, implied easements created under Part 3, Division 2.

(2) On the registration of an amendment that changes a part of the common property into a common asset that is not managed real property, the new common asset is released from the obligation of, and ceases to have the benefit of, the implied easements that, immediately before the registration, affected it as part of the common property.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 123] [S.Y. 2015, c. 4, s. 207]

207 Servitudes à la suite de la modification

(1) Dès l'enregistrement d'une modification, la partie privative nouvellement créée ou modifiée, et toute partie commune ou tout élément d'actif commun nouvellement créé, par le plan condominial modifié, sont assujettis à l'obligation et bénéficient des avantages liés aux servitudes implicites créées en vertu de la section 2 de la partie 3.

(2) Dès l'enregistrement d'une modification qui fait d'une portion des parties communes un élément d'actif commun qui n'est pas un bien réel enregistré, le nouvel élément d'actif commun est dégagé de l'obligation, et n'a plus droit aux avantages liés aux servitudes implicites qui, avant l'enregistrement, la touchaient à titre de portion des parties communes.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 123] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 207]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

DIVISION 3

AMALGAMATIONS

208 Amalgamation of adjacent condominiums

Two or more adjacent condominiums may, in accordance with the regulations, be amalgamated so that

(a) the adjacent parcels of land in respect of which the condominium plans are registered become one amalgamated parcel of land;

(b) the condominium plans for each adjacent condominium become one amalgamated condominium plan; and

(c) the condominium corporations for the adjacent condominiums become one amalgamated corporation.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 208]

SECTION 3

FUSIONS

208 Fusion de condominiums voisins

Plusieurs condominiums voisins peuvent, conformément aux règlements, fusionner de sorte que :

a) les parcelles voisines à l'égard desquelles les plans condominiaux sont enregistrés forment désormais une parcelle fusionnée;

b) les plans condominiaux des condominiums voisins forment désormais un plan condominial fusionné;

c) les associations condominiales des condominiums voisins forment désormais une association fusionnée.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 208]

PART 11

LEGAL PROCEEDINGS AND ARBITRATION

DIVISION 1

GENERAL

209 Definitions

In this Part

"**be sued**" means to be a party in a proceeding begun by someone else; « *être poursuivi* »

"**proceeding**" includes a court action, proceedings before a quasi-judicial body, and an arbitration if the parties agree in advance that the result of the arbitration is binding; « *instance* »

"**sue**" means to begin a proceeding. « *poursuivre* »

[S.Y. 2020, c. 9, s. 124] [S.Y. 2015, c. 4, s. 209]

PARTIE 11

ACTIONS JUDICIAIRES ET ARBITRAGE

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

209 Définitions

Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente partie :

« **être poursuivi** » Être partie à une poursuite engagée par un tiers. "*be sued*"

« **instance** » Notamment une poursuite en justice, une poursuite devant un organisme quasi judiciaire et un arbitrage si les parties conviennent au préalable que le résultat de l'arbitrage est exécutoire. "*proceeding*"

« **poursuivre** » Engager une instance. "*sue*"

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 124] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 209]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

210 Preventing or remedying improper conduct

(1) In this section, "**improper conduct**" means

(a) non-compliance, by a developer, a condominium corporation, a director or board of directors, a unit owner or an occupant of a unit, with this Act, the regulations or the bylaws;

(b) an action or threatened action by, or decision of, a condominium corporation or its board of directors that is or would be oppressive or unfairly prejudicial to or disregarding of the interests of a unit owner, an occupant of a unit or a person who holds a registered encumbrance against a unit;

(c) an action or threatened action by a developer, that is or would be oppressive or unfairly prejudicial to or disregarding of the interests of a condominium corporation, a unit owner, a purchaser of a unit, an occupant of a unit or a person who holds a registered encumbrance against a unit; or

(d) the exercise of voting rights by a person who holds 50 percent or more of the votes, including proxies, in a manner that is or would be oppressive or unfairly prejudicial to or disregarding of the interests of a unit owner, an occupant of a unit or a person who holds a registered encumbrance against a unit.

(2) If, on an application by an interested party, the Supreme Court is satisfied that improper conduct has taken place, the court may do one or more of the following

(a) [*Repealed by SY 2020, c.9, s.125*]

(b) direct that the person carrying on the improper conduct cease carrying it on;

(c) give directions as to how matters are to be carried out so that the improper conduct will not reoccur or continue;

210 Prévenir une inconduite ou y mettre fin

(1) Au présent article, « **inconduite** » s'entend de ce qui suit :

a) la non-conformité de tout promoteur, association condominiale, administrateur ou conseil d'administration, propriétaire en titre ou occupant d'une partie privative à la présente loi, aux règlements ou aux règlements administratifs;

b) tout acte ou menace d'acte, ou toute décision de l'association condominiale ou de son conseil d'administration qui sont ou seraient abusifs ou injustement préjudiciables aux intérêts de tout propriétaire en titre, occupant d'une partie privative ou titulaire d'une charge grevant une partie privative, ou qui ne tiennent ou ne tiendraient pas compte de ces intérêts;

c) tout acte ou menace d'acte d'un promoteur qui sont ou seraient abusifs ou injustement préjudiciables aux intérêts de toute association condominiale ou de tout propriétaire en titre, acheteur d'une partie privative, occupant d'une partie privative ou titulaire d'une charge grevant une partie privative, ou qui ne tiennent ou ne tiendraient pas compte de ces intérêts;

d) l'exercice des droits de vote par la personne qui détient 50 pour cent ou plus des voix, y compris les fondés de pouvoir, d'une façon qui est ou serait abusive ou injustement préjudiciable aux intérêts de tout propriétaire en titre, occupant d'une partie privative ou titulaire d'une charge grevant une partie privative, ou qui ne tient ou ne tiendrait pas compte de ces intérêts.

(2) À la demande de toute partie intéressée, la Cour suprême, si elle est convaincue qu'il y a eu inconduite, peut prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :

a) [*Abrogé par LY 2020, ch. 9, art. 125*]

b) ordonner que l'auteur de l'inconduite y mette fin;

c) donner des instructions quant à la poursuite des affaires afin de mettre fin à toute inconduite ou d'éviter qu'elle se reproduise;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(d) if the applicant suffered loss due to the improper conduct, award compensation to the applicant in respect of that loss;

(e) award costs; or

(f) give any other directions or make any other order that the court considers appropriate in the circumstances.

(3) The Supreme Court may.

(a) grant interim relief under subsection (2) pending final determination of the matter;

(b) appoint an investigator to investigate the alleged improper conduct and report on it to the court; and

(c) make orders regarding payment for an investigation and report under paragraph (b).

[S.Y. 2020, c. 9, s. 125] [S.Y. 2015, c. 4, s. 210]

211 Alternative dispute resolution

(1) Any dispute respecting any matter arising under this Act or in respect of the bylaws of a condominium corporation may, with the agreement of the parties to the dispute

(a) be dealt with by means of mediation, conciliation or similar techniques to encourage settlement of the dispute; or

(b) be referred to arbitration under the *Arbitration Act*.

(2) Nothing in subsection (1) prohibits a dispute from being referred to arbitration subsequent to an unsuccessful attempt to deal with the dispute by means of mediation, conciliation or a similar technique.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 211]

212 Enforcing performance of duties

(1) If a duty imposed by this Act, the regulations, the bylaws or a rule is not performed, the corporation, a unit owner or any person holding a registered encumbrance against a unit may apply to the Supreme Court for an order directing the performance of the duty.

d) accorder une indemnité au demandeur qui a subi une perte en raison de l'inconduite;

e) adjuger les dépens;

f) donner toute autre instruction ou rendre toute autre ordonnance qu'elle estime indiquées dans les circonstances.

(3) La Cour suprême peut :

a) accorder une mesure provisoire en vertu du paragraphe (2) dans l'attente de la décision finale;

b) nommer un enquêteur pour examiner l'inconduite alléguée et faire rapport au tribunal;

c) rendre des ordonnances concernant le paiement pour l'enquête et le rapport visés à l'alinéa b).

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 125] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 210]

211 Règlement extrajudiciaire des différends

(1) Tout différend au sujet d'une question prévue dans la présente loi ou concernant les règlements administratifs de l'association condominiale peut, avec l'accord des parties au différend :

a) soit être traité par voie de médiation ou de conciliation ou par toute technique similaire afin d'encourager le règlement du différend;

b) soit être renvoyé à l'arbitrage en vertu de la *Loi sur l'arbitrage*.

(2) Le paragraphe (1) n'a pas pour effet d'interdire le renvoi subséquent à l'arbitrage d'un différend qui n'a pas été réglé par voie de médiation ou de conciliation ou par une technique similaire.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 211]

212 Exécution des obligations

(1) L'association ou tout propriétaire en titre ou titulaire d'une charge grevant une partie privative peuvent demander à la Cour suprême d'ordonner l'exécution d'une obligation prévue par la présente loi, les règlements, les règlements administratifs ou une règle.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(2) The court may by order direct performance of the duty and may include in the order any provisions that the court considers appropriate in the circumstances including

(a) the appointment of an administrator under section 213; and

(b) the payment of costs.

(3) The appointment of an administrator under section 213 does not restrict the remedies otherwise available for failure to perform any duty imposed by this Act.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 212]

(2) Le tribunal peut ordonner l'exécution de l'obligation et prévoir dans son ordonnance les dispositions qu'il juge convenables dans les circonstances; il peut notamment :

a) nommer un administrateur en vertu de l'article 213;

b) statuer sur les dépens.

(3) La nomination d'un administrateur en vertu de l'article 213 n'a pas pour effet de limiter les autres recours qui peuvent être exercés en cas d'inexécution d'une obligation imposée par la présente loi.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 212]

213 Appointment of administrator

(1) A condominium corporation, a unit owner or any person holding a registered encumbrance against a unit may apply to the Supreme Court for the appointment of an administrator.

(2) The court may appoint an administrator for an indefinite or a fixed period on any terms and conditions as to remuneration or otherwise that it considers necessary.

(3) The remuneration and expenses of an administrator appointed under this section are common expenses payable out of the operating fund unless otherwise ordered by the court.

(4) An administrator appointed under this section

(a) has, to the exclusion of the corporation and the board, the powers and duties of the corporation that the court orders; and

(b) may delegate any of the powers vested under paragraph (a).

(5) The court may, on the application of an administrator or a person referred to in subsection (1), remove or replace the administrator.

213 Nomination d'un administrateur

(1) L'association condominiale ou tout propriétaire en titre ou titulaire d'une charge grevant une partie privative peut présenter à la Cour suprême une demande de nomination d'un administrateur.

(2) Le tribunal peut nommer un administrateur pour une durée, déterminée ou non, aux conditions qu'il estime nécessaires notamment quant à la rémunération.

(3) Les honoraires et les dépenses de l'administrateur nommé en vertu du présent article constituent des dépenses communes payables sur le fonds d'exploitation sauf ordonnance contraire du tribunal.

(4) L'administrateur nommé en vertu du présent article :

a) exerce, à l'exclusion de l'association et du conseil d'administration, les pouvoirs et fonctions de l'association que le tribunal lui confie;

b) peut déléguer toute attribution qui lui est confiée en vertu de l'alinéa a).

(5) Le tribunal peut, à la suite d'une demande de l'administrateur ou d'une personne visée au paragraphe (1), retirer l'administrateur de ses fonctions ou le remplacer.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(6) If under this Act a corporation is required to obtain the approval of eligible voters by way of a special resolution or unanimous resolution before exercising a power or performing a duty, an administrator appointed under this section must not exercise the power or perform the duty unless that approval has been obtained.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 213]

(6) Si, en vertu de la présente loi, l'association est tenue d'obtenir l'approbation de personnes admises à voter par résolution spéciale ou résolution unanime avant d'exercer une attribution, l'administrateur nommé en vertu du présent article ne doit pas exercer l'attribution, à moins que l'approbation n'ait été obtenue.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 213]

214 Variation of orders

The Supreme Court may from time to time vary any order made by it under this Part.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 214]

214 Modification d'ordonnances

La Cour suprême peut le cas échéant modifier toute ordonnance rendue en vertu de la présente partie.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 214]

DIVISION 2

PROCEEDINGS AGAINST A CONDOMINIUM CORPORATION

215 Condominium corporation may be sued as representative of all unit owners

(1) A condominium corporation may be sued as representative of all of its unit owners in respect of any matter relating to the common property, common assets, the bylaws or rules, or involving an act or omission of the corporation.

(2) A unit owner may sue the corporation.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 215]

SECTION 2

INSTANCES ENGAGÉES CONTRE L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

215 Instance contre l'association condominiale en tant que représentant de tous les propriétaires en titre

(1) L'association condominiale peut être poursuivie en tant que représentant de tous ses propriétaires en titre quant à toute question relative aux parties communes, éléments d'actif communs, règlements administratifs ou règles, ou impliquant tout acte ou omission de l'association.

(2) Tout propriétaire en titre peut poursuivre l'association.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 215]

216 Condominium corporation must inform unit owners

A condominium corporation against which a proceeding is brought must inform all of its unit owners of the action promptly after learning of it.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 216]

216 Information obligatoire des propriétaires en titre

L'association condominiale qui fait l'objet d'une instance, dans les meilleurs délais après en avoir été informée, doit informer tous ses propriétaires en titre au sujet de l'instance.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 216]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

217 Unit owners liable for costs of defending proceedings

(1) Subject to subsection (2) and Division 4, the expense of defending a proceeding brought against a condominium corporation is a common expense shared by its unit owners in the same proportion as their unit entitlements.

(2) If the proceeding is brought by a unit owner against the condominium corporation, that unit owner is not required to contribute to the costs of defending the proceeding and the share of the other unit owners must be adjusted accordingly.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 217]

217 Responsabilité des propriétaires en titre quant aux frais de défense

(1) Sous réserve du paragraphe (2) et de la section 4, les frais de la défense dans une instance engagée contre l'association condominiale constituent des dépenses communes que se partagent les propriétaires en titre dans la proportion de leurs quotes-parts de propriété.

(2) Le propriétaire en titre qui engage une instance contre l'association n'est pas tenu de contribuer aux frais de la défense; la part des autres propriétaires en titre doit être rajustée en conséquence.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 217]

218 Condominium corporation may join unit owner

If a proceeding against a condominium corporation is brought based on an act or omission of a unit owner, the condominium corporation may join the unit owner as a party in the proceeding.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 218]

218 Mise en cause du propriétaire en titre par l'association

L'association condominiale qui est poursuivie sur le fondement d'un acte ou d'une omission d'un propriétaire en titre peut joindre le propriétaire en titre comme partie à l'instance.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 218]

219 Unit owners liable for judgement against condominium corporation

(1) Subject to Division 4, a judgement against a condominium corporation is a judgement against all the unit owners.

(2) A unit's share of a judgement against the condominium corporation is in the same proportion as its unit entitlement.

(3) Except as provided in subsection (2), a unit owner has no personal liability, as a result of being a unit owner, for loss or damage arising from

(a) the management and maintenance of the common property and common assets of the condominium corporation;

(b) the actions or omissions of the condominium corporation including its board of directors; or

219 Opposabilité aux propriétaires en titre du jugement obtenu contre l'association condominiale

(1) Sous réserve de la section 4, le jugement obtenu contre l'association condominiale est un jugement contre tous les propriétaires en titre.

(2) La part d'un jugement contre l'association condominiale afférente à la partie privative est dans la proportion de la quote-part de propriété afférente à la partie privative.

(3) Sauf dans la mesure prévue au paragraphe (2), le propriétaire en titre n'a aucune responsabilité personnelle, du fait de sa qualité de propriétaire, à l'égard des pertes ou dommages découlant de ce qui suit :

a) la gestion et l'entretien des parties communes et des éléments d'actif communs de l'association condominiale;

b) les actes ou omissions de l'association condominiale, y compris de son conseil d'administration;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(c) any contracts made or debts or liabilities incurred by or on behalf of the condominium corporation.

(4) If the cause of action that results in a judgement arose before a unit owner became the owner of the unit, that owner has a right to indemnity from the prior unit owners back to the owner at the time the cause of action arose, unless the vendor disclosed the cause of action and the purchaser released the vendor from liability.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 219]

c) les contrats conclus ou les dettes ou obligations contractées par l'association condominiale ou en son nom.

(4) Le propriétaire en titre qui n'était pas encore le propriétaire de la partie privative au moment où la cause d'action qui a donné lieu au jugement a pris naissance a droit à une indemnité des anciens propriétaires en titre, en remontant jusqu'à celui en place lors de la naissance de la cause d'action, à moins que le vendeur n'ait divulgué la cause d'action et l'acheteur n'ait dégagé le vendeur de toute responsabilité.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 219]

DIVISION 3

PROCEEDINGS BY A CONDOMINIUM CORPORATION

220 Corporation may sue as representative of all unit owners

(1) A condominium corporation may sue as representative of all of its unit owners, except any who are being sued in the proceeding, about any matter affecting the condominium corporation, including

(a) the interpretation or application of this Act, the regulations, the bylaws or the rules;

(b) the common property or common assets;

(c) the use or enjoyment of a unit; and

(d) money owing to the corporation, including fines, under this Act, the bylaws or the rules.

(2) The corporation may sue a unit owner.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 220]

221 Condominium corporation must inform unit owners

(1) A condominium corporation must inform all of its unit owners of a proceeding before or promptly after starting it.

SECTION 3

INSTANCES ENGAGÉES PAR L'ASSOCIATION CONDOMINIALE

220 Instance par l'association condominiale en tant que représentant de tous les propriétaires en titre

(1) L'association condominiale peut poursuivre en tant que représentant de tous les propriétaires en titre, à l'exception de ceux qui sont poursuivis, quant à toute question la concernant, notamment :

a) l'interprétation ou l'application de la présente loi, des règlements, des règlements administratifs ou des règles;

b) les parties communes ou les éléments d'actif communs;

c) l'usage et la jouissance d'une partie privative;

d) les créances à recouvrer, y compris les amendes, en vertu de la présente loi, des règlements administratifs ou des règles.

(2) L'association peut poursuivre un propriétaire en titre.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 220]

221 Information obligatoire des propriétaires en titre

(1) L'association condominiale doit informer tous ses propriétaires en titre avant d'engager une poursuite ou dans les meilleurs délais par la suite.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(2) If a unit owner disapproves of starting the proceeding, the unit owner may require a special general meeting to be called to consider the matter.

(3) Subsection (2) does not apply to a proceeding which is or could be brought in the Small Claims Court against a unit owner or other person for money owing to the corporation, including money owing for a fine.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 221]

(2) Le propriétaire en titre qui n'est pas d'accord avec le fait d'engager la poursuite peut demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour examiner l'affaire.

(3) Le paragraphe (2) ne vise pas la poursuite engagée ou qui pourrait l'être devant la Cour des petites créances contre tout propriétaire en titre ou un tiers en recouvrement d'une créance de l'association, y compris à titre d'amende.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 221]

222 Unit owners liable for costs of bringing proceedings

(1) Subject to subsection (2) and Division 4, the cost of a proceeding brought by a condominium corporation is a common expense shared by its unit owners in proportion to their unit entitlements.

(2) If the proceeding is against a unit owner, the unit owner is not required to contribute to the costs of bringing the proceeding and the share of the other unit owners must be adjusted accordingly.

(3) If the proceeding is not authorized by a special resolution passed either before the proceeding is started or at a meeting called under subsection 221(2)

(a) a unit owner or the corporation may apply in the proceeding for an order varying the proportions in which the unit owners bear the expense of the proceeding; and

(b) the court, administrative tribunal or arbitrator, as the case may be, that hears the proceeding may make whatever order it thinks fair.

(4) A person being sued is not an eligible voter for the purposes of a special resolution referred to in subsection (3).

[S.Y. 2015, c. 4, s. 222]

222 Responsabilité des propriétaires en titre quant aux frais de défense

(1) Sous réserve du paragraphe (2) et de la section 4, les frais d'une instance engagée par l'association condominiale constituent des dépenses communes que se partagent les propriétaires en titre dans la proportion de leurs quotes-parts de propriété.

(2) Le propriétaire en titre qui est poursuivi, le cas échéant, n'est pas tenu de contribuer aux frais d'introduction de l'instance; la part des autres propriétaires en titre doit être rajustée en conséquence.

(3) Si l'instance n'est pas autorisée par résolution spéciale adoptée soit avant son introduction soit à une assemblée convoquée en vertu du paragraphe 221(2) :

a) tout propriétaire en titre ou l'association peut en cours d'instance faire une demande d'ordonnance modifiant les proportions dans lesquelles les propriétaires en titre assument les frais de l'instance;

b) le tribunal, le tribunal administratif ou l'arbitre, selon le cas, qui est saisi de l'affaire peut rendre toute ordonnance ou ordre qu'il estime juste.

(4) La personne poursuivie n'est pas une personne admise à voter aux fins de la résolution spéciale visée au paragraphe (3).

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 222]

DIVISION 4

PROCEEDINGS BETWEEN A CONDOMINIUM CORPORATION AND A UNIT OWNER

223 Special cases

This Division applies where

SECTION 4

INSTANCES ENTRE L'ASSOCIATION CONDOMINIALE ET UN PROPRIÉTAIRE EN TITRE

223 Cas spéciaux

La présente section s'applique aux cas suivants :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(a) a condominium corporation sues a unit owner of the condominium in their capacity as a unit owner; or

(b) a unit owner sues the condominium corporation of which the unit owner is a member.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 223]

a) l'association condominiale poursuit un propriétaire en titre du condominium en sa qualité de propriétaire en titre;

b) le propriétaire en titre poursuit l'association condominiale dont il est membre.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 223]

224 Legal costs awarded to or against condominium corporation

In a case to which this Division applies, the unit owner

(a) is not liable to contribute to any legal costs a court or arbitrator orders the condominium corporation to pay to the unit owner; and

(b) is not entitled to receive a share of any legal costs a court or arbitrator orders the unit owner to pay to the condominium corporation.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 224]

224 Octroi des dépens à l'association condominiale ou contre elle

Dans les cas visés par la présente section, le propriétaire en titre :

a) n'est pas sujet à contribuer aux dépens que tout tribunal ou arbitre ordonne à l'association condominiale de lui verser;

b) n'a pas droit de recevoir une part des dépens que tout tribunal ou arbitre lui ordonne de verser à l'association condominiale.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 224]

225 Right to attend meetings and obtain documents restricted

In a case to which this Division applies, the unit owner does not, despite any other provision of this Act, have a right

(a) to information or documents relating to the proceeding, including legal opinions kept under paragraph 184(h); nor

(b) to receive notice of nor to attend those portions of any general meeting or board meeting at which the proceeding is or will be discussed.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 225]

225 Limite au droit de participer aux assemblées et d'obtenir des documents

Dans les cas visés par la présente section, le propriétaire en titre n'a pas droit, malgré les autres dispositions de la présente loi :

a) ni aux renseignements ou documents relatifs à l'instance, y compris les opinions juridiques conservées en vertu de l'alinéa 184h);

b) ni d'être avisé de toute assemblée générale ou réunion du conseil d'administration où l'on discutera de l'instance ni d'assister aux discussions sur l'instance lors d'une telle assemblée ou réunion.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 225]

226 Amounts paid to settle claim or pay judgement adjusted

(1) If, in a case to which this Division applies, a condominium corporation pays an amount to a unit owner in full or partial satisfaction of the unit owner's claim against the corporation, whether or not under an order of a court, administrative tribunal or arbitrator, the unit owner is not liable to share in the cost of the payment with other unit owners.

226 Rajustement des sommes versées pour régler une revendication ou satisfaire un jugement

(1) Si, dans les cas visés par la présente section, l'association condominiale paie au propriétaire en titre une somme en satisfaction de tout ou partie de la réclamation de celui-ci contre l'association, que ce soit ou non en vertu d'une ordonnance d'un tribunal, d'un tribunal administratif ou d'un arbitre, le propriétaire en

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(2) If a unit owner pays an amount to a condominium corporation in full or partial satisfaction of the corporation's claim against the unit owner, whether or not under an order of a court or arbitrator, the unit owner is not entitled to share in the payment with other unit owners.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 226]

titre n'est pas sujet à partager les frais du paiement avec les autres propriétaires en titre.

(2) Si le propriétaire en titre paie à l'association condominiale une somme en satisfaction de tout ou partie de la réclamation de celle-ci contre lui, que ce soit ou non en vertu d'une ordonnance d'un tribunal, d'un tribunal administratif ou d'un arbitre, le propriétaire en titre n'a pas droit au partage du paiement avec les autres propriétaires en titre.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 226]

PART 12

TERMINATING A CONDOMINIUM

DIVISION 1

GENERAL

227 How to terminate a condominium

(1) A condominium may be terminated by registration in the land titles office of an application to terminate the condominium.

(2) An application to terminate a condominium may be submitted for registration by, on behalf of the condominium corporation

(a) the board, under Division 2; or

(b) a liquidator appointed by the Supreme Court, under Division 3.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 227]

228 Effect of termination

Registration of an application to terminate a condominium

(a) consolidates all the units, any common property and any common assets that are real property into one or more new parcels that are not governed by this Act, to be owned by the former unit owners as tenants in common; and

(b) dissolves the condominium corporation. SY 2020, c.9, s.126; S.Y. 2015, c.4, s.228

PARTIE 12

RÉSILIATION D'UN CONDOMINIUM

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

227 Résiliation d'un condominium

(1) Tout condominium peut être résilié par enregistrement au bureau des titres de biens-fonds d'une demande de résiliation d'un condominium.

(2) La demande de résiliation d'un condominium peut être présentée aux fins d'enregistrement par les personnes suivantes, au nom de l'association condominiale :

a) le conseil d'administration, en vertu de la section 2;

b) tout liquidateur nommé par la Cour suprême en vertu de la section 3.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 227]

228 Effet de la résiliation

L'enregistrement d'une demande de résiliation de condominium emporte les effets suivants :

a) le regroupement de toutes les parties privatives, toutes parties communes et tout élément d'actif commun qui constitue un bien réel en une seule ou plusieurs nouvelles parcelles qui ne sont pas régies par la présente loi et que posséderont les anciens propriétaires en titre en qualité de tenants communs;

b) la dissolution de l'association condominiale.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 126] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 228]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

DIVISION 2

VOLUNTARY TERMINATION WITHOUT COURT ORDER

229 Unanimous vote to terminate

A decision to voluntarily terminate a condominium must be made by a unanimous resolution that authorizes the directors

(a) to have all the units, any common property and any common assets that are real property resurveyed as one or more parcels of land in accordance with the *Subdivision Act* or the *Municipal Act*, to be held by the former unit owners as tenants in common in the same proportions as their former unit entitlements;

(b) to liquidate and wind up the condominium corporation by disposing of all its common assets and all its liabilities, which may include

(i) selling common assets,

(i.01) selling parcels of land held by the former unit owners,

(ii) transferring common assets to all unit owners or other eligible voters to be held by them as tenants in common in the same proportions as their former unit entitlements,

(iii) paying liabilities in full,

(iv) with the consent of a creditor, having unit owners or other eligible voters assume responsibility for a liability to that creditor in the same proportions as their former unit entitlements, or

(v) any other reasonable arrangements set out in the resolution; and

SECTION 2

RÉSILIATION VOLONTAIRE SANS ORDONNANCE JUDICIAIRE

229 Vote unanime à l'appui de la résiliation

La décision de résilier volontairement un condominium doit se prendre par résolution unanime qui autorise les administrateurs à prendre les mesures suivantes :

a) faire réarpenter toutes les parties privatives, les parties communes et tout élément d'actif commun qui constitue un bien réel en une ou plusieurs parcelles en conformité avec la *Loi sur le lotissement* et la *Loi sur les municipalités*, qui seront détenues par les anciens propriétaires en titre en qualité de tenants communs selon les mêmes proportions que leurs anciennes quotes-part de propriété;

b) liquider l'association condominiale en disposant de tous ses éléments d'actif communs et de toutes ses obligations, ce qui peut inclure ce qui suit :

(i) vendre les éléments d'actif communs,

(i.01) vendre les parcelles détenues par les anciens propriétaires en titre,

(ii) transférer les éléments d'actif communs à tous les propriétaires en titre ou autres personnes admises à voter qui les détiendront en qualité de tenants communs selon les mêmes proportions que leurs anciennes quotes-parts de parties privatives respectives,

(iii) procéder au remboursement intégral des obligations,

(iv) avec le consentement du créancier en cause, faire assumer par les propriétaires en titre ou les autres personnes admises à voter la responsabilité à l'égard de la dette due au créancier selon les mêmes proportions que leurs anciennes quotes-parts de parties privatives,

(v) prendre les autres mesures raisonnables prévues dans la résolution;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(c) to submit to the registrar for registration an application to terminate the condominium. SY 2020, c.9, s.127; S.Y. 2015, c.4, s.229

c) présenter au registrateur une demande de résiliation d'un condominium aux fins d'enregistrement.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 127] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 229]

230 Application to terminate condominium

An application to terminate a condominium under this Division consists of`

(a) a new plan of survey, as referred to in paragraph 229(a) that meets the requirements of the *Land Titles Act, 2015* for registration;

(b) a cancellation of declaration signed by the condominium corporation, in the prescribed form;

(c) a certificate of the corporation stating that

(i) the unanimous resolution approving the termination was properly passed,

(ii) the application conforms to the unanimous resolution, and

(iii) the corporation has no assets and no liabilities other than debts held by creditors who have consented under subparagraph 229(b)(iv);

(d) a written consent to the termination signed by all holders of encumbrances registered against a unit or the common property;

(e) any document required by the registrar

(i) to resolve the priority of interests of any encumbrances referred to in paragraph (d), and

(ii) to transfer title to the new parcel or parcels created by the plan of survey to the unit owners as tenants in common; and

(f) any other information or documents required by the regulations to be included in an application to terminate.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 128] [S.Y. 2019, c. 6, s. 7] [S.Y. 2015, c. 4, s. 230]

230 Demande de résiliation d'un condominium

La demande de résiliation d'un condominium prévue dans la présente section comporte les éléments suivants :

a) un nouveau plan d'arpentage, visé à l'alinéa 229a), qui est conforme aux exigences de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds* aux fins d'enregistrement;

b) l'annulation de la déclaration signée par l'association condominiale, en la forme prescrite;

c) l'attestation de l'association, qui confirme que :

(i) la résolution unanime approuvant la résolution a été dûment adoptée,

(ii) la demande est conforme à la résolution unanime,

(iii) l'association ne possède aucun actif ni passif à part les dettes dues aux créanciers qui ont consenti en vertu du sous-alinéa 229b)(iv);

d) le consentement écrit à la résiliation signé par tous les titulaires de charges grevant une partie privative ou les parties communes;

e) tout document qu'exige le registrateur aux fins suivantes :

(i) résoudre la priorité d'intérêts des charges visées à l'alinéa d),

(ii) transférer le titre des nouvelles parcelles créées par le plan d'arpentage aux propriétaires en titre à titre de tenants communs;

f) les autres renseignements ou documents à inclure dans la demande de résiliation prévus par les règlements.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 128] [L.Y. 2019, ch. 6, art. 7] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 230]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

DIVISION 3

COURT-ORDERED TERMINATION

231 Application to court for termination order

(1) A condominium corporation, a unit owner, a holder of an encumbrance registered against a unit, or any other person the Supreme Court considers appropriate may apply to the Supreme Court for an order to terminate a condominium.

(2) On an application under subsection (1), the court may order that the condominium be terminated if the court considers that termination is in the best interests of the unit owners and registered encumbrance holders and other creditors.

(3) In determining whether termination would be in the best interests of the persons mentioned in subsection (2), the court must consider

(a) the scheme and intent of this Act;

(b) the rights and interests of the owners and registered encumbrance holders, individually and as a whole;

(c) what course of action would be most just and equitable; and

(d) the probability of confusion and uncertainty in the affairs of the condominium corporation or the unit owners if termination is not ordered.

(4) An insurer who insures any common property, common assets or units has the right to appear in an application under this section.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 129] [S.Y. 2015, c. 4, s. 231]

232 Order to terminate a condominium

(1) If the Supreme Court orders the termination of a condominium, the order must

(a) appoint a liquidator for an indefinite or a fixed period on any terms and conditions as to remuneration or otherwise that the court considers necessary; and

SECTION 3

RÉSILIATION SUR ORDONNANCE JUDICIAIRE

231 Demande d'ordonnance de résiliation judiciaire

(1) L'association condominiale ou tout propriétaire en titre, titulaire d'une charge grevant une partie privative ou autre personne que la Cour suprême estime indiquée peut demander à la Cour suprême une ordonnance de résiliation d'un condominium.

(2) À la suite d'une demande en vertu du paragraphe (1), le tribunal peut ordonner la résiliation du condominium s'il estime que la résiliation est conforme aux intérêts des propriétaires en titre, et des titulaires de charges ou autres créanciers.

(3) Lorsqu'il détermine si la résiliation est conforme aux intérêts des personnes visées au paragraphe (2), le tribunal doit prendre en compte les éléments suivants :

a) l'esprit et le sens de la présente loi;

b) les droits et intérêts des propriétaires et des titulaires de charges enregistrées, individuellement et collectivement;

c) les pistes qui seraient le plus justes et équitables;

d) le risque probable de confusion et d'incertitude dans les affaires de l'association condominiale ou des propriétaires en titre si la résiliation n'est pas ordonnée.

(4) L'assureur de parties communes, d'éléments d'actif communs ou de parties privatives a le droit de comparaître en vertu du présent article.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 129] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 231]

232 Ordonnance de dissolution d'un condominium

(1) L'ordonnance de résiliation d'un condominium que rend la Cour suprême doit :

a) nommer un liquidateur pour une durée, déterminée ou non, aux conditions qu'il estime nécessaires notamment quant à la rémunération;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) authorize and direct the liquidator to carry out the actions described in paragraphs 229(a) to (c).

(2) The remuneration and expenses of a liquidator appointed under this section are common expenses payable out of the operating fund unless otherwise ordered by the court.

(3) A liquidator appointed under this section

(a) has, to the exclusion of the condominium corporation and the board, the powers and duties of the corporation that the court orders; and

(b) has the right to delegate any of the powers vested under paragraph (a).

(4) Subject to subsection (1), the court may impose any conditions and give any directions that it considers appropriate in the circumstances, including

(a) directions for the payment of money by the corporation, or by any unit owner;

(b) directions to adjust the effect of the order as between the corporation and the unit owners and as among the unit owners themselves;

(c) the application of insurance money or proceeds of the expropriation of common property; or

(d) the transfer of the interests of owners of units which have been wholly or partially damaged or expropriated to the other unit owners.

(5) Subject to subsection (1), the court may vary any order made by it under this section.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 232]

b) donner l'autorisation et l'ordre au liquidateur de prendre les mesures visées aux alinéas 229a) à c).

(2) Les honoraires et les dépenses du liquidateur nommé en vertu du présent article constituent des dépenses communes payables sur le fonds d'exploitation sauf ordonnance contraire du tribunal.

(3) Le liquidateur nommé en vertu du présent article :

a) exerce, à l'exclusion de l'association condominiale et du conseil d'administration, les pouvoirs et fonctions de l'association que le tribunal lui confie;

b) peut déléguer toute attribution qui lui est confiée en vertu de l'alinéa a).

(4) Sous réserve du paragraphe (1), le tribunal peut imposer les conditions et donner les instructions qu'il estime indiquées dans les circonstances, notamment :

a) des instructions pour le paiement des sommes par l'association ou par tout propriétaire en titre;

b) des instructions visant à aménager l'effet de l'ordonnance tant entre l'association et les propriétaires en titre qu'entre les propriétaires en titre eux-mêmes;

c) des dispositions relatives à l'affectation du produit de l'assurance ou de l'expropriation des parties communes;

d) des dispositions relatives au transfert aux autres propriétaires en titre des intérêts des propriétaires dont les parties privatives ont été en tout ou en partie endommagées ou expropriées.

(5) Sous réserve du paragraphe (1), le tribunal peut modifier les ordonnances rendues en vertu du présent article.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 232]

233 Application to registrar to terminate condominium

An application to terminate a condominium under this Division consists of

(a) a new plan of survey, as referred to in paragraph 229(a), that meets the requirements of the *Land Titles Act, 2015* for registration;

233 Demande de résiliation d'un condominium au registrateur

La demande de résiliation d'un condominium en vertu de la présente section comporte les éléments suivants :

a) le nouveau plan d'arpentage, visé à l'alinéa 229a), conforme aux exigences de la *Loi*

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(b) a cancellation of declaration signed by liquidator on behalf of the condominium corporation, in the prescribed form;

(c) a court-certified copy of the order to terminate the condominium made by the Supreme Court;

(d) a certificate of the condominium corporation, signed by the liquidator, stating that

(i) the application conforms to the court order, and

(ii) the corporation has no assets and no liabilities other than debts held by creditors who have consented in writing under subparagraph 229(b)(iv);

(e) any document required by the registrar to transfer title to the new parcel or parcels created by the plan of survey to the unit owners as tenants in common; and

(f) any other information or documents required by this Act or the regulations to be included in an application to terminate.

[S.Y. 2019, c. 6, s. 7] [S.Y. 2015, c. 4, s. 233]

de 2015 sur les titres de biens-fonds aux fins d'enregistrement;

b) l'annulation de la déclaration signée par le liquidateur au nom de l'association condominiale, en la forme prescrite;

c) la copie certifiée conforme par le tribunal de l'ordonnance de résiliation du condominium rendue par la Cour suprême;

d) l'attestation de l'association condominiale, signée par le liquidateur, qui confirme que :

(i) la demande est conforme à l'ordonnance judiciaire,

(ii) l'association ne possède aucun actif ni passif à part les dettes dues aux créanciers qui ont consenti par écrit en vertu du sous-alinéa 229b)(iv);

e) tout document qu'exige le registrateur pour transférer le titre des nouvelles parcelles créées par le plan d'arpentage aux propriétaires en titre à titre de tenants communs;

f) les autres renseignements ou documents à inclure dans la demande de résiliation, prévus par la présente loi ou les règlements.

[L.Y. 2019, ch. 6, art. 7] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 233]

PART 13

GENERAL

234 Offence

An individual who knowingly and with intent to deceive makes a material false statement in a certificate of a condominium corporation under subsection 34(3), 38(3), 41(2), 108(2), 181(2), 200(2) or 205(2) or section 230 or 233, an information certificate under section 186 or any similar document required by the regulations commits an offence and is liable on conviction to a fine of not more than $2,000 or to imprisonment for not more than six months or to both.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 234]

PARTIE 13

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

234 Infraction

Le particulier qui, sciemment et dans l'intention de tromper, fait une fausse déclaration importante dans une attestation de l'association condominiale prévue au paragraphe 34(3), 38(3), 41(2), 108(2), 181(2), 200(2) ou 205(2) ou à l'article 230 ou 233, dans une attestation de la communication de l'information prévue à l'article 186 ou dans tout autre document similaire prévu dans les règlements commet une infraction et est passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende maximale de 2 000 $ et d'un emprisonnement maximal de six mois, ou de l'une de ces peines.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 234]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

234.01 Summary Convictions Act does not apply

Section 3 of the *Summary Convictions Act* does not apply to this Act.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 130]

234.01 Non-application de la Loi sur les poursuites par procédure sommaire

L'article 3 de la *Loi sur les poursuites par procédure sommaire* ne s'applique pas à la présente loi.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 130]

235 Regulations

(1) The Commissioner in Executive Council may make regulations

(a) that prescribe

(i) condominiums to be mixed use developments, or

(ii) governments or bodies to be public authorities;

(b) that provide for or are otherwise in respect of

(i) the development of condominiums in successive phases,

(ii) the manner in which condominium corporations must manage common property and common assets,

(iii) the granting by corporations of easements and restrictive covenants,

(iii.01) implied easements,

(iv) the trusts in which developers hold money under section 57,

(v) any remedies available under subsection 58(2) to purchasers of units where occupancy is delayed,

(vi) the pre-registration possession of units,

(vii) the sale or rental of units that are not, or that are in a condominium where the common property is not, substantially completed,

(viii) the exercise of the powers and responsibilities of a corporation,

(ix) the provision of information, documents or things by a corporation's first directors at its first annual general meeting or in transferring

235 Règlements

(1) Le commissaire en conseil exécutif peut, par règlement :

a) désigner :

(i) des condominiums à titre d'aménagements à usage mixte,

(ii) des gouvernements ou organismes à titre d'autorités publiques;

b) prévoir ou régir :

(i) l'aménagement de condominiums en étapes successives,

(ii) les modalités de gestion des parties communes et des éléments d'actif communs par les associations condominiales,

(iii) la concession par les associations de servitudes et de clauses restrictives,

(iii.01) les servitudes implicites,

(iv) les fiducies dans lesquelles les promoteurs détiennent les sommes en vertu de l'article 57,

(v) les recours offerts en vertu du paragraphe 58(2) aux acheteurs de parties privatives en cas de retard d'occupation,

(vi) la possession de parties privatives préalable à l'enregistrement,

(vii) la vente ou la location de parties privatives qui ne sont pas suffisamment achevées, ou qui sont dans un condominium dont les parties communes ne sont pas suffisamment achevées,

(viii) l'exercice des pouvoirs et responsabilités d'une association,

(ix) la fourniture de renseignements, de documents ou de choses par les premiers administrateurs à la première assemblée générale annuelle ou lors du transfert de

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

control of the corporation to the elected board,

(x) the means of attendance at corporations' general meetings,

(xi) proxies, including regulations that prescribe persons or classes of persons who may or must not be proxies, and restrict in any manner their exercise of proxies,

(xi.01) powers of attorney, including regulations that prescribe persons or classes of persons who may or must not be given power of attorney and restrict in any manner the exercise of powers of attorney,

(xii) the voting thresholds that apply at general meetings,

(xiii) the establishment and maintenance of funds by corporations,

(xiv) interim budgets and proposed budgets under section 142, including minimum reserve fund contributions,

(xv) reserve funds, including regulations that

(A) specify when and how corporations must obtain the depreciation reports and recommendations described in subsection 157(2),

(B) exempt corporations from the requirements of that subsection,

(C) prescribe the period during which a special resolution can waive the requirement in that subsection, or

(D) add to, replace or limit the application of the requirement set out in section 158,

(xvi) the scheduling of condo fee payments,

(xvii) the priority of registered claims of condominium lien,

(xviii) obtaining and maintaining insurance by corporations and unit owners,

contrôle de l'association au conseil d'administration élu,

(x) les modes de participation aux assemblées générales des associations,

(xi) les procurations, y compris pour désigner les personnes ou les catégories de personnes qui peuvent ou ne doivent pas être des fondés de pouvoir, et prévoir des restrictions à l'exercice de leurs procurations,

(xi.01) les procurations, y compris des règlements désignant les personnes ou les catégories de personnes à qui une procuration peut ou ne doit pas être donnée, et prévoir des restrictions à l'exercice des procurations,

(xii) les seuils de vote applicables aux assemblées générales,

(xiii) la constitution et le maintien des fonds par les associations,

(xiv) les budgets provisoires et les projets de budget en vertu de l'article 142, y compris les contributions minimales au fonds de réserve,

(xv) les fonds de réserve, y compris, par règlement :

(A) préciser les modalités de temps et de forme applicables à l'obtention par les associations des rapports de dépréciation et des recommandations prévus au paragraphe 157(2),

(B) soustraire les associations aux exigences du même paragraphe,

(C) prévoir le délai pendant lequel il est possible par résolution spéciale de suspendre l'exigence prévue au même paragraphe,

(D) augmenter ou remplacer l'exigence prévue à l'article 158, ou en restreindre l'application,

(xvi) le calendrier de paiement des charges de copropriété,

(xvii) la priorité des revendications de privilège condominial enregistrées,

(xviii) la souscription et le maintien d'une assurance par les associations et les propriétaires en titre,

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(xviii.01) standard units, including the requirements of insurance for elements of standard units,

(xix) the payment of corporations' insurance deductibles,

(xx) corporations' retention of records, documents and information,

(xxi) the amendment of condominium declarations and plans, or

(xxii) amalgamations of adjacent condominiums;

(c) that establish, or provide for the calculation of

(i) the percentage of votes required for a special resolution,

(ii) unit entitlements,

(iii) monthly condo fees,

(iv) the allocation of votes to units,

(v) the amount of any holdback, fee or amount payable under this Act,

(vi) the maximum fines that a corporation may impose, and the maximum frequencies with which it may do, or

(vii) the maximum rate of interest on unpaid condo fees and other amounts owing;

(d) that provide for or are otherwise in respect of any agreement, application, budget, certificate, declaration, plan, record, statement or other communication whatever;

(e) that permit

(i) the creation of condominiums that do not comply with subsection 5(1), subject to any restrictions or conditions in the regulations,

(ii) the subdivision of bare land units in phased developments,

(iii) the inclusion of bare land units and conventional building units in the same condominium plan,

(iv) the disposition or encumbrance of unit owners' common interests separately from their units,

(xviii.01) les parties privatives standard, y compris les exigences en matière d'assurance pour les éléments de parties privatives standard,

(xix) le paiement des déductibles des associations,

(xx) la conservation des dossiers, des documents et des renseignements par les associations,

(xxi) la modification des déclarations de condominium et des plans condominiaux,

(xxii) les fusions de condominiums voisins;

c) établir ou fixer le mode de calcul des éléments suivants :

(i) le pourcentage des voix applicable à une résolution spéciale,

(ii) les quotes-parts de propriété,

(iii) les charges de copropriété mensuelles,

(iv) l'attribution de voix aux parties privatives,

(v) le montant des retenues, frais, ou sommes payables en vertu de la présente loi,

(vi) les amendes maximales que peut imposer une association, et les fréquences d'imposition maximales,

(vii) le taux d'intérêt maximal sur les charges de copropriété et autres montants impayés;

d) prévoir ou régir les accords, demandes, budgets, attestations, déclarations, plans, dossiers, énoncés ou autres types de communication;

e) permettre :

(i) la création de condominiums non conformes au paragraphe 5(1), sous réserve de toute restriction ou condition réglementaire,

(ii) le lotissement de fractions de terrain nu dans les aménagements par étapes,

(iii) l'inclusion de fractions de terrain nu et de parties privatives traditionnelles dans le même plan condominial,

(iv) la disposition ou le grèvement des intérêts communs de propriétaires en titre séparément des parties privatives de ceux-ci,

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(v) the making of significant changes in the use or appearance of common property or common assets otherwise than as provided in section 44,

(vi) the investment of funds by corporations otherwise than as described in paragraph 130(3)(a),

(vii) the imposition of user fees by corporations,

(viii) the recovery of a corporation's excessive common expenses otherwise than by a special levy,

(ix) corporations' provision of information to resident unit owners or tenants otherwise than as provided in section 195, or

(x) the amendment of condominium plans so as to result in condominium plans that consist of both bare land units and conventional building units;

(e.01) respecting records that are to be maintained by the registrar;

(f) that impose additional requirements on, or that modify any provision of this Act in its application to

(i) a condominium comprised of bare land units,

(ii) a phased development,

(iii) a condominium that includes one or more converted buildings,

(iv) a mixed use development, or

(v) condominiums that have fewer than 10 units;

(g) respecting the creation of condominiums on leasehold land the title to which is held by public authorities;

(g.01) that provide for or are otherwise in respect of the determination of the boundaries between units and between units and any common property or common assets that are real property;

(v) la réalisation de changements importants dans la destination ou l'apparence des parties communes ou des éléments d'actif communs autrement que selon ce qui est prévu à l'article 44,

(vi) le placement de sommes par les associations autrement que selon ce qui est prévu à l'alinéa 130(3)a),

(vii) l'imposition de frais d'utilisation par les associations,

(viii) le recouvrement des dépenses communes excessives de l'association autrement qu'au moyen d'un prélèvement spécial,

(ix) la fourniture par les associations de renseignements aux propriétaires en titre ou locataires résidants autrement que selon ce qui est prévu à l'article 195,

(x) la modification des plans condominiaux de sorte qu'ils prévoient à la fois des fractions de terrain nu et des parties privatives traditionnelles;

e.01) régir les registres que doit tenir le registrateur;

f) imposer des exigences supplémentaires aux éléments suivants, ou modifier toute disposition de la présente loi qui leur est applicable :

(i) les condominiums composés de fractions de terrain nu,

(ii) les aménagements par étapes,

(iii) le condominium qui compte un ou plusieurs bâtiments transformés,

(iv) les aménagements à usage mixte,

(v) les condominiums qui comptent moins de 10 parties privatives;

g) régir la création de condominiums sur des fonds à bail dont le titre est détenu par les autorités publiques;

g.01) prévoir la détermination des limites entre les parties privatives et entre les parties privatives et les parties communes ou les éléments d'actif commun qui constituent des biens réels ou adopter des mesures à cet égard;

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(h) that define an expression used but not defined in this Act, or further define an expression defined in this Act;

h) définir toute expression utilisée mais non définie dans la présente loi ou redéfinir une expression que la présente loi définit;

(i) that prescribe forms for the purposes of this Act and the regulations;

i) prévoir les formules nécessaires à l'application de la présente loi et des règlements;

(i.01) that prescribe anything that by this Act is required or permitted to be prescribed;

i.01) prendre toute autre mesure d'ordre réglementaire prévue par la présente loi;

(j) that prescribe rules for matters or cases for which this Act makes no, or only partial, express provision; or

j) prévoir les règles à l'égard des questions ou des cas non expressément prévus ou prévus en partie seulement dans la présente loi;

(j.01) that exempt a specified class of units, sections or persons from all or any specified portion of any provision of this Act and, that as a condition of the exemption, require any exempted class of persons to comply with any specified term or condition, and that specify any circumstance in which all or any portion of any provision of this Act does not apply;

j.01) créer des dispenses pour des catégories particulières de parties privatives, de sections ou de personnes de l'application intégrale ou de certaines portions particulières de toute disposition de la présente loi et, conditionnellement à cette dispense, exiger qu'une catégorie de personnes bénéficiant de la dispense respecte des modalités particulières et préciser dans quelles circonstances toute disposition de la présente loi s'applique de façon intégrale ou partielle;

(j.02) respecting any transitional matters that the Commissioner in Executive Council considers necessary or advisable to facilitate the implementation of this Act; or;

j.02) régir toute question transitoire que le commissaire en conseil exécutif estime nécessaire ou souhaitable pour faciliter la mise en œuvre de la présente loi;

(k) that the Commissioner in Executive Council considers necessary or advisable to carry out the purposes of this Act.

k) prendre les mesures que le commissaire en conseil exécutif estime nécessaires ou souhaitables à l'application de la présente loi.

(2) A regulation under subsection (1) may

(2) Tout règlement pris en vertu du paragraphe (1) peut :

(a) incorporate by reference, in whole or in part or with modifications, any written standard, protocol, rule, guideline, code or other document, either as it reads on a date specified in the regulation or as it is amended from time to time; or

a) incorporer par renvoi, en totalité, en partie ou en y apportant des modifications, la version écrite d'une norme, d'un protocole, d'une règle, d'une ligne directrice, d'un code ou d'un autre document, que ce soit dans sa version à une date fixée dans le règlement ou avec ses modifications successives;

(a.01) establish and distinguish among classes, whether of persons or things, and treat those classes differently;

a.01) établir des catégories de personnes et de choses et traiter ces catégories de façon différente;

(b) delegate any matter to, or confer a discretion in respect of any matter on, a person.

b) déléguer toute question à une personne ou lui accorder un pouvoir discrétionnaire relativement à toute question.

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(3) Paragraph (1)(j.02) expires five years after it comes into force.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 131] [S.Y. 2015, c. 4, s. 235]

235.01 Forms

(1) Despite any provision of this Act that requires a form to be prescribed, the registrar may determine a form for the purposes of this Act.

(2) If the registrar has determined a form under subsection (1), the form is deemed to have been prescribed for the purpose of this Act.

[S.Y. 2018, c. 7, s. 1]

235.02 Consequential amendment: Human Rights Act

[Consequential amendments are consolidated in the statutes that they amend. See c.9 of the Statutes of Yukon 2020 for the version of this statute as enacted.] S.Y. 2020, c.9, s.132

236 Consequential amendment: Residential Landlord and Tenant Act

[Consequential amendments are consolidated in the statutes that they amend. See c.4 of the Statutes of Yukon 2015 for the version of this statute as enacted.]

237 Consequential amendment: Regulation under Area Development Act

[Consequential amendments are consolidated in the statutes that they amend. See c.4 of the Statutes of Yukon 2015 for the version of this statute as enacted.]

238 Existing Act renamed

(1) This section amends the *Condominium Act,* R.S.Y. 2002, c.36.

(2) The title "**Condominium Act**" is replaced with the title "**Condominiums Transitional Act**".

[S.Y. 2015, c. 4, s. 238]

(3) L'alinéa (1)j.02) expire cinq ans après son entrée en vigueur.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 131] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 235]

235.01 Formules

(1) Malgré toute autre disposition de la présente loi qui exige une forme réglementaire, le registrateur peut établir des formules aux fins de la présente loi.

(2) Les formules qu'établit le registrateur en vertu du paragraphe (1) sont réputées réglementaires aux fins de la présente loi.

[L.Y. 2018, ch. 7, art. 1]

235.02 Modification corrélative : Loi sur les droits de la personne

[Les modifications corrélatives sont apportées aux codifications des lois pertinentes. Voir ch. 9 des lois du Yukon de 2020 pour la version de cette loi telle que sanctionnée.] L.Y. 2020, ch. 9, art. 132

236 Modification corrélative : Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle

[Les modifications corrélatives sont apportées aux codifications des lois pertinentes. Voir ch. 4 des lois du Yukon de 2015 pour la version de cette loi telle que sanctionnée.]

237 Modification corrélative : Règlement en vertu de la Loi sur l'aménagement régional

[Les modifications corrélatives sont apportées aux codifications des lois pertinentes. Voir ch. 4 des lois du Yukon de 2015 pour la version de cette loi telle que sanctionnée.]

238 Nouveau titre de la loi existante

(1) Le présent article modifie la *Loi sur les condominiums*, L.R.Y. 2002, ch. 36.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 238]

(2) Le titre « **Loi sur les condominiums** » est remplacé par le titre « **Loi transitoire sur les condominiums** ».

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 238]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

239 Application and transition

(1) In this section

"**condominium corporation**" means a corporation incorporated under this Act or the former Act; « *association condominiale* »

"**declaration**" includes a declaration as defined in the former Act; « *déclaration* »

"**formative document**" of a condominium corporation means a plan, a declaration, a schedule of unit entitlement, a schedule of voting rights, a notice of bylaws or a notice of address for service, in respect of the condominium corporation; « *document constitutif* »

"**former Act**" means the Condominiums Transitional Act; « *loi antérieure* »

"**in-force day**" means the day on which this section comes into force; « *entrée en vigueur* »

"**plan**" means a condominium plan or a plan as defined in the former Act; « *plan* »

"**pre-existing condominium**" means a condominium corporation that

(a) was incorporated under the former Act before the in-force day, or

(b) is designated in accordance with subsection (3); « *condominium préexistant* »

"**substantially advanced**", in relation to the incorporation of a condominium corporation, means that the necessary documentation has been developed under the former Act to an extent that the corporation could be registered, if this Act did not come into force, under the former Act without significant changes being required to be made to that documentation. « *suffisamment avancée* »

(2) On and after the in-force day this Act applies, and the former Act does not apply, in respect of all condominium corporations, except that

(a) subject to subsection (5)

(i) a formative document of a pre-existing condominium is deemed to comply with the

239 Application et disposition transitoire

(1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.

« **association condominiale** » Association constituée sous le régime de la présente loi ou de la loi antérieure. "*condominium corporation*"

« **condominium préexistant** » Société condominiale qui :

a) a été constituée sous le régime de la loi antérieure avant l'entrée en vigueur;

b) est désignée conformément au paragraphe (3). "*pre-existing condominium*"

« **déclaration** » Notamment une déclaration au sens de la loi antérieure. "*declaration*"

« **document constitutif** » À l'égard d'une association condominiale, un plan, une déclaration, une annexe des quotes-parts de propriété, une annexe des droits de vote, un avis des règlements administratifs ou un avis d'adresse aux fins de signification s'y rapportant. "*formative document*"

« **entrée en vigueur** » La date à laquelle le présent article entre en vigueur. "*in-force day*"

« **loi antérieure** » La Loi transitoire sur les condominiums. "**former Act**"

« **plan** » Plan condominial ou plan au sens de la loi antérieure. "*plan*"

« **suffisamment avancée** » À l'égard de la constitution d'une association condominiale, signifie que la documentation nécessaire a été suffisamment élaborée sous le régime de la loi antérieure pour que l'association puisse être enregistrée sous le régime de la loi antérieure, si la présente loi n'entrait pas en vigueur, sans qu'il soit nécessaire que des changements importants soient apportés à cette documentation. "*substantially advanced*"

(2) À compter de l'entrée en vigueur, la présente loi s'applique, et la loi antérieure ne s'applique pas, à l'égard de toutes les associations condominiales, sauf les exceptions suivantes :

a) sous réserve du paragraphe (5) :

(i) tout document constitutif d'un condominium préexistant est réputé conforme aux

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

requirements of this Act if the formative document

(A) was registered in accordance with the former Act before the in-force day, and

(B) complies with the requirements of the former Act, and

(ii) in respect of a pre-existing condominium there need not be submitted for registration any formative document other than a plan and a declaration;

(a.01) the bylaws of a pre-existing condominium that were in force immediately before the in-force day continue in force as if they had been made under this Act, until they are amended, added to, replaced or repealed in accordance with this Act;

(b) in their application to a pre-existing condominium, sections 17 to 25 of this Act are to be read

(i) as though the references in those sections to common property and to managed real property were references to common elements as defined in the former Act, and;

(ii) with any other modifications that the circumstances require;

(c) section 9 of the former Act applies, and sections 26 to 32 of this Act do not apply, in respect of a pre-existing condominium;

(c.01) sections 55 and 56 do not apply in relation to an agreement of purchase and sale entered into on or before the in-force day;

(d) paragraph 129(1)(b) and sections 157 and 158 of this Act do not apply to a pre-existing condominium as follows:

(i) in the case of a condominium that was substantially completed at least 10 years before the in-force day, until the end of the period that ends on the fifth anniversary date of the in-force day, unless that period is replaced in one or more of the following ways:

exigences de la présente loi s'il respecte les deux conditions suivantes :

(A) il a été enregistré conformément à la loi antérieure avant l'entrée en vigueur,

(B) il est conforme aux exigences de la loi antérieure,

(ii) en ce qui concerne un condominium préexistant, les seuls documents constitutifs à présenter pour enregistrement sont un plan et une déclaration;

a.01) les règlements administratifs d'un condominium préexistant qui étaient en vigueur immédiatement avant l'entrée en vigueur sont maintenus en vigueur comme s'ils avaient été adoptés sous le régime de la présente loi, jusqu'à ce qu'ils soient modifiés, notamment par des ajouts, remplacés ou abrogés en conformité avec la présente loi;

b) dans leur application à un condominium préexistant, les articles 17 à 25 de la présente loi doivent se lire :

(i) comme si les renvois aux parties communes et aux éléments d'actif communs étaient des renvois aux parties communes au sens de la loi antérieure,

(ii) en faisant toute autre adaptation qui s'impose;

c) l'article 9 de la loi antérieure s'applique, et les articles 26 à 32 de la présente loi ne s'appliquent pas, à l'égard d'un condominium préexistant;

c.01) les articles 55 et 56 ne s'appliquent pas à l'égard d'une convention d'achat-vente conclue au plus tard à l'entrée en vigueur;

d) l'alinéa 129(1)b) et les articles 157 et 158 de la présente loi ne s'appliquent pas à un condominium préexistant selon les modalités suivantes :

(i) dans le cas d'un condominium qui était suffisamment achevé au moins 10 ans avant l'entrée en vigueur, jusqu'à la fin de la période se terminant à la date marquant le cinquième anniversaire de l'entrée en vigueur, sauf si cette période est remplacée de l'une ou plusieurs des façons suivantes :

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

(A) a different period, which ends later than that fifth anniversary date, is prescribed,

(B) a different period of up to one year, which ends later than that fifth anniversary date, is fixed by a special resolution that is passed before that fifth anniversary date,

(C) a period is fixed under clause (B) and one or more different periods, each of which is up to one year, is or are fixed by special resolution that is passed before the end of the period that was fixed under clause (B) or previously fixed under this clause,

(ii) in any other case, until the fifth anniversary of the in-force day;

(e) sections 142 to 144 and 146 to 152 of this Act do not apply to a pre-existing condominium until the day that is 18 months after the in-force day;

(f) section 17 of the former Act applies, and sections 171 to 181 of this Act do not apply, to a pre-existing condominium until, subject to subsection (6), the later of the following days:

(i) the day that is 18 months after the in-force day;

(ii) in relation to a particular type of insurance for the condominium

(A) the day on which the policy of insurance that is in force on the in-force day is to be renewed, or

(B) if there is no policy of insurance in force on the in-force day, the day on which the insurance is obtained;

(g) section 189 of this Act does not apply to a management contract that has been entered into by a developer on behalf of a corporation before the in-force day.

(3) Where arrangements, evidenced in writing, for the incorporation of a condominium corporation under the

(A) une période différente, se terminant plus tard que cette date du cinquième anniversaire, est prévue par règlement,

(B) une période différente, d'une durée maximale d'un an, se terminant plus tard que cette date du cinquième anniversaire, est fixée par une résolution spéciale adoptée avant cette date du cinquième anniversaire,

(C) une période différente est fixée en vertu de la division (B) et une ou plusieurs périodes différentes, chacune d'une durée maximale d'un an, a ou ont été fixées par une résolution spéciale adoptée avant la fin de la période qui a été fixée en vertu de la division (B) ou fixée antérieurement en vertu de cette division,

(ii) dans les autres cas, jusqu'à la date du cinquième anniversaire de l'entrée en vigueur;

e) les articles 142 à 144 et 146 à 152 de la présente loi ne s'appliquent à un condominium préexistant qu'à compter de la date qui tombe 18 mois après l'entrée en vigueur;

f) l'article 17 de la loi antérieure s'applique, et les articles 171 à 181 de la présente loi ne s'appliquent pas, à un condominium préexistant, sous réserve du paragraphe (6), jusqu'à la dernière des dates suivantes :

(i) la date qui marque les 18 mois suivant l'entrée en vigueur;

(ii) à l'égard d'un type particulier d'assurance pour le condominium :

(A) la date à laquelle la police d'assurance qui est en vigueur lors de l'entrée en vigueur doit être renouvelée,

(B) s'il n'y a pas de police d'assurance en vigueur lors de l'entrée en vigueur, la date à laquelle l'assurance est obtenue;

g) l'article 189 de la présente loi ne s'applique pas à un contrat de gestion conclu par un promoteur pour le compte d'une association avant l'entrée en vigueur.

(3) Lorsque des arrangements, constatés par écrit, en vue de la constitution d'une association condominiale en

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

former Act were substantially advanced on the in-force day and the relevant plan is filed for registration on or before the 30th day after the in-force day, the owner or lessee of the property in question may, by giving the registrar written notice under this subsection, designate the corporation as a pre-existing condominium.

(4) Notice under subsection (3) must be given to the registrar

(a) at or before the time when the plan is submitted for registration; and

(b) in the form and manner, if any, that the registrar requires.

(5) Despite paragraph (2)(a)

(a) if a declaration or plan to which subparagraph (2)(a)(i) otherwise applies is amended on or after the in-force day, that subparagraph does not apply to the declaration or plan after the time of the amendment; and

(b) no formative document that is described in subparagraph 2(a)(ii) or is substantially similar to such a formative document may be submitted for registration under this Act, or having been submitted for registration under the former Act may be amended, unless as submitted for registration or amended, as the case may be, it complies with all applicable requirements under this Act.

(6) The eligible voters of a pre-existing condominium may by an ordinary resolution passed before the day that is 18 months after the in-force day, choose to have section 17 of the former Act cease to apply, and to have sections 171 to 181 of this Act apply, to the pre-existing condominium from a day that is earlier than when they would otherwise apply under paragraph (2)(f).

(7) An information certificate that a condominium corporation provides under section 186 of this Act at any time must, if the request for the information certificate includes a request, however expressed, for information as to the condominium corporation's statutory status

(a) include, according to the circumstances

(i) a statement that the condominium corporation is a pre-existing condominium

vertu de la loi antérieure étaient fort avancés à l'entrée en vigueur et que le plan applicable est déposé pour enregistrement au plus tard le 30e jour après l'entrée en vigueur, le propriétaire ou le locataire de la propriété en cause peut, moyennant un avis écrit au registrateur en vertu du présent paragraphe, désigner l'association en tant que condominium préexistant.

(4) L'avis prévu au paragraphe (3) doit être donné au registrateur :

a) au plus tard au moment de la présentation du plan pour enregistrement;

b) selon les modalités qu'exige le registrateur, le cas échéant.

(5) Malgré l'alinéa (2)a) :

a) si une déclaration ou un plan auquel s'applique par ailleurs le sous-alinéa (2)a)(i) est modifié lors de l'entrée en vigueur ou ultérieurement, ce sous-alinéa ne s'applique pas à la déclaration ou au plan après le moment de la modification;

b) aucun document constitutif, soit décrit au sous-alinéa 2a)(ii) soit substantiellement similaire à ce dernier, ne peut être présenté pour enregistrement en vertu de la présente loi ou, s'il l'a été sous le régime de la loi antérieure, ne peut être modifié, à moins d'être conforme, dans sa version présentée pour enregistrement ou modifiée, aux exigences applicables prévues dans la présente loi .

(6) Les personnes admises à voter d'un condominium préexistant peuvent, par résolution ordinaire adoptée avant la date qui marque les 18 mois après l'entrée en vigueur, choisir que l'article 17 de la loi antérieure cesse de s'appliquer et que les articles 171 à 181 de la présente loi s'appliquent au condominium préexistant à compter d'une date antérieure à celle à laquelle ils s'appliqueraient autrement en vertu de l'alinéa (2)f).

(7) L'attestation de la communication de l'information que fournit l'association condominiale en vertu de l'article 186 de la présente loi doit, si la demande d'une telle attestation comporte, quelle que soit la formulation, une demande d'information sur la situation légale de la société condominiale :

a) prévoir, selon le cas :

(i) un énoncé portant que l'association condominiale est un condominium

UNOFFICIAL CONSOLIDATION

within the meaning of section 238 of the *Condominium Act, 2015*, or

(ii) a statement that the condominium corporation is governed in all respects by the *Condominium Act, 2015*;

(b) if the condominium corporation is a pre-existing condominium, state

(i) for each of its existing formative documents, whether the formative document complies with the requirements of this Act or the requirements of the former Act,

(ii) for each provision of this Act mentioned in paragraphs (2)(c) to (f), whether the provision applies to or in respect of the condominium corporation at that time and, if it does not apply, when (or, in the case of sections 171 to 181 of this Act, whether and if so when) it will begin to apply, and

(iii) if, as a result of a vote under subsection (6), sections 171 to 181 of this Act will never apply to the condominium corporation, a clear statement that it is subject to the insurance requirements of the former Act and not those of this Act.

[S.Y. 2020, c. 9, s. 133] [S.Y. 2018, c. 7, s. 1] [S.Y. 2015, c. 4, s. 239]

préexistant au sens de l'article 238 de la *Loi de 2015 sur les condominiums*,

(ii) un énoncé portant que l'association condominiale est à tous égards régie par la *Loi de 2015 sur les condominiums*;

b) dans le cas d'une association condominiale qui est un condominium préexistant, préciser :

(i) quant aux documents constitutifs existants, si chacun d'eux est conforme aux exigences de la présente loi ou à ceux de la loi antérieure,

(ii) quant aux dispositions de la présente loi visées aux alinéas (2)c) à f), si chacune d'elles s'applique à l'association condominiale ou à l'égard de celle-ci à la date en cause et, dans la négative, la date à laquelle chacune s'appliquera (ou, quant aux articles 171 à 181 de la présente loi, s'ils s'appliqueront et, dans l'affirmative, à quelle date),

(iii) si, à la suite d'un vote en vertu du paragraphe (6), l'application des articles 171 à 181 de la présente loi à l'association condominiale est définitivement écartée, un énoncé clair portant que l'association est assujettie aux exigences de la loi antérieure relatives à l'assurance et non à celles de la présente loi.

[L.Y. 2020, ch. 9, art. 133] [L.Y. 2018, ch. 7, art. 1] [L.Y. 2015, ch. 4, art. 239]

240 Coming into force

This Act or any provision of it comes into force on a day or days to be fixed by the Commissioner in Executive Council.

[S.Y. 2015, c. 4, s. 240]

240 Entrée en vigueur

La présente loi ou telle de ses dispositions entre en vigueur à la date ou aux dates que fixe le commissaire en conseil exécutif.

[L.Y. 2015, ch. 4, art. 240]

UNOFFICIAL CONSOLIDATION