



## CONDOMINIUM ACT

## LOI SUR LES CONDOMINIUMS

### Interpretation

1 In this Act,

“architect” means a person who is authorized to practise as an architect in any province;  
« *architecte* »

“bare land unit” means a part of the land included in the plan and designated as a unit by horizontal boundaries only without reference to any buildings and, unless otherwise shown in the plan, comprises

(a) all of the space vertically above and below those boundaries, and

(b) all of the material parts of the land within the space referred to in paragraph (a) at the time the declaration and plan are registered;  
« *unité de terrain nu* »

“board” means the board of directors of a corporation; « *conseil* »

“buildings” means the buildings included in a property; « *bâtiments* »

“bylaw” means a bylaw of a corporation;  
« *règlement administratif* »

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

“common elements” means all the property except the units; « *parties communes* »

“common expenses” means the expenses of a performance of the objects and duties of a corporation and any expenses specified as common expenses in a declaration or in section 5; « *dépenses communes* »

### Définitions

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

« architecte » Personne autorisée à exercer la profession d’architecte dans une province.  
“*architect*”

« arpenteur » Arpenteur fédéral. “*surveyor*”

« bâtiments » Les bâtiments compris dans un bien. “*buildings*”

« bien » Le bien-fonds et ses intérêts dépendants désignés dans le plan ou ultérieurement ajoutés aux parties communes. “*property*”

« bien-fonds » Bien-fonds, qu’il s’agisse d’un domaine à bail ou d’un fief simple géré sous le régime de la *Loi sur les titres de biens-fonds*.  
“*land*”

« conseil » Le conseil d’administration d’une société. “*board*”

« créance » S’entend en outre d’un droit, d’un titre, d’un intérêt, d’un grèvement ou d’une réclamation de quelque nature que ce soit visant un bien-fonds, à l’exclusion de l’intérêt qu’un propriétaire possède dans sa partie privative ou dans sa quote-part. “*claim*”

« déclaration » Déclaration visée à l’article 5 ainsi que les modifications qui y sont apportées.  
“*declaration*”

« dépenses communes » Les dépenses afférentes à la réalisation des objets et à l’accomplissement des devoirs d’une société, ainsi que les dépenses indiquées telles dans une déclaration ou à l’article 5. “*common expenses*”

“common interest” means the interest in the common elements appurtenant to a unit; « *quote-part* »

“corporation” means a corporation incorporated under this Act; « *société* »

“declaration” means a declaration to which reference is made in section 5 and includes any amendments thereto; « *déclaration* »

“encumbrance” means a claim that secures the payment of money or the performance of any other obligation and includes a charge, a mortgage and a lien; « *grèvement* »

“land” means land, whether leasehold or in fee simple under the *Land Titles Act*; « *bien-fonds* »

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

“plan” means the plan to which reference is made in section 6 and includes any amendments thereto; « *plan* »

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

“registered” means registered under the *Land Titles Act*; « *enregistré* »

“registrar” means a registrar or deputy registrar appointed under the *Land Titles Act*; « *registrateur* »

“surveyor” means a Canada land surveyor; « *arpenteur* »

“unit” means a part of the land included in the plan and designated as a unit by the plan, and comprises the space enclosed by its boundaries and all the material parts of the land within this space at the time the declaration and plan are registered. « *partie privative* » *S.Y. 1994, c.5, s.2*;

« *enregistré* » Enregistré sous le régime de la *Loi sur les titres de biens-fonds*. “*registered*”

« *grèvement* » Créance garantissant le paiement d’une somme ou l’exécution de toute autre obligation; y sont assimilés la charge, l’hypothèque et le privilège. “*encumbrance*”

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

« *parties communes* » L’ensemble du bien, à l’exclusion des parties privatives. “*common elements*”

« *plan* » Le plan visé à l’article 6 ainsi que les modifications qui y sont apportées. “*plan*”

« *propriétaire* » Le propriétaire du domaine franc ou du domaine à bail sur une partie privative et une quote-part. La présente définition ne vise pas le créancier hypothécaire, à moins qu’il ne soit en possession. “*owner*”

« *quote-part* » L’intérêt dans les parties communes dépendantes d’une partie privative. “*common interest*”

« *registrateur* » Tout registrateur ou registrateur adjoint nommé sous le régime de la *Loi sur les titres de biens-fonds*. “*registrar*”

« *règlement administratif* » Règlement administratif d’une société. “*by-law*”

« *société* » Société constituée sous le régime de la présente loi. “*corporation*”

« *unité de terrain nu* » Partie du bien-fonds comprise dans un plan et désignée partie privative par le seul tracé de ses limites horizontales, sans mention des bâtiments, et, sauf indication contraire du plan, comprend :

- a) l’espace vertical situé au-dessus et au-dessous de ces limites;

*S.Y. 1991, c.11, s.195; R.S., c.28, s.1.*

b) les parties physiques du bien-fonds qui se trouvent dans l'espace mentionné à l'alinéa a) à la date de l'enregistrement de la déclaration et du plan. "*bare land unit*"  
*L.Y. 1994, ch. 5, art. 2; L.Y. 1991, ch. 11, art. 195; L.R., ch. 28, art. 1*

### Meaning of other expressions

2(1) Words and expressions used in this Act and not defined in section 1 have the meanings assigned to them under the *Land Titles Act*.

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

(3) This Act is subject to the *Subdivision Act*.  
*S.Y. 1994, c.5, s.2.1; S.Y. 1991, c.11, s.195; R.S., c.28, s.2.*

### Objects of the Act

3 The objects of this Act are to facilitate the division of property into parts that are to be owned or leased individually, and parts that are to be owned or leased in common, to provide for the use and management of those properties, and to expedite dealings therewith; and this Act shall be construed in a manner to give the greatest effect to these objects. *R.S., c.28, s.3.*

### Registration

4(1) A declaration and plan may be registered by or on behalf of the owner in fee simple, or the lessee, of the land described in the plan.

(2) On registration of a declaration and plan, the property described in the plan is governed by this Act and the registrar shall

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

### Sens des autres termes

2(1) Les termes utilisés dans la présente loi et non définis à l'article 1 s'entendent au sens de la *Loi sur les titres de biens-fonds*.

(2) Pour l'application de la présente loi, la propriété d'un bien-fonds ou l'intérêt à bail dans celui-ci comprend la propriété de l'espace ou l'intérêt à bail dans cet espace.

(3) La présente loi est assujettie à la *Loi sur le lotissement*. *L.Y. 1994, ch. 5, art. 2.1; L.Y. 1991, ch. 11, art. 195; L.R., ch. 28, art. 2*

### Objets de la Loi

3 La présente loi vise à faciliter le partage de biens en fractions destinées à la possession ou à la location soit individuelle, soit commune, à pourvoir à l'utilisation et à la gestion de ces biens et à accélérer les opérations y afférentes. Elle doit recevoir une interprétation propre à la réalisation la plus complète de ces objets. *L.R., ch. 28, art. 3*

### Enregistrement

4(1) Le propriétaire en fief simple du bien-fonds décrit dans le plan ou le preneur à bail de ce bien-fonds peut enregistrer la déclaration et le plan. L'enregistrement peut également être effectué pour leur compte.

(2) Une fois la déclaration et le plan enregistrés, le bien décrit dans le plan est régi par la présente loi, et le registrateur :

a) délivre, au nom de la société, tel qu'il est précisé ci-après, un certificat de titre portant mention que sa délivrance est faite en application de la *Loi sur les condominiums*;

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

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

(d) keep a register to be known as the "Condominium Register" in which declarations, plans, bylaws, notices of termination and other instruments respecting land governed by this Act shall be registered, and the registration recorded. *R.S., c.28, s.4.*

### Contents of declarations

5(1) A declaration shall not be registered unless

(a) title to the land described therein is registered under the *Land Titles Act*;

(b) it is executed by the owner or lessee of the property;

(c) it has been approved as to form by the registrar;

(d) it contains the legal description of the land that is the subject of the declaration;

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

(f) it contains the consent of all persons having registered encumbrances against the land or interests appurtenant to the land described in the plan;

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

b) délivre, au nom de chaque propriétaire, un certificat de titre distinct pour chaque partie privative décrite dans le plan portant mention de la proportion de la quote-part dépendante de la partie privative et du fait que sa délivrance est faite en application de la *Loi sur les condominiums*;

c) tient un répertoire appelé « Répertoire des sociétés de condominiums »;

d) tient un registre appelé « Registre des condominiums » sur lequel sont enregistrés les déclarations, plans, règlements administratifs, avis de dissolution et autres documents visant les biens-fonds régis par la présente loi; l'enregistrement y est constaté. *L.R., ch. 28, art. 4*

### Contenu des déclarations

5(1) La déclaration est enregistrée si sont réunies les conditions suivantes :

a) le titre de propriété du bien-fonds y décrit est enregistré conformément à la *Loi sur les titres de biens-fonds*;

b) elle est passée par le propriétaire ou le preneur à bail du bien;

c) sa forme a été approuvée par le registrateur;

d) elle contient la désignation officielle du bien-fonds objet de la déclaration;

e) elle contient la déclaration d'intention selon laquelle le bien-fonds ou l'intérêt à bail dans le bien-fonds et ses intérêts dépendants décrits dans le plan sont assujettis à la présente loi;

f) elle contient le consentement de tous les titulaires de grèvements enregistrés frappant le bien-fonds ou ses intérêts dépendants décrits dans le plan;

g) elle indique, en pourcentages attribués aux parties privatives, les proportions dans lesquelles les propriétaires doivent contribuer

share in the common interest; and

(h) it contains an address for service.

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

(a) a specification of common expenses;

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

(c) provisions respecting the occupation and use of the units and common elements, but no such provision shall discriminate because of the race, creed, colour, nationality, ancestry or the place of origin of any person;

(d) provisions restricting gifts, leases and sales of the units and common interest, but no such provision shall discriminate because of the race, creed, colour, nationality, ancestry or the place of origin of any person;

(e) a specification of the number, qualification, nomination, election, term of office, compensation and removal of members of the board, and the meetings, quorum, functions and officers of the board;

(f) a specification of the duties of the corporation consistent with its objects;

(g) a specification of the majority required to make bylaws of the corporation;

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

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

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

aux dépenses communes ainsi que la quote-part attribuée à chacun;

h) elle contient une adresse aux fins de signification.

(2) En plus des renseignements mentionnés au paragraphe (1), la déclaration peut contenir des renseignements et des dispositions concernant :

a) les dépenses communes;

b) les portions des parties communes qui ne seront utilisées que par les propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives désignées;

c) l'occupation et l'usage des parties privatives et des parties communes, dans la mesure où ils n'établissent pas de discrimination fondée sur la race, la croyance, la couleur, la nationalité, l'ascendance ou le lieu d'origine d'une personne;

d) la limitation des donations, des baux et des ventes des parties privatives et des quotes-parts, dans la mesure où ils n'établissent pas de discrimination fondée sur la race, la croyance, la couleur, la nationalité, l'ascendance ou le lieu d'origine d'une personne;

e) le nombre, les qualités requises, les conditions de candidature, d'élection et de destitution, la durée du mandat et les indemnités des administrateurs, ainsi que les réunions, le quorum, les fonctions et les noms des dirigeants du conseil;

f) les obligations de la société compatibles avec ses objets;

g) la majorité requise pour prendre les règlements administratifs de la société;

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

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

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

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

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

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

(p) any other matters concerning the property; or

(q) any or all of such matters.

(3) All matters contained in a declaration, except the address for service, may be amended only with the written consent of all owners, and all persons having registered encumbrances against the units and common interests.

(4) If a declaration is amended, the corporation shall register a copy of the amendment either

(a) executed by all the owners and all persons having registered encumbrances against the units and common interests; or

i) le rang d'un privilège au titre des cotisations impayées;

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

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

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

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

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

o) la majorité requise pour mettre fin à l'assujettissement du bien au régime de la présente loi;

p) toute autre question relative au bien;

q) tout ou partie de ces questions.

(3) Le contenu de la déclaration, à l'exclusion de l'adresse aux fins de signification, ne peut être modifié qu'avec le consentement écrit de tous les propriétaires et de tous les titulaires de grèvements enregistrés frappant les parties privatives et les quotes-parts.

(4) Si une déclaration est modifiée, la société enregistre une copie de la modification, qui est :

a) soit passée par tous les propriétaires et par tous les titulaires de grèvements enregistrés frappant les parties privatives et les quotes-parts;

(b) accompanied by a certificate under the seal of the corporation certifying that all the owners and all persons having registered encumbrances against the units and common interests have consented in writing to the amendment,

and until the copy is registered, the amendment is ineffective. *S.Y. 1991, c.11, s.195; R.S., c.28, s.5.*

### Contents of plans

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

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

(2) The requirement in subsection (1) that a plan shall delineate the perimeter of the buildings in relation to the perimeter of the surface of the land and paragraphs (1)(a), (b) and (e) do not apply to a plan of a bare land unit.

b) soit accompagnée d'un certificat revêtu du sceau de la société, lequel atteste que chaque propriétaire et titulaire de grèvements enregistrés frappant les parties privatives et les quotes-parts a consenti par écrit à la modification.

La modification est sans effet tant que la copie n'est pas enregistrée. *L.Y. 1991, ch. 11, art. 195; L.R., ch. 28, art. 5*

### Contenu des plans

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

- a) les plans de la structure des bâtiments;
- b) les limites de chaque partie privative par rapport aux bâtiments;
- c) les diagrammes indiquant la forme et les dimensions de chaque partie privative et l'endroit approximatif de chacune par rapport aux autres parties privatives et aux bâtiments;
- d) le certificat d'un arpenteur attestant qu'il était présent, qu'il a personnellement dirigé l'arpentage représenté par le plan et que l'arpentage tout comme le plan sont exacts;
- e) le certificat d'un architecte attestant que les bâtiments ont été construits en conformité avec les plans de la structure et que les diagrammes des parties privatives sont suffisamment précis et conformes à ces plans;
- f) la description des intérêts dépendants du bien-fonds compris dans le bien.

(2) Les exigences que prévoient la partie introductive du paragraphe (1) de même que les alinéas (1)a), b) et e) ne s'appliquent pas au plan d'une unité de terrain nu.

(3) The horizontal boundaries of a bare land unit shall be established by monuments.

(4) A plan and any amending plan shall not be registered unless it has been approved by the Surveyor General of Canada or the Surveyor General's designate.

(5) The plan may be amended only with the written consent of all owners and all persons having registered encumbrances against the units and common interests.

(6) If a plan is amended, the corporation shall register a copy of the amended plan either

(a) executed by all the owners and all persons having registered encumbrances against the units and common interests; or

(b) accompanied by a certificate under the seal of the corporation certifying that all the owners and all persons having registered encumbrances against the units and common interests have consented in writing to the amendments,

and until the copy is registered, the amendment is ineffective. *S.Y. 1994, c.5, s.3 and 4; S.Y. 1992, c.19; R.S., c.28, s.6.*

#### Nature of units and common interests

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

(2) Subject to this Act, the declaration and the bylaws, each owner is entitled to exclusive ownership and use of their unit.

(3) No condition shall be permitted to exist, and no activity shall be carried on, in any unit

(3) Des bornes cadastrales marquent les limites horizontales d'une unité de terrain nu.

(4) L'enregistrement d'un plan, même modificatif, est subordonné à l'approbation de l'arpenteur en chef du Canada ou d'une personne qu'il nomme pour le remplacer.

(5) Le plan ne peut être modifié sans le consentement écrit de chaque propriétaire et titulaire de grèvements enregistrés frappant les parties privatives et les quotes-parts.

(6) Si un plan est modifié, la société enregistre une copie de la modification, qui est :

a) soit passée par tous les propriétaires et par tous les titulaires de grèvements enregistrés frappant les parties privatives et les quotes-parts;

b) soit accompagnée d'un certificat revêtu du sceau de la société, lequel atteste que chaque propriétaire et titulaire de grèvements enregistrés frappant les parties privatives et les quotes-parts a consenti par écrit à la modification.

La modification est sans effet tant que la copie n'est pas enregistrée. *L.Y. 1994, ch. 5, art. 3 et 4; L.Y. 1992, ch. 19; L.R., ch. 28, art. 6*

#### Nature des parties privatives et des quotes-parts

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

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

(3) Sont interdites dans une partie privative ou dans les parties communes les situations et

or the common elements that are likely to damage the property.

(4) The corporation, or any person authorized by the corporation, may enter any unit at any reasonable time to perform the objects and duties of the corporation. *S.Y. 1991, c.11, s.195; R.S., c.28, s.7.*

#### **Ownership, encumbrances and taxation**

8(1) The owners are tenants in common of the common elements.

(2) An undivided interest in the common elements is appurtenant to each unit.

(3) Subject to this Act, the declaration and the bylaws, each owner may make reasonable use of the common elements.

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

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

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

(7) An encumbrance which except for subsection (6) would be enforceable against the common elements, is enforceable against all the units and common interests.

(8) Any unit and common interest may be discharged from an encumbrance by payments to the claimant of a portion of the sum claimed determined by the proportions specified in the declaration for sharing the common expenses.

activités susceptibles d'endommager le bien.

(4) La société ou toute personne qu'elle autorise peut entrer à toute heure raisonnable dans une partie privative pour exercer les attributions de la société. *L.Y. 1991, ch. 11, art. 195; L.R., ch. 28, art. 7*

#### **Propriété, grèvements et imposition**

8(1) Les propriétaires sont tenants communs des parties communes.

(2) Un intérêt indivis dans les parties communes est dépendant de chaque partie privative.

(3) Sous réserve à la fois des autres dispositions de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs, chaque propriétaire peut faire un usage raisonnable des parties communes.

(4) Sauf disposition contraire de la présente loi, la quote-part d'un propriétaire dans les parties communes ne peut être aliénée indépendamment de sa partie privative. Les documents qui portent sur une partie privative ont pour effet de porter également sur cette quote-part du propriétaire sans qu'il en soit fait expressément mention.

(5) Sauf disposition contraire de la présente loi, les parties communes ne peuvent être cloisonnées ni divisées.

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

(7) Le grèvement qui, n'était le paragraphe (6), serait opposable aux parties communes est opposable à l'ensemble des parties privatives et des quotes-parts.

(8) La mainlevée du grèvement qui frappe une partie privative et une quote-part s'opère en payant au créancier une partie de la créance. Cette partie est déterminée en fonction des proportions prévues dans la déclaration pour la répartition des dépenses communes.

(9) On payment of a portion of the encumbrance sufficient to discharge the encumbrance insofar as it affects a unit and common interest, and on demand, the claimant shall give to the owner of that unit a discharge of the encumbrance insofar as it affects that unit and common interests.

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

(11) For the purpose of determining liability resulting from breach of the duties of an occupier of land, the corporation shall be deemed to be the occupier of the common elements and the owners shall be deemed not to be occupiers of the common elements. *R.S., c.28, s.8.*

#### Easements appurtenant to units

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

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

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

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

(9) Sur demande et contre paiement d'une partie du grèvement suffisante pour opérer mainlevée de celui-ci dans la mesure où il grève la partie privative et la quote-part, le créancier donne mainlevée au propriétaire de la partie privative dans la mesure où le grèvement frappe cette partie privative et de la quote-part.

(10) Pour l'évaluation et l'imposition municipales, chaque partie privative et chaque quote-part, mais non les parties communes, constituent une parcelle.

(11) Afin de déterminer la responsabilité découlant des obligations de l'occupant d'un bien-fonds, la société et non les propriétaires est réputée être l'occupant des parties communes. *L.R., ch. 28, art. 8*

#### Servitudes dépendantes des parties privatives

9(1) Sont établies et dépendantes de chaque partie privative les servitudes suivantes :

- a) une servitude d'usage et d'occupation exclusifs, en conformité avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs, sur l'espace des autres parties privatives et parties communes qui serait l'espace compris dans la partie privative, si les limites de celle-ci étaient déterminées par l'emplacement des bâtiments postérieurement à l'enregistrement du plan et non à la date de l'enregistrement, si tout ou partie d'un bâtiment :

- (i) ou bien est déplacé après l'enregistrement de la déclaration et du plan,
- (ii) ou bien n'est pas replacé à l'endroit où il se trouvait à la date de l'enregistrement de la déclaration et du plan après avoir été endommagé et réparé;

- b) une servitude pour la prestation de tout service au moyen d'une installation dans les parties communes ou dans toute autre partie

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

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

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

(b) an easement for support and shelter by any unit capable of providing support and shelter.

(3) Despite subsections (1) and (2)

(a) paragraph 1(a) does not apply to a bare land unit;

(b) paragraphs 1(b) and 2(a) do not apply to a bare land unit unless the installation was in existence at the time the owner of the bare land unit became the owner of the unit; and

(c) the easements for shelter provided in paragraphs 1(c) and 2(b) do not apply to a bare land unit.

(4) All ancillary rights and obligations reasonably necessary to make easements effective shall apply in respect of easements implied or created by this Act. *S.Y. 1994, c.5, s.5; R.S., c.28, s.9.*

### Condominium corporations

10(1) On registration of a declaration and plan, there is created a corporation without share capital having a name comprised of the following components

(a) the place or district;

(b) the words "Condominium Corporation";

(c) the abbreviation "No." together with a number which shall be the next available

privative;

c) une servitude d'appui et d'abri sur les parties communes et sur toute autre partie privative susceptible de fournir un appui ou un abri.

(2) Sont établies et dépendantes des parties communes les servitudes suivantes :

a) une servitude pour la prestation de tout service au moyen d'une installation dans toute partie privative;

b) une servitude d'appui et d'abri sur une partie privative susceptible de fournir un appui et un abri.

(3) Malgré les paragraphes (1) et (2) :

a) l'alinéa (1)a ne s'applique pas à une unité de terrain nu;

b) les alinéas (1)b) et (2)a) ne s'appliquent pas à une unité de terrain nu, sauf si l'installation existait au moment où le propriétaire de l'unité en est devenu propriétaire;

c) les servitudes d'abri prévues aux alinéas (1)c) et (2)b) ne grèvent pas une unité de terrain nu.

(4) Tous les droits et obligations accessoires raisonnablement nécessaires à l'exercice des servitudes s'appliquent à l'égard des servitudes implicites ou établies en vertu de la présente loi. *L.Y. 1994, ch. 5, art. 5; L.R., ch. 28, art. 9*

### Sociétés de condominiums

10(1) L'enregistrement de la déclaration et du plan emporte constitution d'une société sans capital-actions dont la raison sociale comprend les éléments suivants :

a) le lieu ou le district;

b) les mots « société de condominium »;

c) l'abréviation « n° » suivie d'un numéro qui doit être le numéro suivant disponible dans

consecutive number in the Condominium Corporations Index.

(2) The members of the corporation are the owners and they shall share the assets of the corporation in the proportions as provided in the declaration.

(3) The *Business Corporations Act* does not apply to a corporation incorporated under this Act.

(4) The objects of the corporation are to manage the property of the owners and any assets of the corporation.

(5) The corporation is responsible for the control, management and administration of the common elements.

(6) The corporation shall be regulated in accordance with the declaration and the bylaws.

(7) The corporation shall keep adequate records, and any member of the corporation may inspect records at any reasonable time on reasonable notice.

(8) On there being a change of address for service from that set out in the declaration as required by subsection 5(1), the corporation shall immediately register a notice of change of address for service, and the registrar shall amend the declaration accordingly.

(9) The corporation may own, acquire, encumber and dispose of real and personal property for the use and enjoyment of the owners.

(10) The corporation may borrow money required by it in the performance of its duties or in the exercise of its powers, and may secure the repayment of the money and the payment of the interest thereon by

(a) negotiable instrument;

(b) mortgage of unpaid contributions, whether levied or not;

le Répertoire des sociétés de condominiums.

(2) Les propriétaires sont les sociétaires de la société et ils se partagent proportionnellement l'actif de la société comme le prévoit la déclaration.

(3) La *Loi sur les sociétés par action* ne s'applique pas à une société constituée sous le régime de la présente loi.

(4) La société a pour double objet de gérer son actif ainsi que le bien des propriétaires.

(5) La société est responsable du contrôle, de la gestion et de l'administration des parties communes.

(6) La société est régie conformément à la déclaration et aux règlements administratifs.

(7) La société tient des registres appropriés. Sur préavis raisonnable, les sociétaires de la société peuvent les consulter à toute heure raisonnable.

(8) En cas de changement de l'adresse aux fins de signification énoncée dans la déclaration conformément au paragraphe 5(1), la société enregistre immédiatement avis de ce changement, et le registrateur modifie la déclaration en conséquence.

(9) Pour l'usage et la jouissance des propriétaires, la société peut posséder, acquérir, grever et aliéner des biens réels et personnels.

(10) La société peut emprunter l'argent nécessaire à l'exercice de ses attributions. Elle peut en garantir le remboursement et le paiement des intérêts y afférents par l'un des moyens suivants :

a) les titres négociables;

b) les hypothèques sur les contributions impayées, qu'elles aient été levées ou non;

(c) mortgage of any real or personal property vested in it; or

(d) any combination of those means.

(11) The corporation shall have a common seal, may sue and be sued, and in particular may bring an action with respect to the common elements and may be sued in respect of any matter connected with the property for which the owners are jointly liable.

(12) A judgment for the payment of money against the corporation is also a judgment against each owner at the time the cause of action arose for a portion of the judgment determined by the proportions specified in the declaration for sharing the common expenses.

(13) If the owners and the property cease to be governed by this Act,

(a) the assets of the corporation shall be used to pay any claims for the payment of money against the corporation; and

(b) the remainder of the assets of the corporation shall be distributed among the members of the corporation in the same proportions as the proportions of their common interest. *R.S., c.28, s.10.*

### Board of directors

11(1) The affairs of the corporation shall be managed by a board of directors whose number, qualification, nomination, election, term of office, compensation and removal from the board shall be as provided in the declaration or the bylaws.

(2) The board of directors shall hold meetings, perform functions, elect officers, and carry out duties as provided in the declaration or the bylaws.

c) les hypothèques sur les biens réels ou personnels qui lui sont dévolus;

d) une combinaison de ces moyens.

(11) Dotée d'un sceau, la société peut ester en justice. Elle peut notamment intenter une action portant sur les parties communes et être poursuivie relativement à toute question se rapportant au bien dont les propriétaires sont conjointement responsables.

(12) Tout jugement condamnant la société à payer une somme est également un jugement contre chacun de ceux qui étaient propriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance. La partie du jugement à l'égard de laquelle ils sont respectivement responsables est déterminée en fonction des proportions indiquées dans la déclaration portant répartition des dépenses communes.

(13) Si les propriétaires et le bien cessent d'être régis par la présente loi :

a) l'actif de la société est utilisé pour régler ses dettes financières;

b) le reliquat de l'actif de la société est réparti entre ses sociétaires au prorata de leur quote-part. *L.R., ch. 28, art. 10*

### Conseil d'administration

11(1) Les affaires internes de la société sont gérées par un conseil d'administration composé d'administrateurs dont le nombre, les qualités requises, les conditions de candidature, d'élection et de destitution, la durée du mandat et les indemnités sont conformes à ce que prévoient la déclaration ou les règlements administratifs.

(2) Le conseil d'administration tient des réunions, s'acquitte de fonctions, élit les dirigeants et exerce les attributions que prévoient la déclaration ou les règlements administratifs.

(3) The acts of a member of the board or an officer of the board done in good faith are valid despite any defect that may thereafter be discovered in that member's election or qualifications. *R.S., c.28, s.11.*

### Bylaws

12(1) The corporation, by a vote of members who own 66 2/3 per cent, or any greater percentage specified in the declaration, of the common elements, may make or amend bylaws

- (a) governing the management of the property;
- (b) governing the use of units or any of them for purposes of preventing unreasonable interference with the use and enjoyment of the common elements and other units;
- (c) governing the use of the common elements;
- (d) regulating the maintenance of the units and common elements;
- (e) governing the use and management of the assets of the corporation;
- (f) respecting the board;
- (g) specifying duties of the corporation consistent with its objects;
- (h) regulating the assessment and collection of contributions towards the common expenses; and
- (i) respecting the conduct generally of the affairs of the corporation.

(2) The bylaws shall be reasonable and consistent with this Act and the declaration.

(3) When a bylaw is made, amended or repealed by the corporation, the corporation shall register a copy of the bylaw, amendment or repeal together with a certificate executed by the corporation certifying that the bylaw, amendment or repeal was made in accordance

(3) Les actes accomplis de bonne foi par un administrateur ou un dirigeant du conseil sont valides, malgré la découverte ultérieure de toute irrégularité dans son élection ou dans ses qualités requises. *L.R., ch. 28, art. 11*

### Règlements administratifs

12(1) Par un vote des membres qui possèdent 66 2/3 pour cent des parties communes, ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, la société peut prendre ou modifier des règlements administratifs qui régissent les matières suivantes :

- a) la gestion du bien;
- b) l'usage des parties privatives ou d'une portion d'entre elles afin d'éviter que soient déraisonnablement entravés l'usage et la jouissance des parties communes et des autres parties privatives;
- c) l'usage des parties communes;
- d) l'entretien des parties privatives et des parties communes;
- e) l'utilisation et la gestion de son actif;
- f) le conseil;
- g) ses attributions qui doivent être compatibles avec ses objets;
- h) la détermination et la perception des contributions aux dépenses communes;
- (i) la conduite générale de ses affaires internes.

(2) Les règlements administratifs doivent être raisonnables et compatibles avec la présente loi et la déclaration.

(3) La société qui prend, modifie ou abroge un règlement administratif enregistre une copie du règlement, de la modification ou de l'abrogation ainsi qu'un certificat qu'elle passe et qui atteste que la mesure prise est conforme à la présente loi, à la déclaration et aux

with this Act, the declaration and the bylaws, and until the copy and certificate are registered, the bylaw is ineffective.

(4) No bylaw or amendment or repeal thereof shall be capable of operating to prohibit or restrict the devolution of a unit or any transfer, lease, mortgage or other dealing therewith, or to destroy or modify any easement implied or created under this Act.

(5) The bylaws may provide for the owners making reasonable rules consistent with this Act, the declaration and the bylaws respecting the use of the common elements for the purposes of preventing unreasonable interference with the use and enjoyment of the units and the common elements, and the rules shall be complied with and enforced in the same manner as the bylaws. *R.S., c.28, s.12.*

### Rights and duties

13(1) Each owner is bound by, shall comply with and has a right to the compliance by the owners with this Act, the declaration and the bylaws, and the corporation has a duty to effect that compliance.

(2) The corporation and each person having an encumbrance against a unit and common interest has a right to the compliance by the owners with this Act, the declaration and the bylaws.

(3) Each member of the corporation and each person having an encumbrance against a unit and a common interest has the right to performance of any duty of the corporation specified by this Act, the declaration or the bylaws. *R.S., c.28, s.13.*

### Common expenses

14(1) The corporation shall

(a) establish a fund for the payment of the common expenses, to which fund the owners shall contribute in proportions

règlements administratifs. Le règlement administratif est dénué d'effet tant que la copie et le certificat n'ont pas été enregistrés.

(4) Les règlements administratifs, ou leurs modifications ou abrogations, ne peuvent emporter interdiction ou limitation de la transmission, du transfert, du bail ou de l'hypothèque ou autre aliénation d'une partie privative ni suppression ou modification d'une servitude implicite ou établie en vertu de la présente loi.

(5) Les règlements administratifs peuvent permettre aux propriétaires d'établir des règles raisonnables, compatibles avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs, relatives à l'usage des parties communes afin d'éviter que soient déraisonnablement entravés l'usage et la jouissance des parties privatives et des parties communes. Les règles sont observées et appliquées au même titre que les règlements administratifs. *L.R., ch. 28, art. 12*

### Mission et fonctions

13(1) Chaque propriétaire est assujéti à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs, et a le droit d'exiger que les autres propriétaires s'y conforment. La société a l'obligation d'assurer cette observation.

(2) La société et chaque titulaire d'un grèvement frappant une partie privative et une quote-part ont le droit d'exiger que les propriétaires se conforment à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs.

(3) Chaque sociétaire de la société et chaque titulaire d'un grèvement frappant une partie privative et une quote-part ont le droit d'exiger l'exécution de tout devoir de la société que prévoient la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs. *L.R., ch. 28, art. 13*

### Dépenses communes

14(1) La société :

a) constitue pour le paiement des dépenses communes un fonds auquel les propriétaires contribuent dans les proportions qu'indique

specified in the declaration;

(b) assess and collect the owners' contributions towards the common expenses as regulated by the declaration and the bylaws;

(c) pay the common expenses;

(d) have the right to recover from any owner by an action for debt

(i) the unpaid amount of any assessment,

(ii) any sum of money spent by it for repairs to or work done by it or at its direction in complying with any notice or order by a competent public or local authority in respect of that portion of the building comprising the unit of that owner, and

(iii) any sum of money spent by it for repairs done by it under subsection 18(6) for the owner;

(e) have a right of lien for the unpaid amount of any assessment or account that the corporation has the right to recover from the owner under paragraph (d), which right of lien shall, on registration of a notice of lien, be a lien against the unit and common interest of the defaulting owner, having priority over all encumbrances unless otherwise provided in the declaration;

(f) have the right to enforce the lien in the same manner as a mortgage is enforced under the *Land Titles Act*; and

(g) on the application of an owner or a purchaser of a unit and common interest certify

(i) the amount of any assessment and accounts owing by the owner to the corporation and for which the corporation has a lien or right of lien against the unit and common interest of the owner,

la déclaration;

b) fixe et perçoit, conformément à la déclaration et aux règlements administratifs, les contributions des propriétaires aux dépenses communes;

c) paie les dépenses communes;

d) a le droit de recouvrer auprès de tout propriétaire, par voie d'action en recouvrement de créance, les montants suivants :

(i) la somme impayée d'une contribution aux dépenses communes,

(ii) les sommes qu'elle a dépensées au titre des réparations ou des travaux effectués par elle ou à sa demande sur la partie du bâtiment qui comprend la partie privative de ce propriétaire conformément à un avis ou à une ordonnance provenant d'une autorité locale ou publique compétente,

(iii) les sommes qu'elle a dépensées au titre des réparations effectuées pour le compte du propriétaire en application du paragraphe 18(6);

e) jouit du droit à un privilège pour la somme impayée d'une contribution aux dépenses communes ou d'un compte que la société a le droit de recouvrer auprès du propriétaire en application de l'alinéa d); sur enregistrement d'un avis de privilège, ce droit grève la partie privative et la quote-part du propriétaire défaillant et, sauf disposition contraire de la déclaration, prend rang sur tous les grèvements;

f) a le droit d'exercer le privilège au même titre qu'une hypothèque réalisée en vertu de la *Loi sur les titres de biens-fonds*;

g) sur demande du propriétaire ou de l'acheteur d'une partie privative ou d'une quote-part, atteste les faits suivants :

(i) le montant des contributions aux dépenses communes et des comptes que le

(ii) how the assessment and the accounts are payable, and

(iii) the extent to which the assessment and accounts have been paid by the owner,

and in favour of any person dealing with that owner, the certificate is conclusive proof of the matters certified therein.

(2) The obligation of an owner to contribute towards the common expenses shall not be avoided by waiver of the right to use the common elements or by abandonment.

(3) On payment of the unpaid amount in respect of which a lien has been registered as provided in paragraph (1)(e) and on demand, the corporation shall give a discharge of the lien. *S.Y. 1991, c.11, s.195; R.S., c.28, s.14.*

#### **Voting, consents and execution of documents**

15(1) The owners shall have voting rights in the corporation in the proportions provided in the declaration.

(2) If a registered mortgage of a unit and common interest contains a provision that authorizes the mortgagee to exercise the right of the owner to vote or to consent, the mortgagee may exercise the right on giving written notice of the mortgage to the corporation and the address for service of notices on the mortgage; and if two or more mortgages contain such a provision, the right to vote or consent shall be exercisable by the mortgagee who has priority.

(3) Any powers of voting conferred by this Act, the declaration, or the bylaws may be exercised, or any consent required to be given under this Act, the declaration or the bylaws may be given, or any document required to be executed under this Act, the declaration or the

propriétaire lui doit et pour lesquels elle jouit d'un privilège ou du droit à un privilège sur la partie et la quote-part du propriétaire,

(ii) les modalités de paiement de la contribution et des comptes,

(iii) la mesure dans laquelle le propriétaire a payé la contribution et les comptes.

Le certificat constitue une preuve concluante des faits y énoncés pour toute personne qui traite avec ce propriétaire.

(2) Un propriétaire ne peut se soustraire à son obligation de contribuer aux dépenses communes en renonçant au droit d'utiliser les parties communes ou en l'abandonnant.

(3) Sur demande, la société donne mainlevée du privilège contre paiement de la somme impayée à l'égard de laquelle un privilège a été enregistré conformément à l'alinéa (1)e). *L.Y. 1991, ch. 11, art. 195; L.R., ch. 28, art. 14*

#### **Droit de vote, consentements et passation de documents**

15(1) Chaque propriétaire possède un droit de vote dans la société suivant la proportion que prévoit la déclaration.

(2) Si une hypothèque enregistrée grevant une partie privative et une quote-part contient une disposition qui autorise le créancier hypothécaire à exercer le droit de vote ou de consentement du propriétaire, le créancier hypothécaire peut exercer ce droit en donnant à la société un avis écrit de son hypothèque et de son adresse aux fins de signification des avis. Le créancier hypothécaire de rang supérieur peut exercer le droit de vote ou de consentement si deux ou plusieurs hypothèques contiennent une telle disposition.

(3) Les personnes qui suivent peuvent exercer le droit de vote, accorder les consentements ou passer les documents que prévoient la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs :

bylaws may be executed,

(a) in the case of an owner who is an infant, by the guardian of the infant's estate or, if no guardian has been appointed, by the public administrator;

(b) in case of an owner who is an insane person, by the public administrator; or

(c) in the case of an owner who is incapacitated for any other reason, by the person who for the time being is authorized by law to control the owner's property or, if no such person can be found or is willing to act, by the public administrator.

(4) If the court, on application of the corporation or of any owner, is satisfied that there is no person capable, willing or reasonably available to exercise the power of voting, giving consent or executing a document in respect of a unit, the court

(a) if a unanimous vote or unanimous consent is required by this Act, the declaration or the bylaws, shall; and

(b) in any other case, may in its discretion

authorize the public administrator or some other fit and proper person to exercise the power of voting, to give the consent or to execute the document in respect of the unit.

(5) On giving authority under subsection (4), the court may make any order it considers necessary or expedient to give effect to the authorization. *R.S., c.28, s.15.*

#### **Substantial alterations to common elements or assets**

16(1) The corporation may by a vote of members who own 66 2/3 per cent, or any greater percentage specified in the declaration, of the common elements make any substantial addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements, or may make any substantial change in the assets of the corporation; and the corporation may, by a vote of a majority of the members, make any other

a) le curateur aux biens ou, si aucun curateur n'a été nommé, le curateur public, lorsque le propriétaire est un mineur;

b) le curateur public, lorsque le propriétaire n'est pas sain d'esprit;

c) lorsque le propriétaire est frappé d'incapacité pour toute autre raison, la personne qui, à l'époque considérée, est autorisée en droit à gérer les biens, ou, si cette personne est introuvable ou refuse d'agir, le curateur public.

(4) À la demande de la société ou d'un propriétaire, le tribunal peut, étant convaincu que nul n'est apte ou disposé à le faire, ou raisonnablement disponible pour le faire, autoriser le curateur public ou une autre personne compétente à exercer le droit de vote ou de consentement ou à passer un document relatif à une partie privative :

a) si la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs exigent un vote ou un consentement unanimes;

b) dans tout autre cas, à son appréciation.

(5) Le tribunal peut rendre l'ordonnance qu'il estime nécessaire ou utile pour donner effet à l'autorisation qu'il confère en application du paragraphe (4). *L.R., ch. 28, art. 15*

#### **Modifications importantes aux parties communes et à l'actif**

16(1) Par un vote des sociétaires qui possèdent 66 2/3 pour cent des parties communes, ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, la société peut effectuer soit d'importantes adjonctions, modifications, améliorations ou rénovations aux parties communes, soit des changements importants à son actif. Elle peut, par un vote de la majorité de ses sociétaires, effectuer toutes autres

addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements, or make any other change in the assets of the corporation.

(2) The cost of any addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements, and the cost of any substantial change in the assets of the corporation, are common expenses.

(3) The declaration may provide that, if any substantial addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements is made or if any substantial change in the assets of the corporation is made, the corporation shall, on demand of any owner who dissented, purchase that owner's unit and common interest.

(4) If the corporation and the owner who dissented do not agree as to the purchase price of the unit and common interest, the owner who dissented may elect to have the fair market value of the unit and common interest determined by arbitration by serving a notice to that effect on the corporation; the purchase price of the owner's unit and common interest shall be the fair market value determined by arbitration, and the *Arbitration Act* shall apply. *R.S., c.28, s.16.*

#### Duty to insure

17(1) The corporation shall obtain and maintain insurance in respect of the units and the common elements to the replacement value thereof against fire and against any other perils including liability specified by the declaration or the bylaws to the amount required by the declaration or the bylaws, and for this purpose the corporation shall be deemed to have an insurable interest in the units, in the common elements, and in the subject matter of any other perils insurance.

(2) Any payment by an insurer under a policy of insurance entered into under subsection (1) shall, despite the terms of the policy, be paid to the order of the insurance

adjonctions, modifications, améliorations ou rénovations aux parties communes, ou tous autres changements à son actif.

(2) Constituent des dépenses communes le coût des adjonctions, modifications, améliorations ou rénovations aux parties communes ainsi que celui des changements importants à l'actif de la société.

(3) La déclaration peut prévoir que, si des adjonctions, des modifications, des améliorations ou des rénovations importantes aux parties communes sont effectuées ou que des changements importants sont apportés à l'actif de la société, celle-ci achètera la partie privative et la quote-part de tout propriétaire dissident qui en fait la demande.

(4) Si la société et le propriétaire dissident ne s'entendent pas sur le prix d'achat de la partie privative et de la quote-part, le propriétaire dissident peut demander que leur juste valeur marchande soit déterminée par arbitrage en signifiant à la société un avis à cet effet. Le prix d'achat correspond à la juste valeur marchande déterminée par arbitrage en application de la *Loi sur l'arbitrage. L.R., ch. 28, art. 16*

#### Assurance

17(1) La société souscrit et maintient en vigueur une assurance à l'égard des parties privatives et des parties communes, jusqu'à concurrence de leur valeur de remplacement, contre l'incendie et autres risques, dont la responsabilité précisée par la déclaration ou les règlements administratifs au montant indiqué par la déclaration ou les règlements administratifs. À cet effet, la société est réputée avoir un intérêt assurable dans les parties privatives, les parties communes et dans tout autre objet couvert.

(2) Tout paiement fait par un assureur en vertu d'une police d'assurance souscrite en application du paragraphe (1) est effectué, malgré les clauses de la police, à l'ordre des

trustees designated by the declaration or the bylaws of the corporation, if any, and otherwise shall be paid to or to the order of the corporation; and, subject to section 19, the corporation shall immediately use the proceeds for the repair or replacement of the damaged units and common elements so far as this may lawfully be effected.

(3) A policy of insurance issued to a corporation under subsection (1) is not liable to be brought into contribution with any other policy of insurance except another policy issued on the same property under subsection (1), and despite the provisions of the policy shall be deemed not to be other insurance in relation to that other policy.

(4) Despite subsection (1), the *Insurance Act* or any other law relating to insurance, a unit owner may obtain and maintain insurance

(a) in respect of loss or damage to the owner's unit against fire and other perils in excess of any amount for which it is insured by the corporation under subsection (1);

(b) in respect of loss or damage to the owner's unit in excess of any amount for which the improvements are insured by the corporation under subsection (1) in respect of loss of rental value of the unit in excess of any amount for which it is insured by the corporation under subsection (1); and

(c) for the purpose of paying to the mortgagee under a mortgage of the unit the amount owing under the mortgage on the date of any loss or damage to the unit.

(5) Despite the *Insurance Act* or the terms and conditions of the policy, any payment by an insurer under a policy of insurance entered into for the purpose of paragraph (4)(c) shall be

fiduciaires d'assurance selon ce que prévoient la déclaration ou les règlements administratifs, le cas échéant, sinon à la société ou à son ordre. Sous réserve de l'article 19, la société applique sans délai les sommes assurées à la réparation ou au remplacement des parties privatives et des parties communes endommagées, dans la mesure où ces travaux peuvent légalement être exécutés.

(3) Une police d'assurance établie au nom de la société en application du paragraphe (1) n'est pas susceptible de compensation avec une autre police d'assurance à l'exception d'une police couvrant le même bien en vertu de ce paragraphe et, malgré les dispositions de la police, il n'est pas réputé y avoir d'autre assurance relativement à cette autre police.

(4) Malgré le paragraphe (1), la *Loi sur les assurances* et toute autre règle de droit relative aux assurances, le propriétaire d'une partie privative peut souscrire et maintenir en vigueur une assurance :

a) contre les pertes ou les dommages occasionnés à sa partie privative, notamment par un incendie, pour un montant supérieur à celui pour lequel elle est assurée par la société en application du paragraphe (1);

b) contre les pertes ou les dommages occasionnés à sa partie privative pour un montant supérieur à celui pour lequel la société a assuré les améliorations en application du paragraphe (1) relativement à la perte de la valeur locative de la partie privative qui dépasse le montant pour lequel elle est assurée par la société en application du paragraphe (1);

c) en vue de payer au créancier hypothécaire de la partie privative le montant qui lui est dû au titre de l'hypothèque au moment de la perte ou du dommage occasionné à la partie privative.

(5) Malgré la *Loi sur les assurances* ou les conditions de la police, tout paiement fait par l'assureur au titre d'une police d'assurance visée à l'alinéa (4)c) est versé aux créanciers

made to the mortgagees, if the mortgagees or any of them so require, in the order of their priorities, and the insurer is then entitled to an assignment of the mortgage or a partial interest in the mortgage to secure the amount so paid.

(6) A policy of insurance issued to a unit owner under this section is not liable to be brought into contribution with any other policy of insurance except another policy issued on the same property, and, despite the provisions of the policy, shall be deemed not to be other insurance in relation to that other policy.

(7) Subsection (1) does not restrict the capacity of any person to insure otherwise than as provided in that subsection. *R.S., c.28, s.17.*

### Maintenance and repairs

18(1) Each owner shall maintain their unit.

(2) The corporation shall maintain the common elements.

(3) Subject to section 19, the corporation shall repair the units and common elements after damage.

(4) For the purposes of this Act, the obligation to repair and the obligation to maintain are mutually exclusive, and the obligation to repair does not include any obligation to repair improvements made to units after registration of the declaration and plan.

(5) Despite subsections (1), (2) and (3), the declaration may provide that

(a) each owner shall, subject to section 19, repair their unit after damage;

(b) the owners shall maintain the common elements or any part of the common elements; or

hypothécaires sur demande et selon leur rang. Le paiement est garanti par la cession à l'assureur de l'hypothèque ou d'un intérêt partiel dans celle-ci.

(6) Une police d'assurance établie au nom du propriétaire d'une partie privative en application du présent article n'est pas susceptible de compensation avec une autre police d'assurance, à l'exception d'une police couvrant le même bien, et, malgré les dispositions de la police, il n'est pas réputé y avoir d'autre assurance relativement à cette autre police.

(7) Le paragraphe (1) n'a pas pour effet de limiter la capacité d'une personne de conclure un contrat d'assurance d'une façon différente de celle que prévoit ce paragraphe. *L.R., ch. 28, art. 17*

### Entretien et réparations

18(1) Chaque propriétaire est tenu d'entretenir sa partie privative.

(2) La société est tenue d'entretenir les parties communes.

(3) Sous réserve de l'article 19, la société est tenue de réparer les parties privatives et les parties communes endommagées.

(4) Pour l'application de la présente loi, l'obligation d'effectuer des réparations et celle de s'occuper de l'entretien sont exclusives l'une de l'autre. L'obligation d'effectuer des réparations ne comprend pas l'obligation de réparer des améliorations apportées aux parties privatives après l'enregistrement de la déclaration et du plan.

(5) Malgré les paragraphes (1), (2) et (3), la déclaration peut prévoir l'une des obligations suivantes :

a) sous réserve de l'article 19, chaque propriétaire est tenu de réparer sa partie privative endommagée;

(c) the corporation shall maintain the units or any part of the units.

b) les propriétaires sont tenus d'entretenir les parties communes ou toute portion de celles-ci;

c) la société est tenue d'entretenir les parties privatives ou toute portion de celles-ci.

(6) Despite section 4, if there are one or more bare land units, the declaration shall contain provisions respecting the repair of improvements constructed on or added to a bare land unit after the registration of the declaration and plan after those improvements have been damaged.

(6) Malgré l'article 4, s'il y a une ou plusieurs unités de terrain nu, la déclaration contient les dispositions relatives à la réparation des améliorations construites sur une unité de terrain nu ou ajoutées à celle-ci qui ont été endommagées après l'enregistrement de la déclaration et du plan.

(7) The corporation shall make any repairs that an owner is obliged to make and that are not made within a reasonable time.

(7) La société effectue les réparations qu'un propriétaire est tenu d'effectuer et qu'il n'entreprend pas dans un délai raisonnable.

(8) An owner shall be deemed to have consented to have repairs done to their unit by the corporation under this section. *S.Y. 1994, c.5, s.6; R.S., c.28, s.18.*

(8) Le propriétaire est réputé avoir consenti aux réparations que la société a effectuées sur sa partie privative en application du présent article. *L.Y. 1994, ch. 5, art. 6; L.R., ch. 28, art. 18*

### Substantial damage

### Dommmages importants

19(1) If damage to the units and common elements occurs, the board shall determine within 30 days of the occurrence whether there has been substantial damage to the extent that the cost of repair would be 25 per cent, or any greater percentage specified in the declaration, of the value of the units and common elements immediately before the occurrence.

19(1) Dans un délai de 30 jours de la survenance de dommages causés aux parties privatives et aux parties communes, le conseil détermine si les dommages sont importants et de nature à nécessiter des coûts de réparation correspondant à 25 pour cent, ou au pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, de la valeur des parties privatives et des parties communes immédiatement avant l'incident.

(2) If there has been a determination that there has been substantial damage as provided in subsection (1) and the owners who own 66 2/3 per cent of the units and common elements, or any greater percentage specified in the declaration, vote for repairs within 60 days of the determination, the corporation shall repair the damage. *R.S., c.28, s.19.*

(2) La société répare les dommages dans les cas où, d'une part, il a été déterminé en application du paragraphe (1) que d'importants dommages ont été causés et, d'autre part, les propriétaires qui possèdent 66 2/3 pour cent des parties privatives et des parties communes, ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, votent en faveur des réparations dans un délai de 60 jours après cette détermination. *L.R., ch. 28, art. 19*

### Notice of termination due to substantial damage

20(1) If on a vote the owners do not vote for repair, the corporation shall within 10 days of the vote register a notice of termination with the registrar.

(2) If there has been no vote within 60 days of the determination that there has been substantial damage under subsection 19(1), the corporation shall within 10 days after the expiry of the 60 day period, register a notice of termination.

(3) On the registration of a notice of termination under subsection (1) or (2),

(a) the government of the property by this Act is terminated;

(b) the owners are tenants in common or lessees, as the case may be, of the land and interests appurtenant to the land described in the plan in the same proportions as their common interests;

(c) claims against the land and the interests appurtenant to the land described in the plan created before the registration of the declaration and plan are as effective as if the declaration and plan had not been registered;

(d) encumbrances against each unit and common interest created after the registration of the declaration and plan are claims against the interest of the owner in the land and interests appurtenant to the land described in the plan, and have the same priority they had before the registration of the notice of termination; and

(e) all claims against the property created after the registration of the declaration and plan, other than the encumbrances mentioned in paragraph (d), are extinguished. *R.S., c.28, s.20.*

### Avis de cessation à la suite de dommages importants

20(1) Si les propriétaires ne votent pas en faveur des réparations, la société enregistre auprès du registrateur un avis de cessation dans un délai de 10 jours après la tenue du vote.

(2) Si le vote n'est pas tenu dans un délai de 60 jours après la détermination prévue au paragraphe 19(1), la société enregistre un avis de cessation dans un délai de 10 jours après l'expiration de cette période.

(3) L'enregistrement d'un avis de cessation en application du paragraphe (1) ou (2) emporte les effets suivants :

a) le bien cesse d'être assujéti au régime de la présente loi;

b) les propriétaires sont, au prorata de leurs quotes-parts, tenants commun ou preneurs à bail, selon le cas, du bien-fonds et de ses intérêts dépendants décrits dans le plan;

c) les créances qui sont nées avant l'enregistrement de la déclaration et du plan et qui grèvent le bien-fonds et ses intérêts dépendants sont aussi valables que si la déclaration et le plan n'avaient pas été enregistrés;

d) les grèvements qui frappent chaque partie privative et chaque quote-part et qui sont nés après l'enregistrement de la déclaration et du plan constituent des créances opposables à l'intérêt que possède le propriétaire du bien-fonds et de ses intérêts dépendants décrits dans le plan; les créances conservent le rang qu'elles avaient avant l'enregistrement de l'avis de cessation;

e) toutes les créances grevant le bien, à l'exclusion des grèvements mentionnés à l'alinéa d), qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan, sont éteintes. *L.R., ch. 28, art. 20*

### Sale of the property or common elements

21(1) Sale of the property or any part of the common elements may be authorized

(a) by a vote of owners who own 66 2/3 per cent, or any greater percentage specified in the declaration, of the common elements; and

(b) by the consent of the persons having registered claims against the property or the parts of the common elements as the case may be, created after the registration of the declaration and plan.

(2) If a sale of the property or any part of the common elements is authorized under subsection (1), the corporation shall

(a) register a notice of termination which shall describe the property or the part of the common elements being sold and shall affect only that property; and

(b) transfer the property or the part of the common elements being sold.

(3) The notice of termination and the transfer shall

(a) be executed by all the owners and all the persons having registered claims against the property or the part of the common elements being sold; or

(b) be executed by the corporation and be accompanied by a certificate under the seal of the corporation certifying that the required percentage of owners as stipulated in this Act or the declaration have voted in favour of the sale, and that all persons having registered claims against the property or the part of the common elements being sold have consented in writing to the sale.

(4) A certificate made under paragraph (3)(b) is conclusive proof of the facts stated therein

### Vente du bien ou des parties communes

21(1) La vente du bien ou d'une portion des parties communes peut être autorisée :

a) d'une part, par un vote des propriétaires qui possèdent 66 2/3 pour cent des parties communes, ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration;

b) d'autre part, par le consentement des titulaires des créances enregistrées contre le bien ou les portions des parties communes qui, selon le cas, sont nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan.

(2) La société assume les obligations qui suivent si la vente du bien ou d'une portion des parties communes est autorisée en vertu du paragraphe (1) :

a) elle enregistre un avis de cessation qui décrit le bien ou la portion des parties communes faisant l'objet de la vente et qui ne vise que ce bien;

b) elle transfère le bien ou la portion des parties communes qui fait l'objet de la vente.

(3) L'avis de cessation et le transfert sont passés :

a) soit par tous les propriétaires et tous les titulaires de créances enregistrées contre le bien ou la portion des parties communes qui fait l'objet de la vente;

b) soit par la société, auquel cas ils sont accompagnés d'un certificat revêtu du sceau de celle-ci attestant que le nombre de propriétaires correspondant au pourcentage prévu par la présente loi ou par la déclaration a voté en faveur de la vente et que chaque titulaire de créances enregistrées contre le bien ou la portion des parties communes qui fait l'objet de la vente a consenti par écrit à la vente.

(4) Le certificat établi en vertu de l'alinéa (3)b) constitue une preuve concluante des faits qui y sont énoncés :

- (a) in favour of a purchaser of the parcel; and
- (b) in favour of the registrar.

(5) On registration of the transfer, the registrar shall

(a) endorse on the certificate of title in the name of the corporation a memorial that the property or a part of the common elements, as the case may be, is no longer governed by this Act;

(b) in the case of a transfer of all of the property, cancel the certificates of title of each unit and if necessary dispense with the production of the duplicate certificate of title without complying with the provisions of section 159 of the *Land Titles Act*; and

(c) in the case of a transfer of part of the common elements, cancel the certificate of title for that part of the common elements being transferred.

(6) On registration of the transfer,

(a) registered claims against the land and interests appurtenant to the land created before the registration of the declaration and plan are as effective in respect of the property transferred, and the registrar shall issue the certificates of title in respect of the property transferred clear of those registered claims; and

(b) registered claims against the property or the part of the common elements created after the registration of the declaration and plan are extinguished in respect of the property transferred clear of those registered claims.

(7) Subject to subsection (8), the owners share the proceeds of the sale in the same proportions as their common interest.

(8) If a sale is made under this section, any owner who dissented may elect to have the fair market value of the property at the time of the sale determined by arbitration by serving notice to that effect on the corporation within 10 days

- a) en faveur d'un acheteur de la parcelle;
- b) en faveur du registrateur.

(5) À la suite de l'enregistrement du transfert, le registrateur :

a) inscrit sur le certificat de titre, au nom de la société, que le bien ou la portion des parties communes, selon le cas, n'est plus assujéti au régime de la présente loi;

b) dans le cas d'un transfert de la totalité du bien, annule les certificats de titre de chaque partie privative et, au besoin, accorde dispense de production de l'ampliation du certificat de titre sans qu'il soit nécessaire de se conformer à l'article 159 de la *Loi sur les titres de biens-fonds*;

c) dans le cas du transfert d'une portion des parties communes, annule le certificat de titre qui s'y rapporte.

(6) À la suite de l'enregistrement du transfert :

a) les créances enregistrées contre le bien-fonds et ses intérêts dépendants, nées avant l'enregistrement de la déclaration et du plan, grèvent le bien transféré au même titre que si la déclaration et le plan n'avaient pas été enregistrés; le registrateur délivre les certificats de titre de ce bien, libre de ces créances;

b) les créances enregistrées contre le bien ou la portion des parties communes, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan, sont éteintes à l'égard du bien transféré, libre de ces créances.

(7) Sous réserve du paragraphe (8), les propriétaires partagent le produit de la vente au prorata de leur quote-part.

(8) Si une vente est réalisée en application du présent article, les propriétaires dissidents peuvent demander que la juste valeur marchande du bien au moment de la vente soit déterminée par arbitrage en application de la *Loi*

after the vote, and the *Arbitration Act* shall apply; and the owner who served the notice is entitled to receive from the proceeds of the sale the amount that would have been received if the sale price had been the fair market value as determined by arbitration.

(9) If the proceeds of the sale are inadequate to pay the amount determined under subsection (8), each of the owners who voted for the sale is liable for a portion of the deficiency determined by the proportions of their common interests. *S.Y. 1991, c.11, s.195; R.S., c.28, s.21.*

#### Termination by notice without sale

22(1) Termination of the government of the property under this Act may be authorized

(a) by a vote of the owners who own 66 2/3 per cent, or any greater percentage specified in the declaration, of the common elements; and

(b) by the consent of the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and plan.

(2) If termination of the government of the property under this Act is authorized under subsection (1), the corporation shall register a notice of termination which shall either

(a) be executed by all the owners and all the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and plan; or

(b) be executed by the corporation and accompanied by a certificate under the seal of the corporation certifying that the required percentage of owners as stipulated in this Act or the declaration and all the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and plan have voted in favour of the termination of the government of the property.

*sur l'arbitrage* en signifiant à la société un avis à cet effet dans les 10 jours suivant le vote. Le propriétaire qui a signifié l'avis prévu est en droit de recevoir, du produit de la vente, le montant qu'il aurait reçu si le prix de vente avait correspondu à la juste valeur marchande déterminée par l'arbitrage.

(9) Si le produit de la vente ne suffit pas pour payer le montant déterminé en vertu du paragraphe (8), chaque propriétaire qui a voté en faveur de la vente est redevable de l'insuffisance au prorata de sa quote-part. *L.Y. 1991, ch. 11, art. 195; L.R., ch. 28, art. 21*

#### Cessation par voie d'avis sans vente

22(1) La cessation de l'assujettissement du bien au régime de la présente loi peut être autorisée :

a) d'une part, par un vote des propriétaires qui possèdent 66 2/3 pour cent des parties communes, ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration;

b) d'autre part, par le consentement des titulaires de créances enregistrées contre le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan.

(2) La société enregistre un avis de cessation si la cessation de l'assujettissement du bien au régime de la présente loi est autorisée conformément au paragraphe (1). L'avis est passé :

a) soit par tous les propriétaires et tous les titulaires de créances enregistrées contre le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan;

b) soit par la société, auquel cas l'avis est accompagné d'un certificat revêtu du sceau de celle-ci attestant que le nombre de propriétaires correspondant au pourcentage prévu par la présente loi ou par la déclaration et les titulaires de créances enregistrées contre le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan, ont voté en faveur de la cessation de l'assujettissement du bien au régime de cette loi.

(3) On registration of a notice of termination under subsection (2), the provisions of subsection 20(3), shall apply. *R.S., c.28, s.22.*

### Application to court for termination

23(1) If

- (a) damage to units and common elements occurs;
- (b) all or part of the property is expropriated; or
- (c) the corporation, any owner, or any person having an encumbrance against a unit and common interest considers it advisable,

any interested party may apply to the court for an order terminating the government of the property under this Act, or amending the declaration or the plan.

(2) In determining whether to terminate the government of the property under this Act, or to amend the declaration or the plan, the court shall consider

- (a) the scheme and intent of this Act;
- (b) the rights and interests of the owners individually and as a whole;
- (c) what course of action would be most just and equitable; and
- (d) the probability of confusion and uncertainty in the affairs of the corporation or the owners if the court does not make an order under subsection (1).

(3) If an order is made under subsection (1), the court may include in the order any provisions that the court considers appropriate in the circumstances including, without limiting the generality of the foregoing,

(3) Le paragraphe 20(3) s'applique à compter de l'enregistrement d'un avis de cessation effectué en application du paragraphe (2). *L.R., ch. 28, art. 22*

### Demande en justice

23(1) Tout intéressé peut demander au tribunal de rendre une ordonnance mettant fin à l'assujettissement du bien au régime de la présente loi ou modifiant la déclaration ou le plan dans les cas suivants :

- a) les parties privatives et les parties communes ont été endommagées;
- b) la totalité ou une partie du bien est expropriée;
- c) la société, un propriétaire ou le titulaire d'un grèvement frappant une partie privative et une quote-part le juge indiqué.

(2) Le tribunal tient compte des éléments qui suivent pour déterminer si le bien doit cesser d'être assujéti au régime de la présente loi ou si la déclaration ou le plan doit être modifié :

- a) l'économie et l'esprit de la loi;
- b) les droits et les intérêts individuels et collectifs des propriétaires;
- c) la solution qui serait la plus juste et la plus équitable;
- d) la probabilité de confusion et d'incertitude dans les affaires internes de la société ou dans les affaires des propriétaires si le tribunal ne rend pas l'ordonnance visée au paragraphe (1).

(3) Le tribunal peut inclure dans l'ordonnance qu'il rend en vertu du paragraphe (1) les dispositions jugées convenables dans les circonstances, notamment :

(a) directions for the payment of money by the corporation or by the owners, or by some one or more of them;

(b) directions to adjust the effect of the order as between the corporation and the owners and as among the owners themselves;

(c) the application of insurance money or proceeds of the expropriation of common elements; or

(d) the transfer of the interests of owners of units which have been wholly or partially damaged or expropriated to the other owners.

(4) On any application to the court under this section, any insurer who has insured the units and the common elements under subsection 17(1) may appear in person or by agent or counsel.

(5) The court may vary any order made by it under this section. *R.S., c.28, s.23.*

#### Application to require performance of duties

24(1) If a duty imposed by this Act, the declaration or the bylaws is not performed, the corporation, any owner or any person having an encumbrance against a unit and common interest may apply to the court for an order directing the performance of the duty.

(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 for any time, and on any terms and conditions, as it considers necessary; and

(b) the payment of costs.

a) des directives pour le paiement des sommes par la société ou par les propriétaires, ou par l'un ou plusieurs d'entre eux;

b) des directives visant à aménager les conséquences de l'ordonnance tant entre la société et les propriétaires qu'entre les propriétaires eux-mêmes;

c) des dispositions relatives à l'affectation des sommes assurées ou du produit de l'expropriation des parties communes;

d) des dispositions relatives au transfert aux autres propriétaires des intérêts des propriétaires des parties privatives qui ont été entièrement ou partiellement endommagées ou expropriées.

(4) L'assureur qui a assuré les parties privatives et les parties communes en vertu du paragraphe 17(1) peut comparaître en personne ou par l'intermédiaire d'un représentant ou par le ministère d'un avocat dans toute demande présentée au tribunal en application du présent article.

(5) Le tribunal peut modifier les ordonnances qu'il a rendues en vertu du présent article. *L.R., ch. 28, art. 23*

#### Exécution des obligations

24(1) La société, un propriétaire ou le titulaire d'un grèvement frappant une partie privative et une quote-part peut demander au tribunal d'ordonner l'exécution d'une obligation prévue par la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs.

(2) Le tribunal peut ordonner l'exécution de l'obligation et prévoir dans son ordonnance les dispositions qu'il juge convenables dans les circonstances, et peut notamment :

a) nommer un administrateur pour la durée et suivant les modalités et aux conditions qu'il estime nécessaires;

b) statuer sur les dépens.

(3) An administrator appointed under subsection (2) shall

- (a) to the exclusion of the corporation, have any of the powers and duties of the corporation the court shall order;
- (b) have the right to delegate any of the powers vested under subsection (2); and
- (c) be paid for services by the corporation, which payments are common expenses.

(4) Nothing in this section restricts the remedies otherwise available for failure to perform any duty imposed by this Act. *R.S., c.28, s.24.*

### Regulations

25 For the purpose of carrying out the provisions of this Act, the Commissioner in Executive Council may make regulations

- (a) prescribing forms for use under this Act;
- (b) prescribing rules to cover cases for which no provision is made under this Act. *R.S., c.28, s.25.*

(3) L'administrateur nommé en application du paragraphe (2) :

- a) exerce, à l'exclusion de la société, les attributions de celle-ci que le tribunal lui assigne;
- b) a le droit de déléguer tout pouvoir qui lui est conféré en vertu du paragraphe (2);
- c) est rétribué pour ses services par la société, ses honoraires constituant des dépenses communes.

(4) Le présent article n'a pas pour effet de limiter les autres recours qui peuvent être exercés en cas d'inexécution d'une obligation imposée par la présente loi. *L.R., ch. 28, art. 24*

### Règlements

25 Le commissaire en conseil exécutif peut prendre des règlements d'application de la présente loi portant sur :

- a) les formulaires qui doivent être utilisés dans le cadre de la présente loi;
- b) les règles couvrant les cas pour lesquels la présente loi ne prévoit aucune disposition. *L.R., ch. 28, art. 25*

