

**CONSOLIDATION OF CONDOMINIUM  
ACT (NUNAVUT)**  
R.S.N.W.T. 1988,c.C-15

**CODIFICATION ADMINISTRATIVE  
DE LA LOI SUR LES  
CONDOMINIUMS (NUNAVUT)**  
L.R.T.N.-O. 1988, ch. C-15

**AS AMENDED BY NORTHWEST  
TERRITORIES STATUTES:**

S.N.W.T. 1991-92,c.36  
In force July 19, 1993  
S.N.W.T. 1996,c.9  
S.N.W.T. 1998,c.5  
S.N.W.T. 1996,c.19  
In force April 1, 1998;  
SI-005-98  
S.N.W.T. 1998,c.24  
In force March 31, 1999

**MODIFIÉE PAR LES LOIS DES  
TERRITOIRES DU NORD-OUEST  
SUIVANTES :**

L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36  
En vigueur le 19 juillet 1993  
L.T.N.-O. 1996, ch. 9  
L.T.N.-O. 1998, ch. 5  
L.T.N.-O. 1996, ch. 19  
En vigueur le 1<sup>er</sup> avril 1998;  
TR-005-98  
L.T.N.-O. 1998, ch. 24  
En vigueur le 31 mars 1999

**AS AMENDED BY STATUTES  
ENACTED UNDER SECTION 76.05  
OF NUNAVUT ACT:**

S.N.W.T. 1998,c.38  
In force April 1, 1999

**MODIFIÉE PAR LA LOI ÉDICTÉE EN  
VERTU DE L'ARTICLE 76.05 DE LA  
LOI SUR LE NUNAVUT SUIVANTE :**

L.T.N.-O. 1998, ch. 38  
En vigueur le 1<sup>er</sup> avril 1999

This consolidation is not an official statement of the law. It is an office consolidation prepared for convenience only. The authoritative text of statutes can be ascertained from the *Revised Statutes of the Northwest Territories, 1988* and the Annual Volumes of the Statutes of the Northwest Territories (for statutes passed before April 1, 1999) and the Statutes of Nunavut (for statutes passed on or after April 1, 1999).

La présente codification administrative ne constitue pas le texte officiel de la loi; elle n'est établie qu'à titre documentaire. Seules les lois contenues dans les *Lois révisées des Territoires du Nord-Ouest (1988)* et dans les volumes annuels des Lois des Territoires du Nord-Ouest (dans le cas des lois adoptées avant le 1<sup>er</sup> avril 1999) et des Lois du Nunavut (dans le cas des lois adoptées depuis le 1<sup>er</sup> avril 1999) ont force de loi.



## CONDOMINIUM ACT (NUNAVUT)

## LOI SUR LES CONDOMINIUMS (NUNAVUT)

### INTERPRETATION

### DÉFINITIONS

Definitions

1. In this Act,

"bare land unit" means a part of the land included in a plan and designated as a unit by horizontal boundaries only without reference to any buildings and, unless otherwise shown on 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*)

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

"claim" includes a right, title, interest, encumbrance or demand of any kind affecting land, but does not include the interest of an owner in his or her 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; (*dépenses communes*)

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

"corporation" means a corporation created by subsection 12(1); (*société*)

"declaration" means a declaration referred to in section 5 and includes any amendments to a declaration; (*déclaration*)

"encumbrance" means a claim that secures the payment of money or the performance of any other obligation and includes a charge, a mortgage, a lien or an easement; (*charge*)

Définitions

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

«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 pour lequel un certificat de titre a été délivré en vertu des dispositions de la *Loi sur les titres de biens-fonds*. (*land*)

«charge» Toute créance garantissant le paiement d'une somme ou l'exécution d'une autre obligation; y sont assimilés une hypothèque, un privilège et une servitude. (*encumbrance*)

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

«créance» S'entend en outre d'un droit, d'un titre, d'un intérêt, d'une charge ou d'une réclamation de quelque nature que ce soit visant un bien-fonds, à l'exclusion de l'intérêt qu'un propriétaire possède sur sa partie privative et 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 spécifiées comme telles dans la déclaration. (*common expenses*)

«partie privative» Partie du bien-fonds comprise dans le plan et désignée comme telle par celui-ci, y compris l'espace déterminé par ses limites ainsi que toutes les parties physiques du bien-fonds qui se trouvent dans cet espace à la date d'enregistrement de la déclaration et du plan; la présente définition vise également une unité de terrain nu. (*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*)

"land" means land for which a certificate of title is issued under the provisions of the *Land Titles Act*; (*bien-fonds*)

"owner" means the holder of a freehold or leasehold estate in a unit and common interest; (*propriétaire*)

"plan" means the plan referred to in section 6 and includes any amendments to it; (*plan*)

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

"unit" means a part of the land included in a 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, and includes a bare land unit. (*partie privative*)

1991-92,c.36,s.2; S.N.W.T. 1996,c.9,Sch.H,s.1.

«propriétaire» Le détenteur du domaine franc ou à bail sur une partie privative et une quote-part. (*owner*)

«quote-part» L'intérêt sur les parties communes dépendantes d'une partie privative. (*common interest*)

«règlement administratif» Règlement administratif pris par une société. (*by-law*)

«société» Société constituée en application du paragraphe 12(1). (*corporation*)

«unité de terrain nu» Partie du bien-fonds comprise dans un plan et désignée à titre de 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;
- 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*)

1991-1992, ch. 36, art. 2; L.T.N.-O. 1996, ch. 9, Ann. H, 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.** (1) Les termes de la présente loi, non définis à l'article 1, s'entendent au sens de la *Loi sur les titres de biens-fonds*.

Sens des autres termes

Ownership of space

(2) For the purposes of this Act, the ownership of land includes the ownership of space.  
1991-92,c.36,s.3.

(2) Pour l'application de la présente loi, la propriété d'un bien-fonds comprend celle de l'espace.  
1991-1992, ch. 36, art. 3.

Propriété de l'espace

#### OBJECTS OF ACT

#### OBJETS DE LA LOI

Objects

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

**3.** La présente loi vise à faciliter le partage de biens en fractions destinées à la possession soit individuelle, soit commune, à pourvoir à l'utilisation et à la gestion de ces biens, et à accélérer les opérations qui s'y rapportent. Elle doit recevoir une interprétation propre à la réalisation de ces objets.

Objets

#### DECLARATIONS AND PLANS

#### DÉCLARATION ET PLAN

Who may register a declaration and plan

**4.** (1) A declaration and plan may be registered by the holder of

- (a) the fee simple estate in the land described in the plan;
- (b) an estate in fee for a term of years in the land described in the plan; or
- (c) a leasehold estate in the land described in the plan for a term of more than three years.

**4.** (1) Peuvent enregistrer la déclaration et le plan les personnes suivantes :

- a) le détenteur d'un domaine en fief simple du bien-fonds décrit dans le plan;
- b) le détenteur d'un domaine, pour une durée déterminée, sur le bien-fonds décrit dans le plan;
- c) le détenteur d'un domaine à bail sur le bien-fonds décrit dans le plan, pour une durée de plus de trois ans.

Enregistrement de la déclaration et du plan

Effect of registration

(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 provided below, which shall set out that the certificate of title is issued pursuant to this Act;
- (b) cancel the existing certificate of title for the property and issue a new certificate of title to the registrant for each unit described in the plan together with the proportion of the common interest appurtenant to the unit;
- (b.1) where the registrant is the holder of a leasehold estate, make a memorandum on the certificate of title of the lessor identifying the corporation as the lessee in place of the registrant;
- (c) keep an index to be known as the Condominium Corporations Index; and
- (d) keep a register to be known as the Condominium Register in which declarations, plans, by-laws, notices of termination and other instruments respecting land governed by this Act shall be registered, and the registration recorded. S.N.W.T. 1996,c.9,Sch.H,s.2.

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

- a) la délivrance au nom de la société, tel qu'il est précisé ci-après, d'un certificat de titre portant mention que sa délivrance est faite en application de la présente loi;
- b) il annule le certificat de titre existant à l'égard de la propriété et délivre, à la personne inscrite, un nouveau certificat de titre distinct pour chaque partie privative décrite dans le plan, en indiquant la quote-part dépendante de la partie privative;
- b.1) lorsque la personne inscrite est détenteur d'un domaine à bail, il porte une note sur le certificat de titre du bailleur identifiant la société agissant à titre de locataire en remplacement de la personne inscrite;
- c) la tenue d'un répertoire appelé «Répertoire des sociétés de condominiums»;
- d) la tenue d'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.T.N.-O. 1996, ch. 9, Ann. H, art. 2.

Requirements for registration

- 5.** (1) A declaration shall not be registered unless
- (a) title to the land described in the declaration is registered under the *Land Titles Act*;
  - (b) it is executed by the registrant and, where the registrant is the holder of a leasehold estate, by the lessor;
  - (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 a statement that the land and interest appurtenant to the land described in the plan is to 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 share in the common interest;
  - (h) where there are one or more bare land units, it
    - (i) complies with subsection 23(6), and

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

- a) le titre de propriété du bien-fonds y décrit est enregistré en conformité avec la *Loi sur les titres de biens-fonds*;
- b) elle est signée par la personne inscrite ou par le bailleur, si la personne inscrite est le détenteur du domaine à bail;
- c) sa forme a été approuvée par le registrateur;
- d) elle contient la désignation officielle du bien-fonds;
- e) elle contient une déclaration selon laquelle le bien-fonds et ses intérêts dépendants décrits dans le plan sont assujettis au régime de la présente loi;
- f) elle contient le consentement de tous les titulaires de charges enregistrées grevant le bien-fonds ou ses intérêts dépendants décrits dans le plan;
- g) elle indique, en pourcentage attribué aux parties privatives, les proportions dans lesquelles les propriétaires contribuent aux dépenses communes et la quote-part attribuée à chacun;
- h) lorsqu'il y a au moins une unité de terrain

Effet de l'enregistrement

Conditions d'enregistrement

- (ii) contains a description of the manner of determining values of all units if the property ceases to be governed by this Act; and
- (i) it contains an address for service.

nu :

- (i) elle est conforme au paragraphe 23(6),
- (ii) elle contient une description du mode de détermination de la valeur des unités au cas où le bien cesserait d'être régi par la présente loi;
- i) elle contient une adresse aux fins de signification.

Additional matters that declaration may contain

(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 by-laws 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 assessment;
- (j) a specification of the majority required to make substantial changes in the common elements and the assets of the corporation;
- (k) a specification of any provision requiring the corporation to purchase the units and common interests of any owners who dissented after a substantial addition, alteration or improvement to, or renovation of, the common elements has been made or after the assets of the corporation have been substantially

(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 discriminations fondées 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 les discriminations fondées 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;
- i) le rang d'un privilège au titre d'une cotisation impayée;
- j) la majorité requise pour effectuer des modifications importantes aux parties communes et à l'actif de la 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

Renseignements facultatifs

	<p>changed;</p> <p>(l) a specification of any allocation of the obligations to repair and to maintain the units and common elements;</p> <p>(m) a specification of the percentage of substantial damage to the buildings and a specification of the majority required to authorize repairs under section 24;</p> <p>(n) a specification of the majority required for a sale of the property or a part of the common elements;</p> <p>(o) a specification of the majority required for the termination of the government of the property under this Act;</p> <p>(p) any other matters concerning the property; and</p> <p>(q) any or all of the matters mentioned in paragraphs (a) to (p).</p>	<p>communes, ou d'une addition importante à celles-ci, ou à la suite d'une modification importante de l'actif de la société;</p> <p>l) la répartition des obligations de réparer et d'entretenir les parties privatives et les parties communes;</p> <p>m) le pourcentage des dommages importants causés aux bâtiments ainsi que la majorité requise pour autoriser les réparations en application de l'article 24;</p> <p>n) la majorité requise pour vendre le bien ou une portion des parties communes;</p> <p>o) la majorité requise pour soustraire le bien à l'application de la présente loi;</p> <p>p) toute autre question relative au bien;</p> <p>q) l'ensemble des questions mentionnées aux alinéas a) à p).</p>	
Amendment of declaration	(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.	(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 charges enregistrées grevant les parties privatives et les quotes-parts.	Modification de la déclaration
Registration of amendment	(4) Where a declaration is amended, the corporation shall register a copy of the amendment <p>(a) executed by all the owners and all persons having registered encumbrances against the units and common interests, or</p> <p>(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,</p> <p>and until the copy is registered, the amendment is ineffective. 1991-92,c.36,s.4; S.N.W.T. 1996,c.9, Sch.H,s.3.</p>	(4) Lorsqu'une déclaration est modifiée, la société enregistre une copie de la modification, qui est, selon le cas : <p>a) passée par tous les propriétaires et par tous les titulaires de charges enregistrées grevant les parties privatives et les quotes-parts;</p> <p>b) accompagnée d'un certificat revêtu du sceau de la société, attestant que chaque propriétaire et titulaire de charges enregistrées grevant les parties privatives et les quotes-parts a consenti par écrit à la modification en question.</p> <p>La modification est sans effet tant que la copie n'est pas enregistrée. 1991-1992, ch. 36, art. 4; L.T.N.-O. 1996, ch. 9, Ann. H, art. 3.</p>	Enregistrement des modifications
Definitions	<p><b>6.</b> (1) In this section,</p> <p>"architect" means a person who is authorized to practise as an architect in a province; (<i>architecte</i>)</p> <p>"engineer" means a person who is qualified to practice professional engineering under the <i>Engineering, Geological and Geophysical Professions Act</i> (Northwest Territories); (<i>ingénieur</i>)</p> <p>"surveyor" means a Canada Lands Surveyor as defined in the <i>Canada Lands Surveys Act</i>. (<i>arpenteur</i>)</p>	<p><b>6.</b> (1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.</p> <p>«architecte» Personne autorisée à exercer la profession d'architecte dans une province. (<i>architect</i>)</p> <p>«arpenteur» Arpenteur fédéral au sens de la <i>Loi sur l'arpentage des terres du Canada</i>. (<i>surveyor</i>)</p> <p>«ingénieur» Personne qui a les qualités requises pour exercer la profession d'ingénieur en vertu de la <i>Loi sur les professions d'ingénieur, de géologue et de géophysicien</i> (Territoires du Nord-Ouest). (<i>engineer</i>)</p>	Définitions

Contents of plan	<p>(2) Subject to subsection (3), a plan shall delineate the perimeter of the horizontal surface of the land, and the perimeter of the buildings in relation to the perimeter of the surface of the land, and must contain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) such structural plans of the buildings as are necessary to identify the boundaries of the units in relation to the buildings;</li> <li>(b) a specification of the boundaries of each unit by reference to the buildings;</li> <li>(c) diagrams showing the shape and dimensions of each unit and the location of each unit in relation to the other units;</li> <li>(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;</li> <li>(e) a certificate of an architect, or of an engineer qualified to do so, certifying that the buildings have been constructed and that the diagrams of the units shown on the plan are accurate in relation to the buildings; and</li> <li>(f) a description of any interest appurtenant to the land that is included in the property.</li> </ul>	<p>(2) Sous réserve du paragraphe (3), 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) les plans de la structure des bâtiments nécessaires pour identifier les limites de chaque partie privative par rapport aux bâtiments;</li> <li>b) les limites de chaque partie privative par rapport aux bâtiments;</li> <li>c) les diagrammes représentant la forme et les dimensions de chaque partie privative, ainsi que leur emplacement par rapport aux autres parties privatives;</li> <li>d) le certificat d'un arpenteur attestant qu'il était présent et qu'il a personnellement dirigé l'arpentage représenté par le plan, et que l'arpentage de même que le plan sont exacts;</li> <li>e) le certificat d'un architecte ou d'un ingénieur qui a les qualités requises pour le rédiger attestant que les bâtiments ont été construits et que les diagrammes des parties privatives qui y figurent sont précis par rapport aux bâtiments;</li> <li>f) la description des intérêts dépendants du bien-fonds compris dans le bien.</li> </ul>	Contenu du plan
Bare land unit	<p>(3) The requirement in subsection (2) that a plan shall delineate the perimeter of the buildings in relation to the perimeter of the surface of the land and paragraphs (2)(a), (b) and (e) do not apply to a plan in respect of a bare land unit.</p>	<p>(3) Les exigences que prévoit la partie introductive du paragraphe (2) de même que les alinéas (2)a), b) et e) ne s'appliquent pas au plan d'une unité de terrain nu.</p>	Unité de terrain nu
Monuments	<p>(4) The horizontal boundaries of a bare land unit shall be established by monuments.</p>	<p>(4) Les limites horizontales d'une unité de terrain nu sont marquées par des bornes cadastrales.</p>	Borne cadastrale
Approval of plan	<p>(5) A plan or an amending plan shall not be registered unless the plan or amending plan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) has been approved by the Minister responsible for the <i>Planning Act</i> or a person designated by the Minister to approve such plans; and</li> <li>(b) has been prepared in accordance with the prescribed procedures and meets the prescribed requirements.</li> </ul>	<p>(5) L'enregistrement d'un plan, même modificatif, est subordonné aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le plan a reçu l'approbation du ministre chargé de l'application de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> ou de la personne qu'il désigne à cette fin;</li> <li>b) le plan a été préparé selon la procédure et les conditions fixées par règlement.</li> </ul>	Approbation du plan
Amendment of plan	<p>(6) 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.</p>	<p>(6) Le plan ne peut être modifié sans le consentement écrit de chaque propriétaire et titulaire de charges enregistrées grevant les parties privatives et les quotes-parts.</p>	Modification du plan
Registration of amendment	<p>(7) Where a plan is amended, the corporation shall register a copy of the amended plan either</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) executed by all the owners and all persons</li> </ul>	<p>(7) Lorsqu'un plan est modifié, la société enregistre une copie, qui est, selon le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) passée par chaque titulaire de charges</li> </ul>	Enregistrement de la modification

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 interest have consented in writing to the amendment,  
 and until the copy is registered, the amendment is ineffective. 1991-92,c.36,s.5; S.N.W.T. 1998,c.5,s.8; S.N.W.T. 1998,c.38,Sch.E,PartII,s.1.

enregistrées grevant les parties privatives et les quotes-parts;  
 b) accompagnée d'un certificat revêtu du sceau de la société, attestant que chaque propriétaire et titulaire de charges enregistrées grevant les parties privatives et les quotes-parts a consenti par écrit aux modifications.  
 La modification est sans effet tant que la copie n'est pas enregistrée. 1991-1992, ch. 36, art. 5; L.T.N.-O. 1998, ch. 5, art. 8; L.T.N.-O. 1998, ch. 38, Ann. E, Partie II, art. 1.

UNITS AND COMMON INTERESTS

PARTIES PRIVATIVES ET QUOTES-PARTS

Nature of units and common interests	<p><b>7.</b> (1) Units and common interests are real property for all purposes and the unit and common interest appurtenant to it 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 <i>Land Titles Act</i>.</p>	<p><b>7.</b> (1) Les parties privatives et les quotes-parts sont en tout état de cause des biens immobiliers. La partie privative et 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 <i>Loi sur les titres de biens-fonds</i>.</p>	Nature des parties privatives et des quotes-parts
Ownership of units	<p>(2) Subject to this Act, the declaration and the by-laws, each owner is entitled to exclusive ownership and use of his or her unit.</p>	<p>(2) Sous réserve 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.</p>	Propriété des parties privatives
Dangerous activities	<p>(3) No condition shall be permitted to exist, and no activity shall be carried on, in any unit or the common elements that is likely to damage the property.</p>	<p>(3) Sont interdites dans une partie privative ou dans les parties communes les situations et activités susceptibles d'endommager le bien.</p>	Activités dangereuses
Right to enter	<p>(4) The corporation, or any person authorized by the corporation, may enter any unit at any reasonable time to carry out the objects and perform the duties of the corporation. 1991-92,c.36,s.6.</p>	<p>(4) La société ou toute personne qu'elle autorise peut entrer à toute heure raisonnable dans une partie privative pour réaliser les objets et accomplir les devoirs de la société. 1991-1992, ch. 36, art. 6.</p>	Droit d'accès
Ownership	<p><b>8.</b> (1) The owners are tenants in common of the common elements.</p>	<p><b>8.</b> (1) Les propriétaires sont tenants en commun des parties communes.</p>	Propriété
Common elements	<p>(2) An undivided interest in the common elements is appurtenant to each unit.</p>	<p>(2) Un intérêt indivis sur les parties communes est dépendant de chaque partie privative.</p>	Parties communes
Use of common elements	<p>(3) Subject to this Act, the declaration and the by-laws, each owner may make reasonable use of the common elements.</p>	<p>(3) Sous réserve des autres dispositions de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs, chaque propriétaire peut faire un usage raisonnable des parties communes.</p>	Usage des parties communes
Unit and common elements	<p>(4) Except as provided by this Act, no share in the common elements shall be dealt with except with the consent 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 to the share of the owner.</p>	<p>(4) Sauf dans les cas prévus par la présente loi, la quote-part d'un propriétaire ne peut être aliénée sans son consentement. Les documents qui visent une partie privative visent également la quote-part du propriétaire sans qu'il en soit fait mention expressément.</p>	Indivisibilité du droit de propriété
Partition and	<p>(5) The common elements shall not be partitioned</p>	<p>(5) Sauf dans les cas prévus par la présente loi, les</p>	Cloisonnage et

division	or divided except as provided in this Act.	parties communes ne peuvent être cloisonnées ni divisées.	division
Registration of leasehold condominium	<p>(6) Where a declaration and plan in respect of a leasehold estate are registered,</p> <p>(a) the corporation is deemed to be the lessee liable to the lessor for the fulfilment of the obligations of the lessee under the terms of the lease;</p> <p>(b) the rights and obligations of an owner and the corporation provided in this Act are subject to the terms of the lease; and</p> <p>(c) the registration of the declaration and plan operates as a subdivision of the property as against all persons except the lessor and persons whose interest in the land is derived from the estate or interest of the lessor in the land. S.N.W.T. 1996,c.9,Sch.H,s.4.</p>	<p>(6) Lorsque la déclaration et le plan à l'égard du domaine à bail sont enregistrés :</p> <p>a) la société est réputée le locataire responsable envers le bailleur pour l'exécution des obligations du locataire stipulées dans le bail;</p> <p>b) les droits et obligations du propriétaire et de la société prévus à la présente loi sont assujettis aux conditions du bail;</p> <p>c) l'enregistrement de la déclaration et du plan a l'effet d'une subdivision de la propriété à tous égards, à l'exclusion du bailleur et des personnes dont l'intérêt foncier est issu du domaine ou de l'intérêt foncier du bailleur. L.T.N.-O. 1996, ch. 9, Ann. H, art. 4.</p>	Enregistrement d'un condominium à bail
Encumbrances	<p><b>9.</b> (1) No encumbrance is enforceable against the common elements after the declaration and plan are registered.</p>	<p><b>9.</b> (1) Les charges sont inopposables aux parties communes après l'enregistrement de la déclaration et du plan.</p>	Charges
Saving	<p>(2) An encumbrance that, except for subsection (1), would be enforceable against the common elements is enforceable against all the units and common interests.</p>	<p>(2) La charge qui, à défaut du paragraphe (1), serait opposable aux parties communes est opposable à l'ensemble des parties privatives et des quotes-parts.</p>	Exception
Discharge	<p>(3) Any unit and common interest may be discharged from an encumbrance by payment to the claimant of a portion of the sum claimed determined by the proportions specified in the declaration for sharing the common expenses.</p>	<p>(3) La mainlevée de la charge qui grève une partie privative et une quote-part s'opère en payant au créancier une partie de la créance. Cette partie est déterminée en fonction des proportions prévues dans la déclaration pour la répartition des dépenses communes.</p>	Mainlevée
Discharge on demand	<p>(4) 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 interest.</p>	<p>(4) Sur demande et contre paiement d'une partie de la charge suffisante pour opérer mainlevée de celle-ci dans la mesure où elle grève la partie privative et la quote-part, le créancier donne mainlevée au propriétaire de la partie privative dans la mesure où la charge grève cette partie privative et cette quote-part.</p>	Mainlevée sur demande
When corporation deemed to be occupier	<p><b>10.</b> For the purpose of determining liability resulting from breach of 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.</p>	<p><b>10.</b> Afin de déterminer la responsabilité découlant de la violation des obligations de l'occupant d'un bien-fonds, la société est réputée être l'occupant des parties communes à l'exclusion des propriétaires.</p>	Occupation présumée de la société
Easement appurtenant to units	<p><b>11.</b> (1) The following easements are created and are appurtenant to each unit:</p> <p>(a) where a building or any part of a building</p> <p>(i) moves after registration of the declaration and plan, or</p> <p>(ii) after having been damaged and repaired, is not restored to the position occupied at the time of</p>	<p><b>11.</b> (1) Les servitudes suivantes sont établies et sont dépendantes de chaque partie privative :</p> <p>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 seraient l'espace compris dans la partie</p>	Servitudes dépendantes des parties privatives

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

- (b) an easement for the provision of any service through any installation in the common elements or any other unit;
- (c) an easement for support and shelter by the common elements and any other unit capable of providing support or shelter.

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, lorsque tout ou partie d'un bâtiment, selon le cas :

- (i) est déplacé après l'enregistrement de la déclaration et du plan,
- (ii) n'est pas remplacé 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 sur les parties communes ou sur toute autre partie privative;
- c) une servitude d'appui et d'abri sur les parties communes et sur toute autre partie privative susceptible de fournir un appui ou un abri.

Easements appurtenant to common elements

(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.

(2) Les servitudes suivantes sont établies et sont dépendantes des parties communes :

- a) une servitude pour la prestation de tout service au moyen d'une installation sur toute partie privative;
- b) une servitude d'appui et d'abri sur une partie privative susceptible de fournir un appui et un abri.

Servitudes dépendantes des parties communes

Bare land unit

(3) Notwithstanding 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.

(3) Par dérogation aux 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 lorsque le propriétaire de l'unité en est devenu le propriétaire;
- c) les servitudes d'abri prévues aux alinéas (1)c) et (2)b) ne grèvent pas une unité de terrain nu.

Unité de terrain nu

Ancillary rights

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

(4) Tous les droits et obligations accessoires raisonnablement nécessaires à l'exercice des servitudes s'appliquent à l'égard des servitudes implicites ou établies par la présente loi.

Droits accessoires

CONDOMINIUM CORPORATIONS

SOCIÉTÉS DE CONDOMINIUMS

Creation of condominium corporation

**12.** (1) On registration of a declaration and plan, there is created a corporation without share capital having a name composed of the following components:

- (a) a place or district;
- (b) the words "Condominium Corporation";
- (c) the abbreviation "No." together with a number that is the next available

**12.** (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) un lieu ou un district;
- b) les mots «société de condominium»;
- c) l'abréviation «n°» suivie d'un numéro qui doit être le numéro suivant disponible dans

Constitution

	consecutive number in the Condominium Corporation Index.	le Répertoire des sociétés de condominiums.	
Members	(2) The members of a corporation are the owners and they shall share the assets of the corporation in the proportions as provided in the declaration.	(2) Les propriétaires sont les membres de la société. Ils se partagent proportionnellement l'actif de la société comme le prévoit la déclaration.	Membres
<i>Business Corporations Act</i>	(3) The <i>Business Corporations Act</i> does not apply to a corporation.	(3) La <i>Loi sur les sociétés par actions</i> ne s'applique pas aux sociétés.	<i>Loi sur les sociétés par actions</i>
Objects of corporation	(4) The objects of a corporation are to manage the property of the owners and any assets of the corporation.	(4) La société a pour objet de gérer son actif et le bien des propriétaires.	Objet
Responsibilities of corporation	(5) A corporation is responsible for the control, management and administration of the common elements and, in the case of a condominium of a leasehold estate, for the fulfilment of the obligations of the lessee under the terms of the lease.	(5) La société est responsable du contrôle, de la gestion et de l'administration des parties communes ainsi que de l'exécution des obligations du locataire stipulées dans le bail, dans le cas d'un condominium d'un domaine à bail.	Responsabilité de la société
Control of corporation	(6) A corporation shall be regulated in accordance with the declaration and the by-laws.	(6) La société est régie en conformité avec la déclaration et les règlements administratifs.	Réglementation
Records of corporation	(7) A corporation shall keep adequate records and any member of a corporation may inspect records at any reasonable time on reasonable notice.	(7) La société tient des registres appropriés. Sur préavis raisonnable, les membres de la société peuvent les consulter à toute heure raisonnable.	Registre
Change of address	(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. S.N.W.T. 1996,c.9,Sch.H,s.5; S.N.W.T. 1996,c.19, Sch.,s.2; S.N.W.T. 1998,c.24,s.4.	(8) En cas de changement d'adresse aux fins de signification mentionnée dans la déclaration en conformité avec le paragraphe 5(1), la société enregistre immédiatement un avis de ce changement et le registrateur modifie la déclaration en conséquence. L.T.N.-O. 1996, ch. 9, Ann. H, art. 5; L.T.N.-O. 1996, ch. 19, Ann., art. 2; L.T.N.-O. 1998, ch. 24, art. 4.	Changement d'adresse
Real and personal property	<b>13.</b> A corporation may own, acquire, encumber and dispose of real and personal property for the use and enjoyment of the owners.	<b>13.</b> Pour l'usage et la jouissance des propriétaires, la société peut posséder, acquérir, grever et aliéner des biens immobiliers et mobiliers.	Biens immobiliers et mobiliers
Corporation suing and being sued	<b>14.</b> (1) A corporation shall have a common seal and may sue and be sued, and in particular may bring an action with respect to the common elements and may be sued in respect of any matter connected with the property for which the owners are jointly liable.	<b>14.</b> (1) La société a un sceau et elle peut ester en justice. Elle peut notamment intenter une action relativement aux parties communes et être poursuivie relativement à toute question se rapportant au bien dont les propriétaires sont conjointement responsables.	Qualité juridique
Judgment against corporation	(2) A judgment for the payment of money against a 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.	(2) Tout jugement condamnant la société à payer une somme est également un jugement contre ceux qui étaient propriétaires lorsque la cause d'action a pris naissance. La partie du jugement pour laquelle ils sont respectivement responsables est déterminée en fonction des proportions indiquées dans la déclaration portant répartition des dépenses communes.	Jugement rendu contre la société
Effect of termination	<b>15.</b> Where the owners and the property cease to be governed by this Act, (a) the assets of the corporation shall be used to pay any claims for the payment of	<b>15.</b> Lorsque les propriétaires et le bien cessent d'être régis par la présente loi : a) l'actif de la société est utilisé pour régler ses créances exigibles;	Effet de la dissolution

- 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.

- b) le reliquat de l'actif de la société est réparti entre ses membres au prorata de leur quote-part.

**BOARD**

**CONSEIL**

Board of directors

**16.** (1) The affairs of a 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 by-laws.

**16.** (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.

Mission et composition

Duties of board

(2) A board shall hold meetings, perform functions, elect officers and carry out duties as provided in the declaration or the by-laws.

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

Attributions

Defect in election, qualification of member

(3) The acts of a member of a board or an officer of a board done in good faith are valid notwithstanding any defect that may after that be discovered in his or her election or qualifications.

(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 parce qu'il n'avait pas les qualités requises.

Irrégularité de l'élection

BY-LAWS

RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS

By-laws	<p><b>17. (1)</b> A corporation, by a vote of members who own 66 2/3%, or such greater percentage as is specified in the declaration, of the common elements, may make or amend by-laws</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) governing the management of the property;</li> <li>(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;</li> <li>(c) governing the use of the common elements;</li> <li>(d) regulating the maintenance of the units and common elements;</li> <li>(e) governing the use and management of the assets of the corporation;</li> <li>(f) respecting the board;</li> <li>(g) specifying duties of the corporation consistent with its objects;</li> <li>(h) regulating the assessment and collection of contributions towards the common expenses; and</li> <li>(i) respecting the conduct generally of the affairs of the corporation.</li> </ul>	<p><b>17. (1)</b> La société peut, par un vote des membres qui possèdent 66 2/3 % des parties communes ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, prendre ou modifier des règlements administratifs sur les matières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la gestion du bien;</li> <li>b) l'usage des parties privatives ou de l'une d'entre elles afin d'éviter que soient déraisonnablement entravés l'usage et la jouissance des parties communes et des autres parties privatives;</li> <li>c) l'usage des parties communes;</li> <li>d) l'entretien des parties privatives et des parties communes;</li> <li>e) l'utilisation et la gestion de son actif;</li> <li>f) le conseil;</li> <li>g) ceux de ses devoirs qui sont compatibles avec ses objets;</li> <li>h) la détermination et la perception des contributions aux dépenses communes;</li> <li>i) la conduite générale de ses affaires internes.</li> </ul>	Règlements administratifs
Consistency with Act, declaration and lease	<p>(2) The by-laws shall be reasonable and consistent with this Act, the declaration and, in the case of a condominium of a leasehold estate, the lease.</p>	<p>(2) Les règlements administratifs sont raisonnables et compatibles avec la présente loi, la déclaration et le bail, dans le cas d'un condominium d'un domaine à bail.</p>	Compatibilité
Registration	<p>(3) When a by-law is made, amended or repealed by a corporation, the corporation shall register a copy of the by-law, amendment or repeal together with a certificate executed by the corporation certifying that the by-law, amendment or repeal was made in accordance with this Act, the declaration and the by-laws and until the copy and certificate are registered, the by-law is ineffective.</p>	<p>(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 le règlement a été pris ou que la modification ou l'abrogation a été effectuée en conformité avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs. Le règlement administratif est sans effet tant que la copie et le certificat n'ont pas été enregistrés.</p>	Enregistrement <sup>t</sup>
Prohibition	<p>(4) No by-law or amendment or repeal of a by-law shall be capable of operating to prohibit or restrict the devolution of a unit or any transfer, lease, mortgage or other dealing with a unit, or to destroy or modify any easement implied or created under this Act.</p>	<p>(4) Les règlements administratifs, ou leurs modifications ou abrogations, ne peuvent emporter interdiction ou limitation de la transmission, du transfert, du louage ou de l'hypothèque ou autre aliénation d'une partie privative ni suppression ou modification d'une servitude implicite ou établie par la présente loi.</p>	Interdiction
Rules for common elements	<p>(5) The by-laws may provide for the making of reasonable rules by the owners consistent with this Act, the declaration and the by-laws 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</p>	<p>(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</p>	Règles applicables aux parties communes

be complied with and enforced in the same manner as the by-laws. S.N.W.T. 1996,c.9, Sch.H,s.6.

parties privatives et des parties communes. Les règles sont observées et appliquées au même titre que les règlements administratifs. L.T.N.-O. 1996, ch. 9, Ann. H, art. 6.

#### OPERATIONAL ARRANGEMENTS

#### ARRANGEMENTS OPÉRATIONNELS

Compliance by owners	<b>18.</b> (1) Each owner is bound by, and shall comply with, and has a right to the compliance by the other owners with this Act, the declaration and the by-laws and the corporation has a duty to effect this compliance.	<b>18.</b> (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.	Assujéti- sément des propriétaires
Compliance by others	(2) The corporation and each person having an encumbrance against a unit and common interest has a right to the compliance by the owners with this Act, the declaration and the by-laws.	(2) La société et chaque titulaire d'une charge grevant une partie privative et une quote-part a le droit d'exiger que les propriétaires se conforment à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs.	Assujéti- sément d'autres personnes
Performance of duty of corporation	(3) Each member of the corporation and each person having an encumbrance against a unit and common interest has the right to performance of any duty of the corporation specified by this Act, the declaration or the by-laws.	(3) Chaque membre de la société et chaque titulaire d'une charge sur une partie privative et une quote-part a le droit d'exiger l'exécution de tout devoir de la société que prévoient la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs.	Exécution des obligations de la société
Common expenses	<b>19.</b> (1) A corporation shall (a) establish a fund for the payment of the common expenses to which fund the owners shall contribute in proportions specified in the declaration; (b) assess and collect the owners' contributions towards the common expenses as regulated by the declaration and the by-laws; (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 expended by it for repairs to or work done by it or at its direction in complying with any notice or order by a competent public or local authority in respect of that portion of the building comprising the unit of that owner, and (iii) any sum of money expended by it for repairs done by it under subsection 23(7) for the owner; (d.1) in the case of a condominium of a leasehold estate, (i) have the same rights as the lessor to enforce the terms of the lease against an owner, and (ii) on behalf of the owners, have the same rights as a lessee to enforce the	<b>19.</b> (1) La société : a) constitue un fonds pour le paiement des dépenses communes auquel les propriétaires contribuent dans les proportions qu'indique la déclaration; b) détermine et perçoit, en conformité avec la déclaration et les règlements administratifs, les contributions des propriétaires aux dépenses communes; c) paie les dépenses communes; d) a le droit de recouvrer de tout propriétaire, par voie d'action en recouvrement de créance, les montants suivants : (i) le solde impayé d'une contribution aux dépenses communes, (ii) les sommes qu'elle a dépensées au titre de réparations ou de travaux effectués par elle ou à sa demande sur la partie du bâtiment qui comprend la partie privative de ce propriétaire en conformité avec un avis ou une ordonnance provenant d'une autorité locale ou publique compétente, (iii) les sommes qu'elle a dépensées pour effectuer des réparations pour le compte du propriétaire en application du paragraphe 23(7); d.1) dans le cas d'un condominium d'un domaine à bail : (i) a droit, au même titre que le bailleur, de faire respecter les conditions du	Dépenses communes

- terms of the lease against the lessor;
- (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, and have 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,
    - (ii) the manner in which the assessment and 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 in it.

- bail au propriétaire,
- (ii) au nom des propriétaires, a droit, au même titre que le locataire, de faire respecter les conditions du bail au bailleur;
  - e) jouit du droit à un privilège pour le solde impayé d'une contribution aux dépenses communes ou d'un compte que la société a le droit de recouvrer du propriétaire en application de l'alinéa d); ce droit, sur enregistrement d'un avis de privilège, grève la partie privative et la quote-part du propriétaire défaillant et, sauf disposition contraire de la déclaration, prime toutes les charges;
  - 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 d'un propriétaire ou d'un acheteur d'une partie privative et d'une quote-part, atteste les faits suivants :
    - (i) le montant des contributions aux dépenses communes et des comptes que le 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) le mode 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.

Avoidance of expenses

(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.

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

Contribution obligatoire

Discharge of lien

(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. 1991-92,c.36,s.7; S.N.W.T. 1996,c.9,Sch.H,s.7.

(3) La société donne, sur demande, mainlevée du privilège contre paiement du solde impayé à l'égard duquel un privilège a été enregistré en conformité avec l'alinéa (1)e). 1991-1992, ch. 36, art. 7; L.T.N.-O. 1996, ch. 9, Ann. H, art. 7.

Mainlevée du privilège

Voting

**20.** (1) The owners have voting rights in the corporation in the proportions provided in the declaration.

**20.** (1) Les propriétaires possèdent des droits de vote dans la société suivant les proportions que prévoit la déclaration.

Vote

Voting by mortgagee

(2) Where a registered mortgage of a unit and common interest contains a provision that authorizes the mortgagee to exercise the right of the owner to vote or to consent, the mortgagee may exercise the right, if the mortgagee has given written notice of his or her mortgage to the corporation and the address for service

(2) Lorsqu'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, s'il a donné à la société un avis écrit de son

Vote par le créancier hypothécaire

of notices on the mortgagee, and where two or more mortgages contain such a provision, the right to vote or consent shall be exercisable by the mortgagee who has priority.

hypothèque et de son adresse aux fins de signification des avis. Le créancier hypothécaire de rang supérieur peut exercer le droit de vote ou de consentement lorsque plus d'une hypothèque contient une telle disposition.

Voting by minors, etc.

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

- (a) in the case of an owner who is a minor, by the guardian of his or her estate or, if no guardian has been appointed, by the Public Trustee;
- (b) in case of an owner who is an insane person, by the Public Trustee; 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 his or her property or if no such person can be found or is willing to act, by the Public Trustee.

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

- a) le curateur aux biens ou, dans le cas où aucun curateur n'a été nommé, le curateur public, lorsque le propriétaire est un mineur;
- b) le curateur public, lorsque le propriétaire souffre de troubles mentaux;
- 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 dans le cas où cette personne est introuvable ou refuse d'agir, le curateur public.

Votes des mineurs

Order of court

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

- (a) in cases where unanimous vote or unanimous consent is required by this Act, the declaration or the by-laws shall, and
- (b) in any other case, may,

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

(4) Le tribunal peut, à la demande de la société ou d'un propriétaire, 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, s'il est convaincu que nul n'est apte ou disposé à le faire, ou raisonnablement disponible pour le faire :

- a) lorsque la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs exigent un vote ou un consentement unanime;
- b) dans tout autre cas, à sa discrétion.

Ordonnance du tribunal

Order of authorization

(5) On giving authorization under subsection (4), the court may make an order that it considers necessary or expedient to give effect to the authorization.

(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).

Ordonnance d'autorisation

Substantial alterations

**21.** (1) The corporation may, by a vote of members who own 66 2/3%, or such greater percentage of the common elements as is specified in the declaration, 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 addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements, or make any other change in the assets of the corporation.

**21.** (1) Par un vote des membres possédant 66 2/3 % des parties communes, ou par le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, la société peut effectuer soit d'importantes additions, modifications, améliorations ou rénovations aux parties communes, soit des changements importants à son actif. Elle peut, par un vote de la majorité de ses membres, effectuer toutes autres additions, modifications, améliorations ou rénovations aux parties communes, ou tous autres changements à son actif.

Modifications importantes

Cost

(2) The cost of any addition, alteration or

(2) Le coût des additions, modifications, Coûts

	improvement to or renovation of the common elements, and the cost of any substantial change in the assets of the corporation, are common expenses.	améliorations ou rénovations aux parties communes ainsi que celui des changements importants à l'actif de la société constituent des dépenses communes.	
Dissenters	(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 his or her unit and common interest.	(3) La déclaration peut prévoir que si d'importantes additions, modifications, améliorations ou rénovations 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 fera la demande.	Dissidents
Arbitration	(4) Where the corporation and the owner who dissented do not agree as to the purchase price of the unit and common interest, the owner who dissented may elect to have the fair market value of his or her unit and common interest determined by arbitration by serving a notice to that effect on the corporation, and the purchase price of his or her unit and common interest shall be the fair market value determined by arbitration.	(4) Lorsque 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 la juste valeur marchande en 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 l'arbitrage.	Arbitrage
<i>Arbitration Act</i>	(5) The <i>Arbitration Act</i> applies to an arbitration under subsection (4).	(5) La <i>Loi sur l'arbitrage</i> s'applique à l'arbitrage visé au paragraphe (4).	<i>Loi sur l'arbitrage</i>
Duty to insure	<b>22.</b> (1) The corporation shall insure its liability (a) to repair the units and common elements, and (b) if specified by the declaration, improvements constructed on or added to a bare land unit after the registration of the declaration and plan, after damage resulting from fire and such other risks as may be specified by the declaration or by the by-laws, and for this purpose the corporation has an insurable interest in the replacement value of the units, common elements and improvements.	<b>22.</b> (1) La société souscrit et maintient en vigueur une assurance-incendie servant à payer le coût des réparations des parties privatives et des parties communes, et, si la déclaration le prévoit, des améliorations apportées à une unité de terrain nu après l'enregistrement de la déclaration et du plan, ou toute autre assurance prévue 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 les améliorations.	Assurance obligatoire
Owner's right to insure	(2) Notwithstanding subsection (1), and any other law relating to insurance, an owner may insure his or her unit in respect of any damage in a sum equal to the amount owing at the date of any loss referred to in the policy on a mortgage of his or her unit.	(2) Par dérogation au paragraphe (1) ou à toute autre règle de droit relative aux assurances, le propriétaire d'une partie privative peut assurer contre la perte sa partie privative et sa quote-part jusqu'à concurrence du solde, à la date de la perte, de l'hypothèque grevant son unité.	Assurance souscrite par le propriétaire
Payment to mortgagee	(3) Any payment by an insurer under a contract of insurance entered into under subsection (2) shall be made to the mortgagees if the mortgagees, or any of them, so require, in order of their priorities, and the insurer shall then be entitled to an assignment of the mortgage or a partial interest in the mortgage to secure the amount so paid.	(3) Tout paiement fait par l'assureur en exécution d'un contrat visé au paragraphe (2) est versé aux créanciers 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.	Paiement du créancier hypothécaire
Contributions	(4) A contract of insurance issued to a corporation under subsection (1) is not liable to be brought into contribution with any other contract of insurance except another contract issued in respect of the same building	(4) Un contrat d'assurance conclu avec la société en application du paragraphe (1) n'est pas susceptible de compensation avec tout autre contrat d'assurance couvrant le même bâtiment, à l'exception d'un autre	Assurances non compensatoires

	under subsection (1).	contrat d'assurance conclu en application du paragraphe (1).	
Relation of owner's insurance	(5) A contract of insurance issued to an owner under the authority of subsection (2) is not liable to be brought into contribution with any other contract of insurance except another contract issued in respect of the same unit under subsection (2).	(5) Un contrat d'assurance conclu avec un propriétaire en application du paragraphe (2) n'est pas susceptible de compensation avec tout autre contrat d'assurance couvrant la même unité, à l'exception d'un autre contrat d'assurance conclu en application du paragraphe (2).	Assurances non compensatoires
Other insurance	(6) Subsections (1) and (2) do not restrict the capacity of any person to insure otherwise than as provided in those subsections.	(6) Les paragraphes (1) et (2) n'ont pas pour effet de limiter le droit d'une personne de conclure un contrat d'assurance d'une façon différente de celle qui est prévue à ces paragraphes.	Sauvegarde du droit de s'assurer
Maintenance of units	<b>23.</b> (1) Each owner shall maintain his or her unit.	<b>23.</b> (1) Chaque propriétaire est tenu d'entretenir sa partie privative.	Entretien des parties privatives
Maintenance of common elements	(2) The corporation shall maintain the common elements.	(2) La société est tenue d'entretenir les parties communes.	Entretien des parties communes
Duty to repair	(3) Subject to section 24, the corporation shall repair the units and common elements after damage.	(3) Sous réserve de l'article 24, la société est tenue de réparer les parties privatives et les parties communes endommagées.	Réparations
Obligation to repair and maintain	(4) For the purposes of this Act, (a) the obligation to repair and the obligation to maintain are mutually exclusive; and (b) the obligation to repair does not include any obligation to repair improvements made to units after registration of the declaration and plan.	(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 la réparation des améliorations faites aux parties privatives après l'enregistrement de la déclaration et du plan.	Réparation et entretien
Statement of obligations in declaration	(5) Notwithstanding subsections (1) to (3), the declaration may provide that (a) each owner shall, subject to section 24, repair his or her unit after damage; (b) the owners shall maintain the common elements or any part of the common elements; or (c) the corporation shall maintain the units or any part of the units.	(5) Par dérogation aux paragraphes (1) à (3), la déclaration peut prévoir l'une des obligations suivantes : a) sous réserve de l'article 24, chaque propriétaire est tenu de réparer sa partie privative à la suite de dommages; b) les propriétaires sont tenus d'entretenir les parties communes en tout ou en partie; c) la société est tenue d'entretenir les parties privatives en tout ou en partie.	Énonciation des obligations dans la déclaration
Bare land units	(6) Notwithstanding paragraph (4)(b), where 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 such improvements have been damaged.	(6) Par dérogation à l'alinéa (4)b), lorsqu'il y a au moins une unité de terrain nu, la déclaration contient des dispositions relatives à la réparation des améliorations apportées à une unité de terrain nu après l'enregistrement de la déclaration et du plan.	Unités de terrain nu
Permission to repair	(7) The corporation shall make any repairs that an owner is obligated to make and that the owner does not make 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.	Permission de réparer
Consent by owner	(8) An owner shall be deemed to have consented to have repairs done to his or her unit by the corporation	(8) Le propriétaire est réputé avoir consenti aux réparations que la société a effectuées sur sa partie	Consentement du propriétaire

under this section.

Determination of damage

**24.** (1) Where damage to the units and common elements occurs, the board shall determine within 30 days after the occurrence whether there has been substantial damage to the extent that the cost of repair would be 25%, or such greater percentage as is specified by the declaration, of the value of the units, other than bare land units, and common elements immediately before the occurrence.

Vote for repair

(2) Where there has been a determination that there has been substantial damage as provided in subsection (1), and the owners who own 66 2/3% of the units and common elements, or such greater percentage as is specified in the declaration, vote for repairs within 60 days after the determination, the corporation shall repair the damage.

privative en application du présent article.

**24.** (1) Dans un délai de 30 jours suivant le dommage causé 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 %, ou au pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, de la valeur des parties privatives à l'exclusion des unités de terrain nu et des parties communes immédiatement avant l'incident.

Détermination des dommages

Vote en faveur des réparations

(2) La société effectue les réparations dans les cas où, d'une part, il a été déterminé en application du paragraphe (1) que d'importants dommages ont été causés et, d'autre part, les propriétaires de 66 2/3 % des parties privatives et des parties communes, ou du pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, votent en faveur des réparations dans un délai de 60 jours après cette détermination.

#### TERMINATION

Notice of termination after substantial damage

**25.** (1) Where the owners do not vote for repair on a vote under subsection 24(2), the corporation shall register a notice of termination with the registrar within 10 days after the vote.

Vote for repairs

(2) Where there has been no vote within 60 days after the determination that there has been substantial damage under subsection 24(1), the corporation shall register a notice of termination within 10 days after the expiration of the 60-day period.

Effect of registration of notice

(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) except where the plan defines one or more bare land units, the owners are tenants in common of the land and interests appurtenant to the land described in the plan in the same proportions as their common interests;
- (c) where the plan defines one or more bare land units, the owners are tenants in common of the land described in the plan and any interests appurtenant to the land in proportion to the value of each unit and the appurtenant common interest determined in accordance with the manner described in the declaration for determining value in the event that the property ceases to be governed by this Act;
- (d) claims against the land and the interests appurtenant to the land described in the

#### DISSOLUTION

**25.** (1) Si les propriétaires ne votent pas en faveur des réparations en application du paragraphe 24(2), la société enregistre un avis de dissolution dans un délai de 10 jours après la tenue du vote.

Avis de dissolution à la suite de dommages importants

(2) Si un vote n'est pas tenu dans un délai de 60 jours après la détermination prévue au paragraphe 24(1), la société enregistre un avis de dissolution dans un délai de 10 jours après l'expiration de cette période.

Dissolution à défaut de vote

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

Effet de l'enregistrement de l'avis

- a) le bien cesse d'être régi par la présente loi;
- b) sauf dans le cas où le plan circonscrit une ou plusieurs unités de terrain nu, les propriétaires sont, au prorata de leurs quotes-parts, tenants en commun du bien-fonds et de ses intérêts dépendants décrit dans le plan;
- c) si le plan circonscrit une ou plusieurs unités de terrain nu, les propriétaires sont tenants en commun du bien-fonds et de tout intérêt dépendant décrit dans le plan, au prorata de la valeur de chaque partie privative et de la quote-part dépendante; cette valeur est déterminée en conformité avec la méthode décrite dans la déclaration pour déterminer la valeur du bien dans l'éventualité où celui-ci cesse d'être régi par la présente loi;
- d) les créances qui sont nées avant l'enregistrement de la déclaration et du

plan created before the registration of the declaration and plan are as effective as if the declaration and plan had not been registered;

- (e) encumbrances against each unit and common interest created after the registration of the declaration and plan are claims against the interest of the owner in the land and interests appurtenant to the land described in the plan, and have the same priority they had before the registration of the notice of termination; and
- (f) all claims against the property created after the registration of the declaration and plan, other than the encumbrance mentioned in paragraph (e) are extinguished.

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;

- e) les charges qui grèvent chaque partie et chaque quote-part et qui sont créées après l'enregistrement de la déclaration et du plan constituent des créances opposables à l'intérêt que possède le propriétaire du bien-fonds et des intérêts dépendants décrits dans le plan; les créances conservent le rang qu'elles avaient avant l'enregistrement de l'avis de dissolution;
- f) toutes les créances sur le bien, à l'exclusion des charges mentionnées à l'alinéa e), qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan, sont éteintes.

Termination by sale

**26.** (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%, or such greater percentage as is specified in the declaration, of the common elements; and
- (b) by the consent of the persons having registered claims against the property or the parts of the common elements, as the case may be, created after the registration of the declaration and plan.

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

- a) d'une part, par un vote des propriétaires détenant 66 2/3 % 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.

Vente opérant dissolution

Execution of documents

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

- (a) register a notice of termination that describes the property or the part of the common elements being sold and affects only such property; and
- (b) transfer the property or the part of the common elements being sold.

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

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

Avis de dissolution et transfert

Notice of termination

(3) The notice of termination and the transfer referred to in subsection (2) 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

(3) L'avis de dissolution 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

Passation des documents

all persons having registered claims against the property or the part of the common elements being sold have consented in writing to the sale.

que chaque titulaire de créances enregistrées sur le bien ou sur la portion des parties communes qui fait l'objet de la vente a consenti par écrit à la vente.

Conclusiveness	<p>(4) A certificate made under paragraph (3)(b) is conclusive proof of the facts stated in it</p> <p>(a) in favour of a purchaser of the parcel; and</p> <p>(b) in favour of the registrar.</p>	<p>(4) Le certificat établi en conformité avec l'alinéa (3)(b) est une preuve concluante des faits qui y sont énoncés en faveur de l'acheteur de la parcelle et du registrateur.</p>	Force probante du certificat
Effect of registration	<p>(5) On registration of the transfer, the registrar shall</p> <p>(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;</p> <p>(b) in the case of a transfer of all the property, cancel the certificates of title of each unit, and where necessary, dispense with the production of the duplicate certificate of title without complying with section 50 of the <i>Land Titles Act</i>; and</p> <p>(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.</p>	<p>(5) À la suite de l'enregistrement du transfert, le registrateur :</p> <p>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 régi par la présente loi;</p> <p>b) annule, dans le cas d'un transfert de la totalité du bien, les certificats de titre de chaque partie privative et, au besoin, accorde dispense de production de l'ampliation du titre sans qu'il soit nécessaire de se conformer à l'article 50 de la <i>Loi sur les titres de biens-fonds</i>;</p> <p>c) annule, dans le cas du transfert d'une portion des parties communes, le certificat de titre qui s'y rapporte.</p>	Mesures prises par le registrateur
Effect of registration on claims	<p>(6) On registration of the transfer</p> <p>(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 as if the declaration and plan had not been registered; and</p> <p>(b) registered claims against the property or the part of the common elements created after the registration of the declaration and plan are extinguished in respect of the property transferred and the registrar shall issue the certificate of title in respect of the property transferred clear of such registered claims.</p>	<p>(6) À la suite de l'enregistrement du transfert :</p> <p>a) les créances enregistrées sur le bienfonds et sur les 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;</p> <p>b) les créances enregistrées sur le bien ou sur la portion des parties communes nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan sont éteintes à l'égard du bien transféré; le registrateur délivre les certificats de titre de ce bien, libres de ces créances.</p>	Effet de l'enregistrement des créances
Proceeds	<p>(7) Subject to subsections 27(1) to (3), the owners share the proceeds of the sale in the same proportions as their common interest.</p> <p>1991-92,c.36,s.8.</p>	<p>(7) Sous réserve des paragraphes 27(1) à (3), les propriétaires partagent le produit de la vente au prorata de leur quote-part. 1991-1992, ch. 36, art. 8.</p>	Produit
Right of dissenters	<p><b>27.</b> (1) Where a sale is made under section 26, any owner who dissented may elect to have the fair market value of the property at the time of the sale determined by arbitration by serving notice to that effect on the corporation within 10 days after the vote.</p>	<p><b>27.</b> (1) Lorsqu'une vente est réalisée en application de l'article 26, les propriétaires dissidents peuvent demander que la juste valeur marchande du bien au jour de la vente soit déterminée par arbitrage, en signifiant à la société un avis à cet effet dans les 10 jours suivant le vote.</p>	Droits des dissidents

<i>Arbitration Act</i>	(2) The <i>Arbitration Act</i> applies to an arbitration under subsection (1).	(2) La <i>Loi sur l'arbitrage</i> s'applique à l'arbitrage visé au paragraphe (1).	<i>Loi sur l'arbitrage</i>
Proceeds	(3) The owner who served the notice referred to in subsection (1) is entitled to receive from the proceeds of the sale the amount he or she would have received if the sale price had been the fair market value as determined by arbitration under subsection (1).	(3) Le propriétaire qui a signifié l'avis prévu au paragraphe (1) est en droit de recevoir, du produit de la vente, le montant qu'il aurait reçu si le prix de vente avait été la juste valeur marchande déterminée par l'arbitrage.	Produits
Where proceeds inadequate	(4) Where the proceeds of the sale are inadequate to pay the amount determined under subsection (1), 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.	(4) Lorsque le produit de la vente ne suffit pas pour payer le montant déterminé en conformité avec le paragraphe (1), chaque propriétaire qui a voté en faveur de la vente est redevable de l'insuffisance au prorata de sa quote-part.	Insuffisance du produit
Termination by notice without sale	<b>28.</b> (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%, or such greater percentage as is specified in the declaration, of the common elements; and (b) by the consent of the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and plan.	<b>28.</b> (1) La cessation de l'assujettissement du bien au régime de la présente loi peut être autorisée : a) d'une part, par un vote des propriétaires détenant 66 2/3 % des parties communes ou par le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration; b) d'autre part, par le consentement des titulaires de créances enregistrées sur le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan.	Cessation sans avis de vente
Notice of termination	(2) Where termination of the government of the property under this Act is authorized under subsection (1), the corporation shall register a notice of termination that shall (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 have voted in favour of the termination of the government of the property, and all the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration have consented in writing to the termination of the government of the property.	(2) La société enregistre un avis de dissolution lorsque la cessation de l'assujettissement du bien au régime de la présente loi est autorisée en conformité avec le paragraphe (1). L'avis est passé : a) soit par tous les propriétaires et tous les titulaires de créances enregistrées sur 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 pourcentage requis de propriétaires, tel qu'il est prévu par la présente loi ou par la déclaration ont voté en faveur de la cessation de l'assujettissement du bien au régime de cette loi et que tous les titulaires de créances enregistrées sur le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan, ont donné leur consentement écrit.	Avis de dissolution
Effect of registration	(3) On registration of a notice of termination under subsection (2), the provisions of subsection 25(3) apply.	(3) Le paragraphe 25(3) s'applique à compter de l'enregistrement d'un avis de dissolution en application du paragraphe (2).	Effet de l'enregistrement
Application to court	<b>29.</b> (1) Where (a) damage to units and common elements occurs, (b) all or part of the property is expropriated, or	<b>29.</b> (1) Tout intéressé peut demander au tribunal de rendre une ordonnance mettant fin à l'assujettissement du bien à la présente loi ou modifiant la déclaration ou le plan dans l'un des cas suivants : a) les parties privatives et les parties	Demande en justice

(c) the corporation or 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.

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

Considerations (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 that might result from that order.

(2) Le tribunal tient compte des éléments suivants 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 présente 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 de la société ou des propriétaires pouvant résulter de l'ordonnance.

Éléments à considérer

Order (3) Where an order is made under subsection (1), the court may include in the order any provisions that the court considers appropriate in the circumstances including, without limiting the generality of this power, directions  
(a) for the payment of money by the corporation or by the owners or by one or more of them;  
(b) to adjust the effect of the order as between the corporation and the owners and as among the owners themselves;  
(c) for the application of insurance moneys or proceeds of the expropriation of common elements; or  
(d) for the transfer of the interests of owners of units that have been wholly or partially damaged or expropriated to the other owners.

(3) Le tribunal peut inclure dans l'ordonnance qu'il rend en vertu du paragraphe (1) les dispositions qu'il juge indiquées dans les circonstances, notamment :  
a) des directives pour le paiement de sommes par la société, 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.

Ordonnance

Appearance by insurer (4) On any application to the court under this section any insurer who has insured the units and the common elements under subsection 22(1) may appear in person or by agent or counsel.

(4) L'assureur qui a assuré des parties privatives et des parties communes en application du paragraphe 22(1) peut comparaître en personne ou par l'intermédiaire d'un représentant, notamment d'un avocat, dans toute demande présentée au tribunal en vertu du présent article.

Comparution de l'assureur

Variation (5) The court may vary or amend any order made by it under this section.

(5) Le tribunal peut, lorsqu'il y a lieu, modifier les ordonnances qu'il a rendues en vertu du présent article.

Modification

PERFORMANCE OF DUTIES

EXÉCUTION DES OBLIGATIONS

Application respecting performance of duty 30. (1) Where a duty imposed by this Act, the declaration or the by-laws is not performed, the corporation, any owner or any person having an

30. (1) La société, un propriétaire ou le titulaire d'une charge grevant une partie privative et une quote-part peut demander au tribunal d'ordonner l'exécution d'une

Exécution des obligations

encumbrance against a unit and common interest may apply to the court for an order directing the performance of the duty.

obligation prévue par la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs.

Performance of duty

(2) The court may by order direct performance of the duty referred to in subsection (1) and may include in the order any provisions that the court considers appropriate in the circumstances including the appointment of an administrator for the time and on the terms and conditions that it considers necessary and the payment of costs.

(2) Le tribunal peut rendre une ordonnance imposant l'exécution de l'obligation et prévoir les dispositions qu'il juge indiquées dans les circonstances, notamment nommer un administrateur pour la durée et suivant les modalités qu'il estime nécessaires et statuer sur les dépens.

Ordonnance

Administrator

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

- (a) to the exclusion of the corporation, have such of the powers and duties of the corporation as the court orders;
- (b) have the right to delegate any of the powers so vested in the administrator; and
- (c) be paid for his or her services by the corporation, which payments are common expenses.

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

- a) jouit, à l'exclusion de la société, des pouvoirs et fonctions de celle-ci que le tribunal lui attribue;
- b) a le droit de déléguer tout pouvoir qui lui est conféré;
- c) est rétribué pour ses services par la société; ses honoraires constituent des dépenses communes.

Administrateur

Saving provision

(4) Nothing in this section restricts the remedies otherwise available for failure to perform any duty imposed by this Act.

(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.

Clause de sauvegarde

## REGULATIONS

## RÈGLEMENTS

Regulations

**31.** For the purpose of carrying out the provisions of this Act, the Commissioner, on the recommendation of the Minister, may make regulations not inconsistent with any other provision of this Act

- (a) prescribing forms for use under this Act;
- (b) prescribing rules to cover cases for which no provision is made under this Act; and
- (c) respecting the procedures for the preparation of and the requirements for plans submitted for registration under this Act. 1991-92,c.36,s.9.

**31.** Sur recommandation du ministre, le commissaire peut prendre des règlements d'application de la présente loi compatibles avec les dispositions de celle-ci et 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 n'a prévu aucune disposition;
- c) la procédure et les conditions afférentes à l'établissement du plan à être enregistré en vertu de la présente loi. 1991-1992, ch. 36, art. 9.

Règlements

## TABLE OF CONTENTS

### INTERPRETATION

Definitions	1
Meaning of other expressions	2 (1)
Ownership of space	(2)

### OBJECTS OF ACT

Objects	3
---------	---

### DECLARATIONS AND PLANS

Who may register a declaration and plan	4 (1)
Effect of registration	(2)
Requirements for registration	5 (1)
Additional matters that declaration may contain	(2)
Amendment of declaration	(3)
Registration of amendment	(4)
Definitions	6 (1)
Contents of plan	(2)
Bare land unit	(3)
Monuments	(4)
Approval of plan	(5)
Amendment of plan	(6)
Registration of amendment	(7)

### UNITS AND COMMON INTERESTS

Nature of units and common interests	7 (1)
Ownership of units	(2)
Dangerous activities	(3)
Right to enter	(4)
Ownership	8 (1)
Common elements	(2)
Use of common elements	(3)
Unit and common elements	(4)
Partition and division	(5)
Registration of leasehold condominium	(6)
Encumbrances	9 (1)
Saving	(2)
Discharge	(3)
Discharge on demand	(4)
When corporation deemed to be occupier	10
Easement appurtenant to units	11 (1)
Easement appurtenant to common elements	(2)
Bare land unit	(3)
Ancillary rights	(4)

### CONDOMINIUM CORPORATIONS

Creation of condominium corporation	12 (1)
Members	(2)

## TABLE DES MATIÈRES

### DÉFINITIONS

Définitions	1
Sens des autres termes	2 (1)
Propriété de l'espace	(2)

### OBJETS DE LA LOI

Objets	3
--------	---

### DÉCLARATION ET PLAN

Enregistrement de la déclaration et du plan	4 (1)
Effet de l'enregistrement	(2)
Conditions d'enregistrement	5 (1)
Renseignements facultatifs	(2)
Modification de la déclaration	(3)
Enregistrement des modifications	(4)
Définitions	6 (1)
Contenu du plan	(2)
Unité de terrain nu	(3)
Borne cadastrale	(4)
Approbation du plan	(5)
Modification du plan	(6)
Enregistrement de la modification	(7)

### PARTIES PRIVATIVES ET QUOTES-PARTS

Nature des parties privatives et des quotes-parts	7 (1)
Propriété des parties privatives	(2)
Activités dangereuses	(3)
Droit d'accès	(4)
Propriété	8 (1)
Parties communes	(2)
Usage des parties communes	(3)
Indivisibilité du droit de propriété	(4)
Cloisonnage et division	(5)
Enregistrement d'un condominium à bail	(6)
Charges	9 (1)
Exception	(2)
Mainlevée	(3)
Mainlevée sur demande	(4)
Occupation présumée de la société	10
Servitudes dépendantes des parties privatives	11 (1)
Servitudes dépendantes des parties communes	(2)
Unité de terrain nu	(3)
Droits accessoires	(4)

### SOCIÉTÉS DE CONDOMINIUMS

Constitution	12 (1)
Membres	(2)

<i>Business Corporations Act</i>	(3)	<i>Loi sur les sociétés par actions</i>
Objects of corporation	(4)	Objet
Responsibilities of corporation	(5)	Responsabilité de la société
Control of corporation	(6)	Réglementation
Records of corporation	(7)	Registre
Change of address	(8)	Changement d'adresse
Real and personal property	13	Biens immobiliers et mobiliers
Corporation suing and being sued	14 (1)	Qualité juridique
Judgment against corporation	(2)	Jugement rendu contre la société
Effect of termination	15	Effet de la dissolution

#### BOARD

#### CONSEIL

Board of directors	16 (1)	Mission et composition
Duties of board	(2)	Attributions
Defect in election, qualification of member	(3)	Irrégularité de l'élection

#### BY-LAWS

#### RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS

By-laws	17 (1)	Règlements administratifs
Consistency with Act, declaration and lease	(2)	Compatibilité
Registration	(3)	Enregistrement
Prohibition	(4)	Interdiction
Rules for common elements	(5)	Règles applicables aux parties communes

#### OPERATIONAL ARRANGEMENTS

#### ARRANGEMENTS OPÉRATIONNELS

Compliance by owners	18 (1)	Assujettissement des propriétaires
Compliance by others	(2)	Assujettissement d'autres personnes
Performance of duty of corporation	(3)	Exécution des obligations de la société
Common expenses	19 (1)	Dépenses communes
Avoidance of expenses	(2)	Contribution obligatoire
Discharge of lien	(3)	Mainlevée du privilège
Voting	20 (1)	Vote
Voting by mortgagee	(2)	Vote par le créancier hypothécaire
Voting by minors, etc.	(3)	Votes des mineurs
Order of court	(4)	Ordonnance du tribunal
Order of authorization	(5)	Ordonnance d'autorisation
Substantial alterations	21 (1)	Modifications importantes
Cost	(2)	Coûts
Dissenters	(3)	Dissidents
Arbitration	(4)	Arbitrage
<i>Arbitration Act</i>	(5)	<i>Loi sur l'arbitrage</i>
Duty to insure	22 (1)	Assurance obligatoire
Owner's right to insure	(2)	Assurance souscrite par le propriétaire
Payment to mortgagee	(3)	Paiement du créancier hypothécaire
Contributions	(4)	Assurances non compensatoires
Relation of owner's insurance	(5)	Assurances non compensatoires
Other insurance	(6)	Sauvegarde du droit de s'assurer
Maintenance of units	23 (1)	Entretien des parties privatives
Maintenance of common elements	(2)	Entretien des parties communes
Duty to repair	(3)	Réparations
Obligation to repair and maintain	(4)	Réparation et entretien
Statement of obligations in declaration	(5)	
Bare land units	(6)	Énonciation des obligations dans la déclaration

Permission to repair	(7)	Unités de terrain nu
Consent by owner	(8)	Permission de réparer
Determination of damage 24	(1)	Consentement du propriétaire
Vote for repair	(2)	Détermination des dommages
		Vote en faveur des réparations

#### TERMINATION

Notice of termination after substantial damage	25 (1)
Vote for repairs	(2)
Effect of registration of notice	(3)
Termination by sale	26 (1)
Execution of documents	(2)
Notice of termination	(3)
Conclusiveness	(4)
Effect of registration	(5)
Effect of registration on claims	(6)
Proceeds	(7)
Right of dissenters	27 (1)
<i>Arbitration Act</i>	(2)
Proceeds	(3)
Where proceeds inadequate	(4)
Termination by notice without sale	28 (1)
Notice of termination	(2)
Effect of registration	(3)
Application to court	29 (1)
Considerations	(2)
Order	(3)
Appearance by insurer	(4)
Variation	(5)

#### PERFORMANCE OF DUTIES

Application respecting performance of duty	30 (1)
Performance of duty	(2)
Administrator	(3)
Saving provision	(4)

#### REGULATIONS

Regulations	31
-------------	----

#### DISSOLUTION

Avis de dissolution à la suite de dommages importants
Dissolution à défaut de vote
Effet de l'enregistrement de l'avis
Vente opérant dissolution
Avis de dissolution et transfert
Passation des documents
Force probante du certificat
Mesures prises par le registraire
Effet de l'enregistrement des créances
Produit
Droits des dissidents
<i>Loi sur l'arbitrage</i>
Produits
Insuffisance du produit
Cessation sans avis de vente
Avis de dissolution
Effet de l'enregistrement
Demande en justice
Éléments à considérer
Ordonnance
Comparution de l'assureur
Modification

#### EXÉCUTION DES OBLIGATIONS

Exécution des obligations
Ordonnance
Administrateur
Clause de sauvegarde

#### RÈGLEMENTS

Règlements
------------