

SIXTH SESSION,
FIFTEENTH LEGISLATIVE ASSEMBLY
OF THE NORTHWEST TERRITORIES

SIXIÈME SESSION,
QUINZIÈME ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE
DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

BILL 2

PROJET DE LOI N° 2

AN ACT TO AMEND THE
CONDOMINIUM ACT

LOI MODIFIANT LA LOI SUR
LES CONDOMINIUMS

DISPOSITION

Date of Notice Date de l'avis	1st Reading 1 ^{re} lecture	2nd Reading 2 ^e lecture	To Committee Au Comité	Chairperson Président	Reported Rapport	3rd Reading 3 ^e lecture	Date of Assent Date de sanction
March 13, 2007	March 14, 2007	March 14, 2007	May 10, 2007	David Ramsay	May 10, 2007	May 11, 2007	May 17, 2007

Anthony Whitford
Commissioner of the Northwest Territories
Commissaire des Territoires du Nord-Ouest

Summary

This Bill amends the *Condominium Act*. Provisions are added to regulate the development of condominiums and the sale of units, and to permit the development of condominiums in phases and the amalgamation of condominiums. The developer and condominium corporation are required to disclose relevant information to owners, purchasers, mortgagees and tenants, and parties are afforded protections where material changes are made in respect of the condominium. Provisions are added to facilitate the transfer of control from the developer to the purchasers of a new condominium development, and to extend protections for tenants on the conversion of rental accommodations to a condominium. Annual general meetings must be convened within fixed periods and with certain mandatory agenda items. The process for making condominium corporation bylaws, including those that provide for sanctions, is clarified, and the requirements for making changes to the declaration and plan, or for terminating a condominium, have been simplified. Affected persons are given a right to apply to the Supreme Court to object to a bylaw or a change to the declaration or plan. The voting rights of owners, and mortgagees in certain cases, are specified. New requirements are added relating to the rental of units and protections are afforded to tenants, owners and the condominium corporations. Requirements for the establishment and use of the common expenses funds are expanded, and a new obligation is placed on condominium corporations to establish a capital reserve fund and develop a comprehensive plan to repair or replace depreciating property. A requirement that a reserve fund study be conducted over five years is added. The condominium corporation is required to obtain insurance with respect to the common elements, and a number of minor changes are made to the Act. The regulation making powers are expanded to address requirements set out in this Bill, and transitional provisions are included to deal with the application of the amendments after they are brought into force.

Résumé

Le présent projet de loi modifie la *Loi sur les condominiums*. De nouvelles dispositions régissent l'aménagement des condominiums et la vente de parties privatives, et permettent l'aménagement par étapes et la fusion de condominiums. Le promoteur immobilier et la société de condominium sont tenus de divulguer les renseignements pertinents aux propriétaires, aux acheteurs, aux créanciers hypothécaires et aux locataires. Les parties bénéficient d'une protection lorsque des changements importants sont apportés au condominium. Le transfert de contrôle du promoteur immobilier à l'acheteur d'un nouveau projet de condominiums est facilité. Les locataires sont davantage protégés lorsque les logements locatifs sont transformés en condominiums. L'assemblée générale annuelle est convoquée dans un délai prescrit et l'ordre du jour comporte des points qui sont obligatoires. Le processus d'élaboration des règlements administratifs de la société, y compris ceux imposant des sanctions, est clarifié. Les exigences applicables aux modifications de déclaration et de plan, et à la dissolution des condominiums sont simplifiées. Les personnes touchées peuvent s'opposer à un règlement administratif ou à une modification apportée à la déclaration ou au plan par voie de requête présentée devant la Cour suprême. Les droits de vote des propriétaires et, dans certains cas, des créanciers hypothécaires sont précisés. La location de parties privatives est assujettie à de nouvelles exigences. Des mesures de protection sont prévues à l'intention des locataires, des propriétaires et des sociétés de condominium. La création et l'utilisation d'un fonds de dépenses communes sont assujetties à des exigences élargies. Les sociétés de condominium doivent en outre prévoir un fonds de réserve pour immobilisations et élaborer un plan d'ensemble des réparations à apporter aux biens de la société qui se déprécient et de leur remplacement. Une étude sur le fonds de réserve pour immobilisations doit avoir lieu tous les cinq ans. La société de condominium est tenue de souscrire une assurance relativement aux parties communes; d'autres modifications mineures sont en outre apportées à la Loi. Les pouvoirs de réglementation sont élargis afin de satisfaire aux exigences prévues dans le présent projet de loi. Des dispositions transitoires régissent l'application des modifications après leur entrée en vigueur.

BILL 2

AN ACT TO AMEND THE
CONDOMINIUM ACT

The Commissioner of the Northwest Territories, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly, enacts as follows:

1. The *Condominium Act* is amended by this Act.
2. (1) Subsection 1(1) is amended by
 - (a) repealing the English version of the definition "by-law" and substituting the following:

"bylaw" means a bylaw of a corporation;

- (b) adding the following definition in alphabetical order:

"developer" means a person who is the registered owner of the land included in a condominium plan on the day on which a declaration and plan are registered under this Act, and includes a person who

- (a) holds himself or herself out as intending to register a declaration and plan in respect of land that he or she owns, or
- (b) becomes the registered owner of all parts of the land that are not sold under section 6.4; (*promoteur immobilier*)

- (2) Paragraphs 1(2)(a) and (b) are repealed and the following is substituted:

- (a) "claim" or "claims" in
 - (i) paragraph 25(3)(f),
 - (ii) paragraphs 26(1)(b) and (3)(b),
 - (iii) paragraphs 28(1)(b) and (2)(b);
- (b) "encumbrance" or "encumbrances" in
 - (i) paragraphs 5(1)(f) and 5(4)(b),
 - (ii) subsection 5(7),
 - (iii) paragraph 5(8)(c),
 - (iv) paragraph 6(7)(b),
 - (v) subsection 6(10),
 - (vi) paragraph 6(11)(c),
 - (vii) subsections 6.2(3) and (4),
 - (viii) subsections 9(1) to (4),
 - (ix) subsections 17(4), (6) and (7),
 - (x) paragraph 17(8)(c),
 - (xi) paragraph 29(1)(c),

PROJET DE LOI N° 2

LOI MODIFIANT LA LOI SUR
LES CONDOMINIUMS

Le commissaire des Territoires du Nord-Ouest, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative, édicte :

1. La présente loi modifie la *Loi sur les condominiums*.
2. (1) Le paragraphe 1(1) est modifié :
 - a) par suppression, dans la version anglaise, de la définition de «by-law» et par substitution de ce qui suit :

"bylaw" means a bylaw of a corporation;

- b) par l'insertion de la définition suivante, selon l'ordre alphabétique :

«promoteur immobilier» Personne qui est le propriétaire enregistré du bien-fonds inclus dans un plan de condominium à la date où une déclaration et un plan sont enregistrés en vertu de la présente loi, y compris une personne qui :

- a) fait part de son intention d'enregistrer une déclaration et un plan relativement à un bien-fonds qui lui appartient;
- b) devient le propriétaire enregistré de toutes les parties du bien-fonds qui ne sont pas vendues aux termes de l'article 6.4. (*developer*)

- (2) Les alinéas 1(2)a) et b) sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

- a) «créance» ou «créances» :
 - (i) à l'alinéa 25(3)f),
 - (ii) aux alinéas 26(1)b) et (3)b),
 - (iii) aux alinéas 28(1)b) et (2)b);
- b) «charge» ou «charges» :
 - (i) aux alinéas 5(1)f) et (4)b),
 - (ii) au paragraphe 5(7),
 - (iii) à l'alinéa 5(8)c),
 - (iv) à l'alinéa 6(7)b),
 - (v) au paragraphe 6(10),
 - (vi) à l'alinéa 6(11)c),
 - (vii) aux paragraphes 6.2(3) et (4),
 - (viii) aux paragraphes 9(1) à (4),
 - (ix) aux paragraphes 17(4), (6) et (7),
 - (x) à l'alinéa 17(8)c),
 - (xi) à l'alinéa 29(1)c),

(xii) paragraph 31(f).

(xii) à l'alinéa 31f).

(3) The English version of each of the following provisions is amended by striking out "by-laws" wherever it appears and substituting "bylaws":

- (a) paragraph 4(2)(c);
- (b) paragraph 5(2)(g);
- (c) subsection 7(2);
- (d) subsection 8(3);
- (e) paragraph 11(1)(a);
- (f) subsection 12(6);
- (g) subsections 16(1) and (2);
- (h) section 18;
- (i) subsection 30(1).

(3) La version anglaise des dispositions qui suivent est modifiée par substitution de «bylaws» à «by-laws» partout où figure ce terme :

- a) l'alinéa 4(2)c);
- b) l'alinéa 5(2)g);
- c) le paragraphe 7(2);
- d) le paragraphe 8(3);
- e) l'alinéa 11(1)a);
- f) le paragraphe 12(6);
- g) les paragraphes 16(1) et (2);
- h) l'article 18;
- i) le paragraphe 30(1).

3. (1) Subsection 4(1) is repealed and the following is substituted:

3. (1) Le paragraphe 4(1) est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Registration
of declaration
and plan

4. (1) A declaration and plan may be submitted for registration by the holder of

- (a) the fee simple estate in the land described in the plan;
- (b) an estate in fee for an unexpired term of not less than 25 years in the land described in the plan; and
- (c) a leasehold estate in the land described in the plan for an unexpired term of not less than 25 years.

4. (1) Les personnes qui suivent peuvent présenter une déclaration et un plan en vue de leur enregistrement :

- a) le détenteur d'un domaine en fief simple sur le bien-fonds décrit dans le plan;
- b) le détenteur d'un domaine en fief sur le bien-fonds décrit dans le plan, dont le terme n'a pas pris fin et est d'au moins 25 ans;
- c) le détenteur d'un domaine à bail sur le bien-fonds décrit dans le plan, dont le terme n'a pas pris fin et est d'au moins 25 ans.

Enregistrement
de la
déclaration et
du plan

(2) The English version of that portion of subsection 4(2) preceding paragraph (a) is amended by striking out "registrar" and substituting "Registrar".

(2) La version anglaise du passage introductif du paragraphe 4(2) est modifiée par suppression de «registrar» et par substitution de «Registrar».

(3) Subsection 4(3) is repealed.

(3) Le paragraphe 4(3) est abrogé.

4. (1) Subsection 5(1) is amended
(a) by striking out "shall not be registered" in that portion preceding paragraph (a) and substituting "must not be submitted for registration";
(b) by repealing paragraph (c); and
(c) by striking out "common interest" in paragraph (g) and substituting "common elements".

4. (1) Le paragraphe 5(1) est modifié :
a) par suppression, dans le passage introductif, de «est enregistrée, si» et par substitution de «peut être présentée en vue de son enregistrement uniquement si»;
b) par abrogation de l'alinéa c);
c) par suppression, à l'alinéa g), de «la quote-part attribuée à chacun» et par substitution de «leur intérêt sur les parties communes».

(2) The following is added after paragraph 5(2)(b):

(b.1) a specification of the owners' voting rights in the corporation;

(3) Subsections 5(3) and (4) are repealed and the following is substituted:

(3) All matters contained in the declaration, except the address for service, may be amended with the written consent of the persons owning 80% of the common elements, or such greater percentage as may be specified in the declaration.

(4) Notice of an amendment must be given to
(a) the owner of each unit; and
(b) the holder of every registered encumbrance in each unit.

(5) A corporation shall submit an amendment for registration, accompanied by a certificate under the seal of the corporation certifying that

- (a) the persons whose consent is required under subsection (3) have consented in writing to the amendment;
- (b) the notice required by subsection (4) was given not less than 30 days before the date of the certificate; and
- (c) the corporation
 - (i) has not been served with a notice under subsection (8), or
 - (ii) has been served with a notice under subsection (8) and either the applicant has consented to the registration of the amendment or the amendment is submitted in accordance with an order made under subsection (10).

(6) An amendment is not effective until it has been registered.

(7) An owner or a holder of a registered encumbrance may apply to the Court to object to the amendment.

(8) An applicant under subsection (7) shall, within 30 days after being served with notice of an amendment under subsection (4), serve notice of the application on

- (a) the corporation;
- (b) the owner of each unit; and
- (c) the holder of every registered

(2) La même loi est modifiée par insertion, après l'alinéa 5(2)b), de ce qui suit :

b.1) les droits de vote des propriétaires dans la société;

(3) Les paragraphes 5(3) et (4) sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

(3) Exception faite de l'adresse aux fins de signification, le contenu de la déclaration peut être modifié avec le consentement écrit des personnes qui possèdent 80 % des parties communes ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration.

(4) Un avis de modification doit être remis :
a) au propriétaire de chaque partie privative;
b) au titulaire de chaque charge enregistrée grevant une partie privative.

(5) La société présente, en vue de son enregistrement, une modification accompagnée d'un certificat portant le sceau de la société, attestant :

- a) du consentement écrit des personnes desquelles il est exigé aux termes du paragraphe (3);
- b) que l'avis exigé par le paragraphe (4) a été donné au moins 30 jours avant la date du certificat;
- c) que l'avis visé au paragraphe (8), selon le cas :
 - (i) n'a pas été signifié à la société,
 - (ii) a été signifié à la société, et que l'auteur de la requête a consenti à l'enregistrement de la modification ou que la modification est présentée conformément à une ordonnance rendue en vertu du paragraphe (10).

(6) La modification est sans effet tant qu'elle n'a pas été enregistrée.

(7) Le propriétaire ou le titulaire d'une charge enregistrée peut s'opposer à la modification en présentant une requête au tribunal.

(8) Au plus tard 30 jours après que l'avis de modification visé au paragraphe (4) lui a été signifié, l'auteur de la requête prévue au paragraphe (7) signifie un avis de la requête aux personnes suivantes :

- a) la société;
- b) le propriétaire de chaque partie privative;
- c) le titulaire de chaque charge enregistrée

Amendment of declaration

Notice of amendment

Registration of amendment

Amendment effective

Objection to amendment

Notice of objection application

Modification de la déclaration

Avis de modification

Enregistrement des modifications

Prise d'effet de la modification

Opposition à la modification

Avis de la requête

	encumbrance in each unit.	grevant une partie privative.	
Effect of notice	(9) If notice has been received under subsection (8), the corporation may only submit an amendment for registration with the consent of the applicant under subsection (7) or in accordance with an order made under subsection (10).	(9) La société qui a reçu l'avis prévu au paragraphe (8) peut uniquement présenter une modification en vue de son enregistrement avec le consentement de l'auteur de la requête prévue au paragraphe (7) ou en conformité avec une ordonnance rendue en vertu du paragraphe (10).	Effet de l'avis
Powers of Court	(10) On an application under subsection (7), the Court may (a) accept any evidence it considers appropriate; and (b) where it considers that the amendment is unfairly prejudicial or unfairly disregards the interests of the applicant, make any order it considers fair and equitable.	(10) Sur requête présentée en vertu du paragraphe (7), le tribunal peut : a) accepter tout élément de preuve qu'il estime indiqué; b) rendre toute ordonnance qu'il estime juste et équitable s'il juge que la modification cause un préjudice injuste au requérant ou ne tient pas convenablement compte des intérêts de ce dernier.	Pouvoirs du tribunal
Duty of Registrar	(11) Subject to any further requirements that may be prescribed, the Registrar shall take all steps necessary to give effect to the amendment or to an order made under subsection (10). 5. (1) The following is added after subsection 6(2):	(11) Sous réserve de toute autre exigence réglementaire, le registrateur prend toutes les mesures nécessaires pour donner effet à la modification ou à une ordonnance rendue en vertu du paragraphe (10). 5. (1) La même loi est modifiée par insertion, après le paragraphe 6(2), de ce qui suit :	Devoir du registrateur
Contiguous property	(2.1) A plan must comprise contiguous property unless part of the property is only separated from another part of the property by a public road or a public easement. (2) That portion of subsection 6(5) preceding paragraph (a) is amended by striking out "shall not be registered" and substituting "must not be submitted for registration".	(2.1) Le plan doit comprendre un bien contigu, sauf si seule une voie publique ou une servitude d'utilité publique sépare une partie du bien d'une autre partie du bien. (2) Le passage introductif du paragraphe 6(5) est modifié par suppression de «L'enregistrement d'un plan, même modificatif, est subordonné» et par substitution de «La présentation d'un plan, même modificatif, doit être subordonnée».	Bien contigu
Amendment of plan	(3) Subsections 6(6) and (7) are repealed and the following is substituted: (6) A plan may be amended with the written consent of the persons owning 80% of the common elements, or such greater percentage as may be specified in the declaration.	(3) Les paragraphes 6(6) et (7) sont abrogés et remplacés par ce qui suit : (6) Le plan peut être modifié avec le consentement écrit des personnes qui possèdent 80 % des parties communes ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration.	Modification du plan
Notice of amendment	(7) Notice of an amendment to the plan must be given to (a) the owner of each unit; and (b) the holder of every registered encumbrance in each unit.	(7) Un avis de modification du plan doit être donné : a) au propriétaire de chaque partie privative; b) au titulaire de chaque charge enregistrée grevant une partie privative.	Avis de modification

Registration of amendment	<p>(8) Where a plan is amended, the corporation shall submit the amended plan for registration accompanied by a certificate under the seal of the corporation, certifying that</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) the persons whose consent is required under subsection (6) have consented in writing to the amended plan; (b) the notice required by subsection (7) was given not less than 30 days before the date of the certificate; and (c) the corporation <ul style="list-style-type: none"> (i) has not been served with a notice under subsection (11), or (ii) has been served with a notice under subsection (11) and either the applicant has consented to the registration of the amended plan or the amended plan is substituted in accordance with an order made under subsection (13). 	<p>(8) Lorsque le plan est modifié, la société présente, en vue de son enregistrement, le plan modifié accompagné d'un certificat revêtu du sceau de la société, attestant :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) du consentement écrit des personnes desquelles il est exigé aux termes du paragraphe (6); b) que l'avis exigé par le paragraphe (7) a été donné au moins 30 jours avant la date du certificat; c) que l'avis visé au paragraphe (11), selon le cas : <ul style="list-style-type: none"> (i) n'a pas été signifié à la société, (ii) a été signifié à la société, et que l'auteur de la requête a consenti à l'enregistrement du plan modifié ou que le plan modifié est substitué conformément à une ordonnance rendue en vertu du paragraphe (13). 	Enregistrement de la modification
Amendment effective	<p>(9) An amended plan is not effective until it has been registered under subsection (8).</p>	<p>(9) Le plan modifié est sans effet tant qu'il n'a pas été enregistré en vertu du paragraphe (8).</p>	Prise d'effet de la modification
Objection to amendment	<p>(10) An owner or a holder of a registered encumbrance may apply to the Court to object to the amended plan.</p>	<p>(10) Le propriétaire ou le titulaire d'une charge enregistrée peut s'opposer au plan modifié en présentant une requête au tribunal.</p>	Opposition à la modification
Notice of objection application	<p>(11) An applicant under subsection (10) shall, within 30 days after being served with notice of the amendment to the plan under subsection (7), serve notice of the application on</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) the corporation; (b) the owner of each unit; and (c) the holder of every registered encumbrance in each unit. 	<p>(11) Au plus tard 30 jours après que l'avis de modification du plan visé au paragraphe (7) lui a été signifié, l'auteur de la requête prévue au paragraphe (10) signifie un avis de la requête aux personnes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la société; b) le propriétaire de chaque partie privative; c) le titulaire de chaque charge enregistrée grevant une partie privative. 	Avis d'opposition
Effect of notice	<p>(12) If notice has been received under subsection (11), the corporation may only submit an amended plan for registration with the consent of the applicant under subsection (10) or in accordance with an order made under subsection (13).</p>	<p>(12) La société qui a reçu l'avis prévu au paragraphe (11) peut uniquement présenter un plan modifié en vue de son enregistrement avec le consentement de l'auteur de la requête visée au paragraphe (10) ou en conformité avec une ordonnance rendue en vertu du paragraphe (13).</p>	Effet de l'avis
Powers of Court	<p>(13) On an application under subsection (10), the Court may</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) accept any evidence it considers appropriate; and (b) where it considers that the amended plan is unfairly prejudicial or unfairly disregards the interests of the applicant, make any order it considers fair and equitable. 	<p>(13) Sur requête présentée en vertu du paragraphe (10), le tribunal peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) accepter tout élément de preuve qu'il estime indiqué; b) rendre toute ordonnance qu'il estime juste et équitable lorsqu'il juge que le plan modifié cause un préjudice injuste au requérant ou ne tient pas convenablement compte des intérêts de ce dernier. 	Pouvoirs du tribunal

Duty of Registrar

(14) Subject to any further requirements that may be prescribed, the Registrar shall take all steps necessary to give effect to the amended plan or to an order made under subsection (13).

(14) Sous réserve de toute autre exigence réglementaire, le registrateur prend toutes les mesures nécessaires pour donner effet au plan modifié ou à une ordonnance rendue en vertu du paragraphe (13).

Devoir du registrateur

6. The following is added after section 6:

6. La même loi est modifiée par insertion, après l'article 6, de ce qui suit :

PHASED DEVELOPMENT

AMÉNAGEMENT PAR ÉTAPES

Development in phases

6.1. Notwithstanding anything in this Act,
(a) any building or land that is subject to a condominium plan or a proposed condominium plan may, in accordance with the regulations, be developed in phases; and
(b) in the process of carrying out the development of a building or land in phases, additional units and additional common elements may, in accordance with the regulations, be created.

6.1. Malgré toute autre disposition de la présente loi :
a) tout bâtiment ou bien-fonds visé par un plan de condominium ou un plan de condominium proposé peut, conformément aux règlements, être aménagé par étapes;
b) dans le cadre de l'aménagement par étapes d'un bâtiment ou d'un bien-fonds, des parties privatives et des parties communes supplémentaires peuvent être constituées conformément aux règlements.

Aménagement par étapes

AMALGAMATION

FUSION

Amalgamation of corporations

6.2. (1) Two or more corporations may amalgamate under the procedure set out in this section and the procedure for amending a plan set out in section 6.

6.2. (1) Deux sociétés ou plus peuvent fusionner suivant la procédure prévue au présent article et la procédure de modification d'un plan indiquée à l'article 6.

Fusion de sociétés

Consent to amalgamation

(2) Corporations that are proposing to amalgamate must each obtain the written consent of the persons owning 80% of the common elements, or such greater percentage as may be specified in the declaration.

(2) Chacune des sociétés qui envisagent de fusionner doit obtenir le consentement écrit des personnes qui possèdent 80 % des parties communes ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration.

Consentement à la fusion

Meeting of owners and interest holders

(3) The board of each amalgamating corporation shall call a meeting of all owners and holders of registered encumbrances for the purpose of approving the amalgamation.

(3) Le conseil de chacune des sociétés fusionnantes convoque une réunion de tous les propriétaires et titulaires de charges enregistrées en vue d'obtenir leur approbation à la fusion.

Réunion des propriétaires et des titulaires de charges

Notice of meeting

(4) The board of each amalgamating corporation shall provide all owners and holders of registered encumbrances with notice of the meeting and
(a) a copy of the proposed condominium plan;
(b) a copy of the proposed declaration;
(c) a copy of the proposed bylaws; and
(d) any additional information or documents that may be prescribed.

(4) Le conseil de chacune des sociétés fusionnantes remet à tous les propriétaires et titulaires de charges enregistrées un avis de la réunion accompagné :
a) d'une copie du plan de condominium proposé;
b) d'une copie du projet de déclaration;
c) d'une copie des règlements administratifs proposés;
d) de tout autre renseignement ou document exigé par règlement.

Avis de la réunion

Application to Registrar	<p>(5) An application to the Registrar to give effect to an amalgamation of two or more condominiums must be accompanied by the amended plan, the proposed declaration and bylaws, any prescribed information, and a certificate under the seal of each of the amalgamating corporations certifying that the persons whose consent is required under subsection (4) have consented in writing to the amendment.</p>	<p>(5) Une demande est présentée au registrateur afin qu'il donne effet à la fusion des sociétés de condominium. La demande doit être accompagnée du plan modifié, du projet de déclaration, des règlements administratifs proposés, des renseignements prescrits et d'un certificat portant le sceau de chacune des sociétés fusionnantes, attestant du consentement écrit des personnes desquelles il est exigé aux termes du paragraphe (4).</p>	Présentation d'une demande au registrateur
Registration	<p>(6) On registration of the plan and documents referred to in subsection (5), the Registrar shall</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) make such additions and changes to the Condominium Register as are necessary to give effect to the amalgamation; (b) cancel the certificates of title to the units described in the existing plans; (c) issue a certificate of title for each unit shown on the amended plan; and (d) advise the amalgamated corporation of its name as determined under subsection 12(1). 	<p>(6) Sur enregistrement du plan et des documents visés au paragraphe (5), le registrateur :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) apporte au Registre des condominiums les ajouts et les modifications nécessaires pour donner effet à la fusion; b) annule les certificats de titre des parties privatives décrites dans les plans existants; c) délivre un certificat de titre pour chacune des parties privatives figurant sur le plan modifié; d) avise la société issue de la fusion de sa raison sociale, laquelle est déterminée en vertu du paragraphe 12(1). 	Enregistrement
Effect of registration	<p>(7) On the issuance of certificates of title under subsection (6),</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) any plan under which certificates of title had issued respecting the parcels affected by the amalgamation ceases to apply; (b) the amalgamating corporations are amalgamated and continued as one corporation; (c) the amalgamated corporation possesses all the assets, rights and privileges and is subject to the liabilities, contracts, agreements and debts of each amalgamating corporation; (d) an existing cause of action or liability to prosecution is unaffected; (e) a conviction against, or a ruling, order or judgment in favour of or against an amalgamating corporation may be enforced by or against the amalgamated corporation; (f) the amalgamated corporation is deemed to be the plaintiff or defendant, as the case may be, in any civil action commenced by or against an amalgamating corporation before the amalgamation becomes effective; (g) units and common elements in an amalgamating corporation are units and common elements in the amalgamated 	<p>(7) Sur délivrance des certificats de titre en application du paragraphe (6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) tout plan à l'égard duquel ont été délivrés des certificats de titre des parcelles touchées par la fusion cesse de s'appliquer; b) les sociétés fusionnantes sont fusionnées en une seule et même société; c) la société issue de la fusion détient tous les éléments d'actif, droits et privilèges de chacune des sociétés fusionnantes et doit honorer les obligations, contrats, ententes et dettes de chacune d'elles; d) la fusion n'a aucun effet sur les causes d'action ou les responsabilités existantes; e) toute déclaration de culpabilité prononcée contre une société fusionnante ou toute décision, toute ordonnance ou tout jugement rendu en faveur d'une société fusionnante ou contre elle est exécutoire à l'égard de la société issue de la fusion; f) la société issue de la fusion est réputée partie demanderesse ou partie défenderesse, selon le cas, dans toute action civile intentée par ou contre une société fusionnante avant que la fusion prenne effet; g) les parties privatives et les parties 	Effet de l'enregistrement

- corporation; and
- (h) unless otherwise provided in the declaration or bylaws of the amalgamated corporation, the members of the boards of the amalgamating corporations shall be the members of the board of the amalgamated corporation and shall hold office until the election of the members of the board at the first annual general meeting of the amalgamated corporation.

- communes des sociétés fusionnantes deviennent celles de la société issue de la fusion;
- h) sauf disposition contraire figurant dans la déclaration ou les règlements administratifs de la société issue de la fusion, les membres des conseils des sociétés fusionnantes deviennent les membres du conseil de la société issue de la fusion; ils occupent leur poste jusqu'à l'élection des membres du conseil lors de la première assemblée générale annuelle de la société issue de la fusion.

SALE OF UNITS
BY DEVELOPER

VENTE DE PARTIES PRIVATIVES PAR
LE PROMOTEUR IMMOBILIER

Implied
covenants

6.3. (1) A purchase agreement for a proposed unit entered into by a developer before the registration of the declaration and plan that creates the unit is deemed to contain the following covenants by the developer:

- (a) if the proposed unit is for residential purposes, a covenant to take all reasonable steps to sell the other residential units included in the property without delay, except for the units that the developer intends to occupy or lease;
- (b) a covenant to take all reasonable steps to deliver to the purchaser without delay a transfer of the unit that is in registerable form;
- (c) a covenant to hold in trust for the corporation the money, if any, that the developer collects from the purchaser on behalf of the corporation.

6.3. (1) La convention d'achat d'une partie privative projetée qu'a conclue un promoteur immobilier avant l'enregistrement de la déclaration et du plan qui crée la partie privative est réputée comprendre les engagements suivants du promoteur immobilier :

- a) si la partie privative projetée est affectée à l'habitation, l'engagement de prendre toutes les mesures raisonnables pour vendre sans délai les autres parties privatives affectées à l'habitation comprises dans le bien, sauf s'il s'agit de parties privatives que le promoteur immobilier a l'intention d'occuper ou de louer;
- b) l'engagement de prendre toutes les mesures raisonnables pour délivrer sans délai à l'acheteur l'acte de transfert de la partie privative rédigé sous une forme enregistrable;
- c) l'engagement de détenir en fiducie, pour le compte de la société, les sommes, le cas échéant, que le promoteur immobilier perçoit de l'acheteur au nom de la société.

Engagements
implicites

No merger
of covenants

(2) The covenants referred to in subsection (1) do not merge by operation of law on delivery to the purchaser of a transfer that is in registerable form.

(2) Les engagements visés au paragraphe (1) ne sont pas fusionnés par l'effet de la loi sur délivrance à l'acheteur d'un acte de transfert rédigé sous une forme enregistrable.

Aucune
fusion des
engagements

Purchase
money held
in trust

(3) A developer shall hold in trust all money, other than rents or security deposits, paid by the purchaser of a unit up to the time that the certificate of title to the unit is issued in the name of the purchaser in accordance with the purchase agreement.

(3) Le promoteur immobilier détient en fiducie toutes les sommes, autres que les loyers ou les dépôts, payées par l'acheteur d'une partie privative, jusqu'à ce que le certificat de titre de la partie privative soit délivré au nom de l'acheteur conformément à la convention d'achat.

Sommes
détenues en
fiducie

Deposit of trust money	(4) The developer who receives money that is to be held in trust under this section shall, without delay, deposit the money into an interest bearing trust account maintained in a financial institution in the Northwest Territories.	(4) Le promoteur immobilier qui reçoit une somme d'argent qu'il doit détenir en fiducie aux termes du présent article dépose cette somme sans délai dans un compte en fiducie portant intérêt, dans une institution financière se trouvant aux Territoires du Nord-Ouest.	Dépôt
Interest on trust money	(5) Subject to subsection (6), the developer is entitled to the interest earned on money held in trust under this section.	(5) Sous réserve du paragraphe (6), le promoteur immobilier a droit aux intérêts produits par les sommes détenues en fiducie aux termes du présent article.	Intérêts
Application of interest to purchase price	(6) If money is being held in trust under this section and the purchaser of the unit takes possession of or occupies the unit prior to the issuance of the certificate of title in his or her name, the interest earned on that money from the day that the purchaser takes possession or occupies the unit to the day that the certificate of title is issued in his or her name, is to be applied against the purchase price of the unit.	(6) Si une somme d'argent est détenue en fiducie aux termes du présent article et si, avant la délivrance du certificat de titre à son nom, l'acheteur de la partie privative prend possession de celle-ci ou l'occupe, l'intérêt produit sur cette somme, entre le jour de la prise de possession ou de l'occupation de la partie privative et le jour de la délivrance du certificat de titre, est imputé au prix d'achat de la partie privative.	Imputation au prix d'achat
Sale of unit by developer	6.4. (1) A developer shall not sell or agree to sell a unit or a proposed unit until the developer delivers to the purchaser (a) a purchase agreement; (b) the declaration or proposed declaration of the corporation; (c) the bylaws or proposed bylaws of the corporation; (d) a copy or description of any management agreement or proposed management agreement; (e) a copy or description of any recreational agreement or proposed recreational agreement; (f) a copy or description of any mortgage that affects or proposed mortgage that may affect, the title to a unit or proposed unit; (g) a copy or description of any lease or transfer or proposed lease or transfer of common elements; (h) a statement that specifies (i) the number and type of parking spaces and other exclusive use areas that are included in the purchase price, and (ii) whether there is to be any additional monthly charge for the use of the parking space or other exclusive use area; (i) a copy of the condominium plan, if it exists; (j) prior to issuance of certificates of title in accordance with the condominium plan, the proposed condominium plan;	6.4. (1) Un promoteur immobilier ne peut vendre ou consentir à vendre une partie privative existante ou projetée avant d'avoir remis à l'acheteur : a) une convention d'achat; b) la déclaration ou le projet de déclaration de la société; c) les règlements administratifs ou les règlements administratifs proposés de la société; d) une copie ou une description de toute entente de gestion ou entente de gestion proposée; e) une copie ou une description de toute entente en vigueur ou projetée portant sur des activités récréatives; f) une copie ou une description de toute hypothèque ayant une incidence sur le titre de la partie privative ou de la partie privative projetée, ou de toute hypothèque projetée susceptible d'avoir une telle incidence; g) une copie ou une description de tout bail ou acte de transfert en vigueur ou projeté portant sur des parties communes; h) une déclaration indiquant : (i) le nombre et le type de places de stationnement et autres parties communes à usage exclusif qui sont comprises dans le prix d'achat, (ii) si des frais mensuels supplémentaires seront exigés au titre des places de stationnement ou autres parties communes à usage exclusif; i) une copie du plan de condominium, s'il	Vente d'une partie privative par le promoteur immobilier

- (k) a statement that indicates the number or proportion of the units that, as of the date of the purchase agreement, are
 - (i) occupied by tenants, or
 - (ii) designated for occupancy by tenants rather than for sale to owners;
 - (l) a statement that indicates whether a caretaker's suite is included in the condominium;
 - (m) a statement that indicates whether any of the units are designed for non-residential use and if so, the number of units and the percentage ownership of units that are allocated for non-residential use;
 - (n) in the case of a proposed bare land unit, a reasonably specific description of any buildings and improvements that the developer intends to construct on the land;
 - (o) a copy of this Act and the regulations;
 - (p) a statement setting out the estimated budget for the corporation, the estimated common expenses, and the basis for these estimates;
 - (q) a statement that indicates how the developer is allocating or disposing of parking spaces that are not allocated for the exclusive use of a unit;
 - (r) in the case of a conversion of an existing building referred to in subsection 19.11(4), a copy of the study and written report required by that subsection;
 - (s) in the case of a proposed leasehold condominium, a copy of the lease and a statement by the developer as to whether the provisions of the lease are in good standing and have not been breached; and
 - (t) any additional information or documents that may be prescribed.
- en est;
 - j) avant la délivrance des certificats de titre conformément au plan de condominium, le plan de condominium proposé;
 - k) une déclaration indiquant le nombre ou la proportion de parties privatives qui sont, à la date de la convention d'achat :
 - (i) soit occupées par des locataires,
 - (ii) soit destinées à être occupées par des locataires plutôt qu'à être vendues à des propriétaires;
 - l) une déclaration indiquant si le condominium comprend une loge;
 - m) une déclaration indiquant si des parties privatives sont destinées à des usages non résidentiels et, le cas échéant, le nombre de parties privatives et le pourcentage du droit de propriété des parties privatives qui sont affectés à des usages non résidentiels;
 - n) dans le cas d'une unité de terrain nu projetée, une description raisonnablement précise de tous les bâtiments et de toutes les améliorations que le promoteur immobilier a l'intention de construire sur le bien-fonds;
 - o) une copie de la présente loi et des règlements;
 - p) un relevé du budget estimatif de la société et du budget des dépenses communes, et une indication de leur fondement;
 - q) une déclaration indiquant comment le promoteur immobilier attribue ou cède les places de stationnement qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'une partie privative;
 - r) dans le cas de la transformation d'un bâtiment existant visée au paragraphe 19.11(4), une copie de l'étude et du rapport écrit exigés par ce paragraphe;
 - s) dans le cas d'un projet de condominium à bail, une copie du bail et une déclaration dans laquelle le promoteur immobilier indique si les clauses du bail sont régulières et si elles ont été respectées;
 - t) tout autre renseignement ou document exigé par règlement.

Rescission of purchase agreement	(2) Subject to subsection (3), a purchaser of a unit under this section may, in writing, rescind the purchase agreement within 10 days after the day on which the purchase agreement was signed by the parties, without incurring liability for rescinding the agreement.	(2) Sous réserve du paragraphe (3), l'acheteur d'une partie privative aux termes du présent article peut, par écrit, résilier la convention d'achat au plus tard 10 jours après que les parties l'aient signée, sans encourir de responsabilité à l'égard de la résiliation de la convention.	Résiliation de la convention d'achat
Exception	(3) A purchaser may not rescind a purchase agreement under subsection (2) if all of the documents and information referred to in subsection (1) are delivered to the purchaser not less than 10 days before the parties sign the purchase agreement.	(3) Le paragraphe (2) ne permet pas à l'acheteur de résilier la convention d'achat si tous les documents et renseignements mentionnés au paragraphe (1) lui sont remis au moins 10 jours avant que les parties ne signent la convention.	Exception
Return of money upon rescission	(4) A developer shall return to the purchaser all of the moneys paid with respect to the purchase of a unit within 10 days after receiving from the purchaser a written notice of rescission under subsection (2).	(4) Le promoteur immobilier rembourse à l'acheteur, au plus tard 10 jours après avoir reçu de ce dernier l'avis écrit de résiliation prévu au paragraphe (2), toutes les sommes payées à l'égard de l'achat d'une partie privative.	Remboursement
Non-application of section	(5) Subsections (1) to (4) no longer apply when the units and improvements on the common elements have been completed and the requirements of sections 12.1 and 16.1 have been satisfied.	(5) Les paragraphes (1) à (4) ne s'appliquent plus une fois que les parties privatives et les améliorations apportées aux parties communes ont été terminées et que les exigences prévues aux articles 12.1 et 16.1 ont été satisfaites.	Non-application du présent article
Definition of "material change"	<p>6.5. (1) In this section, "material change"</p> <p>(a) means a change or a series of changes that a reasonable purchaser, on an objective basis, would have regarded as sufficiently important to the decision to purchase a unit or proposed unit in the corporation that it is likely that the purchaser would not have entered into a purchase agreement for the unit or the proposed unit or would have exercised the right to rescind such a purchase agreement under section 6.4, if the information referred to in subsection 6.4(1) had included the change or series of changes;</p> <p>(b) does not include</p> <p>(i) a change in the budget of the corporation for the current fiscal year if more than one year has passed since the registration of the declaration and plan,</p> <p>(ii) a substantial addition, alteration or improvement that the corporation makes to the common elements after the first annual general meeting and after the developer ceases to own a majority of the units,</p> <p>(iii) a change in the number of units or proposed units that the developer</p>	<p>6.5. (1) Dans le présent article, constitue un changement important tout changement ou série de changements qu'un acheteur raisonnable, en toute objectivité, aurait considéré comme étant d'une importance telle, eu égard à la décision d'acheter une partie privative ou une partie privative projetée comprise dans la société, qu'il n'aurait vraisemblablement pas conclu de convention d'achat à son égard ou qu'il aurait exercé le droit de résilier une telle convention en vertu de l'article 6.4, si les renseignements mentionnés au paragraphe 6.4(1) avaient fait état du changement ou de la série de changements. Sont exclus de la présente définition :</p> <p>a) les changements dans le contenu du budget de la société pour l'exercice en cours, si plus d'un an s'est écoulé depuis l'enregistrement de la déclaration et du plan;</p> <p>b) les ajouts, les transformations ou les améliorations importants que la société fait aux parties communes après la tenue de la première assemblée générale annuelle et après que le promoteur immobilier a cessé de posséder la majorité des parties privatives;</p> <p>c) les modifications du nombre de parties privatives ou de parties privatives projetées que le promoteur immobilier a l'intention de louer;</p> <p>d) les changements dans le calendrier des</p>	Définition de «changement important»

- intends to lease, or
- (iv) a change in the schedule of the proposed commencement and completion dates for the amenities of which construction had not been completed as of the date the information referred to in subsection 6.4(1) was delivered.

dates proposées pour le début et l'achèvement des travaux pour les commodités dont la construction n'était pas terminée à la date à laquelle les renseignements visés au paragraphe 6.4(1) ont été remis.

Material changes to information

(2) When there is a material change in the information delivered or required to be delivered to a purchaser under subsection 6.4(1) or a further material change in revised information delivered to a purchaser under this section, the developer shall deliver revised information to the purchaser.

(2) Lorsque survient un changement important dans les renseignements qui sont ou doivent être fournis à l'acheteur aux termes du paragraphe 6.4(1), ou dans les renseignements révisés fournis à l'acheteur aux termes du présent article, le promoteur immobilier fournit des renseignements révisés à l'acheteur.

Changement important dans les renseignements

Content of revised information

(3) The revised information delivered under subsection (2) must

(a) clearly identify all changes that may, in the reasonable belief of the developer, be material changes; and

(b) summarize the particulars of those material changes.

(3) Les renseignements révisés fournis conformément au paragraphe (2) doivent :

a) indiquer clairement tous les changements qui, selon ce que croit raisonnablement le promoteur immobilier, peuvent constituer des changements importants;

b) comprendre un résumé des changements importants.

Contenu des renseignements révisés

Delivery of revised information

(4) The developer shall deliver the revised information to the purchaser within a reasonable time after the occurrence of the material change referred to in subsection(2), and in any event no later than 10 days before delivering to the purchaser a transfer of the unit being purchased that is in registerable form.

(4) Le promoteur immobilier fournit les renseignements révisés à l'acheteur dans un délai raisonnable suivant le changement important visé au paragraphe (2) et, en tout état de cause, au plus tard 10 jours avant de remettre à l'acheteur un acte de transfert de la partie privative faisant l'objet de l'achat, rédigé en une forme enregistrable.

Remise des renseignements révisés

Application to Court

(5) Within 10 days after receiving revised information under subsection (2), a purchaser may make an application to the Court for a determination whether a change or a series of changes set out in the revised information is a material change.

(5) Au plus tard 10 jours après avoir reçu des renseignements révisés aux termes du paragraphe (2), l'acheteur peut, par voie de requête, demander au tribunal de décider si le changement ou la série de changements énoncés dans les renseignements révisés constituent un changement important.

Requête au tribunal

Rescission of purchase agreement

(6) If a change or a series of changes set out in revised information delivered to a purchaser is a material change, or if a material change occurs that the developer does not disclose in revised information as required by subsection (2), the purchaser may, before accepting a transfer of the unit being purchased, rescind the purchase agreement within 10 days after the latest of

(a) the date on which the purchaser receives the revised information, if the developer delivered revised information to the purchaser;

(b) the date on which the purchaser becomes aware of a material change, if the developer has not delivered revised

(6) Si le changement ou la série de changements énoncés dans les renseignements révisés fournis à l'acheteur constituent un changement important, ou si survient un changement important que le promoteur immobilier ne divulgue pas dans les renseignements révisés contrairement au paragraphe (2), l'acheteur peut, avant d'accepter le transfert de la partie privative faisant l'objet de l'achat, résilier la convention d'achat dans les 10 jours suivant la plus éloignée des dates qui suivent :

a) la date à laquelle l'acheteur reçoit les renseignements révisés que le promoteur immobilier lui a fait parvenir;

b) la date à laquelle un changement important vient à la connaissance de

Résiliation de la convention d'achat

information to the purchaser as required by subsection (2) with respect to the change; and

- (c) the date on which the Court makes a determination under subsection (5) that the change is material, if the purchaser has made an application for the determination.

l'acheteur, si le promoteur immobilier ne lui a pas fourni les renseignements révisés contrairement au paragraphe (2) à l'égard du changement;

- c) la date à laquelle le tribunal décide en vertu du paragraphe (5) que le changement est important, si l'acheteur a présenté une requête pour que soit prise la décision.

Special requirements for tenants

6.6. Where the property contains residential units that are occupied by tenants, the declaration must not be submitted for registration unless it

- (a) is accompanied by an affidavit from the developer stating that each tenant has received written notice of the developer's intention to file a declaration and plan, and that
 - (i) the notice was given, in the case of each tenant who has been in occupancy for more than three months, at least three months before submission of the declaration and plan to the Registrar,
 - (ii) the notice was given, in the case of each tenant who has been in occupancy for three months or less, at the time the tenant agreed to occupy the rental unit, and
 - (iii) a notice of the registration of the declaration and plan will be given to each tenant who enters into occupancy after the date the declaration and plan are registered, at the time he or she agrees to occupy the rental unit;
- (b) contains a statement that each tenant who occupies a unit that is or will be offered for sale to the public has been given or will be given an option, exercisable at any time within 30 days after the date of receipt of the option, to purchase as a unit the rental unit that is the subject of the tenancy agreement, at a price not exceeding the price at which the unit will be offered to the public and on terms that are not less favourable;
- (c) contains a statement that, subject to this section, the rights and duties of each tenant who, on the date of registration, is in occupancy under a tenancy agreement of any kind, are continued in accordance with the *Residential Tenancies Act*; and
- (d) is accompanied by an affidavit from the

6.6. Lorsque le bien contient des parties privatives affectées à l'habitation qui sont occupées par des locataires, la déclaration peut être présentée en vue de son enregistrement uniquement si les conditions suivantes sont réunies :

- a) elle est accompagnée d'un affidavit du promoteur immobilier attestant que chaque locataire a reçu un avis écrit de l'intention du promoteur immobilier de déposer une déclaration et un plan et que :
 - (i) l'avis a été donné, au moins trois mois avant la présentation de la déclaration et du plan au registrateur, à chaque locataire qui occupait une unité locative depuis plus de trois mois,
 - (ii) l'avis a été donné à chaque locataire qui occupait une unité locative depuis trois mois ou moins, au moment où le locataire a convenu d'occuper l'unité locative,
 - (iii) un avis de l'enregistrement de la déclaration et du plan sera donné à chaque locataire qui prendra possession d'une unité locative après la date de l'enregistrement de la déclaration et du plan, au moment où le locataire convient d'occuper l'unité locative;
- b) elle prévoit que tout locataire qui habite une partie privative qui est ou sera offerte au public a reçu ou recevra une option, susceptible d'être exercée à tout moment dans un délai de 30 jours à compter de la réception de l'option, en vue d'acheter, en tant que partie privative, l'unité locative visée par la convention de location à un prix ne dépassant pas celui auquel la partie privative sera offerte au public et à des conditions aussi avantageuses;
- c) elle prévoit que, sous réserve des autres dispositions du présent article, les droits

Exigences spéciales à l'égard des locataires

developer stating that each tenant in occupancy on the date on which the declaration and plan are registered has been offered a tenancy agreement, together with a copy of this subsection, providing, in addition to the rights under paragraph (c),

- (i) that, notwithstanding any provision to the contrary in the *Residential Tenancies Act*, the tenant may continue in occupation of the rental unit for a period of at least six months after the date of registration of the declaration or, at the option of the tenant, for a period equal to the length of time the tenant has been in continuous occupancy of any rental unit in the property as of the date of registration of the declaration and plan,
- (ii) that where a landlord gives notice of an increase in rent to the tenant, the notice shall be given in accordance with the provisions of the *Residential Tenancies Act* and the rent increase shall not exceed the market rent for comparable rental accommodation in the community in which the property is located, and
- (iii) that the agreement is binding on the heirs, successors and assigns of the landlord, but is not assignable by the tenant.

et obligations de chaque locataire qui, à la date de l'enregistrement, occupe une unité locative en vertu d'une convention de location de quelque nature que ce soit, sont maintenus conformément à la *Loi sur la location des locaux d'habitation*;

d) elle est accompagnée d'un affidavit du promoteur immobilier indiquant que chaque locataire qui occupait une unité locative à la date de l'enregistrement de la déclaration et du plan s'est vu offrir une convention de location, accompagnée d'une copie du présent paragraphe, indiquant, en sus des droits que lui confère l'alinéa c) :

- (i) que le locataire peut, malgré toute disposition contraire de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, continuer à occuper l'unité locative pendant une période d'au moins six mois suivant la date de l'enregistrement de la déclaration ou, à son gré, pendant une période égale à celle durant laquelle il a occupé de façon continue toute unité locative se trouvant dans le bien à la date de l'enregistrement de la déclaration et du plan,
- (ii) que, lorsqu'un locateur remet au locataire un avis d'augmentation du loyer, l'avis est remis conformément à la *Loi sur la location des locaux d'habitation* et le loyer ainsi majoré ne doit pas dépasser le loyer du marché pour des logements locatifs comparables dans la communauté dans laquelle le bien est situé,
- (iii) que la convention lie les héritiers, successeurs et ayants droit du locateur, mais qu'elle est incessible par le locataire.

7. The following is added after section 8.1:

7. La même loi est modifiée par insertion, après l'article 8.1, de ce qui suit :

Notice of intention to renew leasehold estate

8.2. (1) At least three years before the end of the term of the leasehold estate in a leasehold condominium, the lessor shall give the corporation

- (a) a written notice of intention to renew the leasehold estate that sets out the terms of the renewal; or
- (b) a written notice of intention not to renew the leasehold estate.

8.2. (1) Au moins trois ans avant l'expiration du terme du domaine à bail sur un condominium à bail, le bailleur donne à la société :

- a) soit un avis écrit de son intention de reconduire le domaine à bail, qui énonce les conditions de la reconduction;
- b) soit un avis écrit de son intention de ne pas reconduire le domaine à bail.

Avis d'intention de reconduire le domaine à bail

Term of renewal	(2) A renewal of the leasehold estate must be for a term of not less than 10 years.	(2) Le domaine à bail qui est reconduit l'est pour au moins 10 ans.	Terme de la reconduction
Notice to owners	(3) Upon receiving the notice, the corporation shall send a copy to the owners.	(3) Dès réception de l'avis, la société envoie une copie aux propriétaires.	Avis aux propriétaires
Deemed renewal	(4) A lessor who does not give the required notice is deemed to have given the notice required to renew the leasehold estate for 10 years, subject to the same provisions that govern the leasehold estate before the renewal, and the corporation shall send a notice of that fact to the owners.	(4) Le bailleur qui ne donne pas l'avis exigé est réputé avoir donné l'avis exigé en vue de reconduire le domaine à bail pour 10 ans aux mêmes conditions que celles qui régissent le domaine à bail avant la reconduction; la société envoie un avis de ce fait aux propriétaires.	Reconduction présumée
	8. Subsection 12(8) is repealed and the following is substituted:	8. Le paragraphe 12(8) est abrogé et remplacé par ce qui suit :	
Change of address	(8) A corporation that changes its address for service as set out in the declaration shall, without delay, submit for registration a notice of the change of address for service.	(8) La société qui change son adresse aux fins de signification mentionnée dans la déclaration présente sans délai, en vue de son enregistrement, un avis de ce changement.	Changement d'adresse
	9. The following is added after section 12:	9. La même loi est modifiée par insertion, après l'article 12, de ce qui suit :	
Provision of documents	12.1. (1) Within 60 days after the registration of the declaration and plan, the developer shall provide to the corporation, without charge, the original or a copy of the following documents: (a) all warranties and guarantees on the real and personal property of the corporation and the common elements for which the corporation is responsible; (b) the structural, electrical, mechanical and architectural working drawings and specifications, and the as built drawings, that exist for the common elements for which the corporation is responsible; (c) the plans that exist showing the location of underground utility services, sewer pipes and cable television lines located on the common elements; (d) all records that exist with respect to the corporation and all written agreements to which the corporation is a party; (e) all certificates, approvals and permits issued by a government, including a municipal authority, or an agent of a government, that relate to any property for which the corporation is responsible.	12.1. (1) Dans les 60 jours qui suivent l'enregistrement de la déclaration et du plan, le promoteur immobilier remet à la société, sans frais, l'original ou une copie des documents suivants : a) toutes les garanties relatives aux biens immobiliers et mobiliers de la société et aux parties communes dont la société est responsable; b) les dessins d'exécution et devis structurels, électriques, mécaniques et architecturaux, et les dessins d'ouvrages exécutés qui existent à l'égard des parties communes dont la société est responsable; c) les plans existants indiquant l'emplacement des services d'utilité publique, des conduites d'égouts et des lignes de câblodistribution souterrains qui se trouvent dans les parties communes; d) tous les dossiers qui existent concernant la société et toutes les ententes écrites conclues par la société; e) les certificats, approbations et permis délivrés par un gouvernement, y compris une autorité municipale, ou par l'un de ses mandataires, qui se rapportent à tout bien dont la société est responsable.	Remise de documents

Request for document	(2) A corporation may at any time before it receives a document under subsection (1), make a written request to the developer for a copy of that document, and the developer shall, if in possession of the document, provide a copy to the corporation within 10 days and without charge.	(2) Avant d'avoir reçu un document visé au paragraphe (1), la société peut en tout temps demander au promoteur immobilier, par écrit, une copie de ce document; s'il est en possession du document, le promoteur immobilier en remet une copie à la société dans les 10 jours qui suivent, sans frais.	Demande de documents
Definition of "developer's management agreement"	12.2. (1) In this section, "developer's management agreement" means an agreement for the management of the property that was entered into before the registration of a declaration and plan, or that was entered into by a corporation at a time when the board consisted of members who were elected while the developer owned a majority of the units.	12.2. (1) Dans le présent article, «convention de gestion du promoteur immobilier» s'entend d'une entente de gestion du bien qui a été conclue soit avant l'enregistrement d'une déclaration et d'un plan, soit par la société lorsque son conseil était composé de membres qui avaient été élus pendant que le promoteur immobilier possédait la majorité des parties privatives.	Définition de «convention de gestion du promoteur immobilier»
Termination of developer's management agreement	(2) Notwithstanding anything contained in a developer's management agreement or any other agreement, a corporation may, subject to subsection (3), terminate a developer's management agreement at any time after the developer ceases to own more than 50% of the common elements.	(2) Malgré toute autre clause d'une convention de gestion du promoteur immobilier ou de toute autre entente et sous réserve du paragraphe (3), la société peut résilier une convention de gestion du promoteur immobilier en tout temps une fois que ce dernier cesse de posséder plus de 50 % des parties communes.	Résiliation de la convention
Requirements for termination	(3) A developer's management agreement (a) may not be terminated under subsection (2) without cause until one year has elapsed from the day on which the parties signed the agreement, unless the agreement permits termination at an earlier day; and (b) may be terminated under subsection (2) only after the expiry of 60 days written notice of the corporation's intention to terminate the agreement is given by the corporation to the other party.	(3) Une convention de gestion du promoteur immobilier : a) ne peut, sans raison valable, être résiliée aux termes du paragraphe (2) s'il ne s'est pas écoulé un an depuis que les parties ont signé la convention, sauf si la convention autorise la résiliation antérieure; b) peut être résiliée en vertu du paragraphe (2) uniquement s'il s'est écoulé 60 jours depuis que la société a remis à l'autre partie un avis écrit de son intention de résilier la convention.	Conditions de la résiliation
Liability	(4) A corporation that terminates a developer's management agreement under this section is not liable to the other party by reason only of the termination of the agreement. 10. The English version of that portion of subsection 13.1(1) preceding paragraph (a) is amended by striking out "by-law" and substituting "bylaw". 11. The following is added after subsection 16(3):	(4) La société qui résilie une convention de gestion du promoteur immobilier en vertu du présent article ne peut être tenue responsable à l'égard de l'autre partie du seul fait d'avoir résilié la convention. 10. La version anglaise du passage introductif du paragraphe 13.1(1) est modifiée par suppression de «by-law» et par substitution de «bylaw». 11. La même loi est modifiée par adjonction, après le paragraphe 16(3), de ce qui suit :	Non-responsabilité
Duty to disclose interest	(4) A member or officer of a board who has, directly or indirectly, an interest in a contract or transaction to which the corporation is or is to be a party, (a) shall declare that interest at a meeting of the board;	(4) Tout membre ou dirigeant d'un conseil qui a un intérêt direct ou indirect dans un contrat ou une opération auxquels la société est ou deviendra partie : a) déclare cet intérêt à une réunion du conseil; b) ne vote pas à l'égard de ce contrat ou de	Devoir de divulguer son intérêt

	(b) shall not vote with respect to that contract or transaction; and (c) shall not be counted in the quorum with respect to that contract or transaction.	cette opération; c) n'est pas compté dans le quorum relativement à ce contrat ou à cette opération.	
Exception	(5) Subsection (4) does not apply to contracts or transactions in which the interest of the member or officer is limited solely to their remuneration as a member, as an officer or as an employee.	(5) Le paragraphe (4) ne s'applique pas aux contrats ou opérations dans lesquels l'intérêt du membre ou du dirigeant se rapporte uniquement à sa rémunération à titre de membre, de dirigeant ou d'employé.	Exception
No disclosure if interest not material	(6) Subsection (4) does not require the disclosure of an interest in a contract or transaction unless the interest is material to the contract or transaction.	(6) Le paragraphe (4) exige la divulgation d'un intérêt dans un contrat ou une opération uniquement si cet intérêt est important.	Intérêt non important
	12. The following is added after section 16:	12. La même loi est modifiée par insertion, après l'article 16, de ce qui suit :	
First annual general meeting	16.1. (1) A developer shall convene the first annual general meeting at which a board is to be elected by the earlier of (a) one year after the registration of the declaration and plan; and (b) 45 days after the developer owns less than 80% of the common elements.	16.1. (1) Le promoteur immobilier convoque la première assemblée générale annuelle, au cours de laquelle sera élu un conseil : a) soit au plus tard un an après la date de l'enregistrement de la déclaration et du plan; b) soit au plus tard 45 jours après celui où le promoteur immobilier possède moins de 80 % des parties communes, si ce jour est antérieur.	Première assemblée générale annuelle
Owners may convene meeting	(2) If the developer does not convene the first annual general meeting as required in subsection (1), the owners may do so.	(2) Les propriétaires peuvent, si le promoteur immobilier ne le fait pas ainsi que l'exige le paragraphe (1), convoquer la première assemblée générale annuelle.	Assemblée convoquée par les propriétaires
Notice to other owners	(3) The owners convening the first annual general meeting under subsection (2) shall notify the other owners at least seven days before the meeting.	(3) Les propriétaires qui convoquent la première assemblée générale annuelle en vertu du paragraphe (2) en avisent les autres propriétaires au moins sept jours avant la tenue de l'assemblée.	Avis aux autres propriétaires
Owner's right to elect board member	(4) Where the developer owns less than 80% of the common elements, the owners other than the developer are entitled to elect or remove an individual from one of the positions on the board.	(4) Lorsque le promoteur immobilier possède moins de 80 % des parties communes, les propriétaires, exception faite du promoteur immobilier, ont le droit d'élire un particulier à l'un des postes au sein du conseil ou de destituer un particulier d'un tel poste.	Droit des propriétaires d'élire le conseil
Annual general meeting	16.2. (1) The board shall convene an annual general meeting of the owners within six months of the end of each fiscal year of the corporation.	16.2. (1) Dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice de la société, le conseil convoque une assemblée générale annuelle des propriétaires.	Assemblée générale annuelle
Agenda	(2) The agenda at an annual general meeting must include (a) approval of the financial statements for the corporation's preceding fiscal year; (b) approval of an annual operating budget	(2) Doivent figurer notamment à l'ordre du jour de toute assemblée générale annuelle : a) l'approbation des états financiers de l'exercice précédent de la société; b) l'approbation d'un budget d'exploitation	Ordre du jour

- for the corporation's present fiscal year;
- (c) a review of the capital reserve fund plan and annual report in respect of the capital reserve fund, and approval of the owner's contribution to the capital reserve fund for the corporation's present fiscal year;
- (d) a review of the corporation's current insurance requirements;
- (e) the election of members of the board; and
- (f) such other matters as the board considers to be relevant to the affairs and business of the corporation.

- annuel pour l'exercice en cours de la société;
- c) l'examen du plan et du rapport annuel relatifs au fonds de réserve pour immobilisations, et l'approbation de la contribution des propriétaires au fonds de réserve pour immobilisations pour l'exercice en cours de la société;
- d) l'examen des exigences actuelles en matière d'assurance auxquelles la société doit satisfaire;
- e) l'élection des membres du conseil;
- f) toute autre question qui, selon le conseil, se rapporte aux affaires internes et aux activités de la société.

Financial statement and budget

- (3) Subject to the regulations, the corporation shall,
- (a) in accordance with generally accepted accounting principles, prepare financial statements for the corporation's preceding fiscal year and an annual budget for the corporation's present fiscal year; and
 - (b) distribute copies of the financial statements and the annual budget to each owner not less than seven days before each annual general meeting.

- (3) Sous réserve des règlements, la société :
- a) dresse, conformément aux principes comptables généralement reconnus, les états financiers de l'exercice précédent de la société et un budget annuel pour l'exercice en cours de la société;
 - b) distribue des copies des états financiers et du budget annuel à chaque propriétaire au moins sept jours avant chaque assemblée générale annuelle.

État financier et budget

13. Section 17 and the heading preceding section 17 are repealed and the following is substituted:

13. L'article 17 et l'intertitre qui le précède sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

BYLAWS

RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS

Definitions

17. (1) In this section,
- "bylaw instrument" means an instrument under subsection (2) that makes, amends or repeals a bylaw; (*instrument réglementaire*)
- "special resolution" means a resolution that is
- (a) passed at a properly convened meeting of a corporation by persons who
 - (i) are present personally or who cast their votes by proxy,
 - (ii) vote with respect to that resolution, and
 - (iii) own 66 2/3%, or such greater percentage as may be specified in the declaration, of the portion of the common elements owned by those attending the meeting or voting by proxy; or
 - (b) approved by the signature on the

17. (1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.
- «instrument réglementaire» Instrument visé au paragraphe (2), qui établit, modifie ou abroge un règlement administratif. (*bylaw instrument*)
- «résolution spéciale» Résolution :
- a) soit adoptée à une réunion dûment convoquée d'une société, par des personnes :
 - (i) qui sont présentes à la réunion ou qui votent par procuration,
 - (ii) qui votent à l'égard de cette résolution,
 - (iii) qui possèdent 66 2/3 %, ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, de la portion des parties communes appartenant aux personnes qui assistent à la réunion

Définitions

resolution of persons who own 66 2/3%, or such greater percentage as may be specified in the declaration, of the common elements. (*résolution spéciale*)

ou qui votent par procuration;
b) soit approuvée, par voie de signature, par des personnes possédant 66 2/3 % des parties communes ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration. (*special resolution*)

Bylaws

(2) A corporation may, by special resolution, make, amend or repeal bylaws

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

(2) La société peut, par résolution spéciale, établir, modifier ou abroger des règlements administratifs concernant les questions suivantes :

- a) la gestion du bien;
- 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;
- c) l'usage des parties communes;
- d) l'entretien des parties privatives et des parties communes;
- e) l'utilisation et la gestion de son actif;
- f) le conseil;
- g) ceux de ses devoirs qui sont compatibles avec ses objets;
- h) la détermination et la perception des contributions aux dépenses communes;
- i) la conduite générale de ses affaires internes.

Règlements administratifs

Registration of bylaw instrument

(3) A corporation shall submit a bylaw instrument for registration, accompanied by a certificate under the seal of the corporation certifying that

- (a) the bylaw instrument was made in accordance with this Act, the declaration and the bylaws;
- (b) the notice required by subsection (6) has been given or will be given not less than 30 days after the registration of the bylaw instrument; and
- (c) the corporation
 - (i) has not been served with a notice under subsection (8), or
 - (ii) has been served with a notice under subsection (8) and either the applicant has consented to the registration of the bylaw instrument or the instrument is submitted in accordance with an order made under subsection (10).

(3) La société présente en vue de son enregistrement un instrument réglementaire accompagné d'un certificat revêtu de son sceau, attestant que :

- a) l'instrument réglementaire a été établi en conformité avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs;
- b) l'avis exigé par le paragraphe (6) a été donné ou sera donné au moins 30 jours après l'enregistrement de l'instrument réglementaire;
- c) l'avis visé au paragraphe (8), selon le cas :
 - (i) n'a pas été signifié à la société,
 - (ii) a été signifié à la société, et que l'auteur de la requête a consenti à l'enregistrement de l'instrument réglementaire ou que l'instrument réglementaire est présenté conformément à une ordonnance rendue en vertu du paragraphe (10).

Enregistrement

Bylaws submitted with declaration and plan	(4) Notwithstanding subsections (2) and (3), bylaws executed by the developer, consented to by all persons having registered encumbrances against the land or interests appurtenant to the land described in the plan, and otherwise in compliance with this section must be submitted for registration together with a declaration and plan under subsection 4(1).	(4) Malgré les paragraphes (2) et (3), les règlements administratifs qui sont signés par le promoteur immobilier et autorisés par tous les titulaires de charges enregistrées grevant le bien-fonds décrit dans le plan ou de droits s’y rattachant, et qui sont par ailleurs conformes aux exigences du présent article doivent être présentés en vue de leur enregistrement avec une déclaration et un plan conformément au paragraphe 4(1).	Règlements administratifs présentés avec la déclaration et le plan
Bylaw instrument effective	(5) A bylaw instrument is not effective until it has been registered.	(5) L’instrument réglementaire est sans effet tant qu’il n’a pas été enregistré.	Prise d’effet
Notice of bylaw instrument	(6) Notice of a bylaw instrument must be given to the owner of each unit and the holder of every registered encumbrance in each unit, not later than 30 days after registration under subsection (3).	(6) Au plus tard 30 jours après l’enregistrement de l’instrument réglementaire aux termes du paragraphe (3), un avis de l’instrument réglementaire doit être donné au propriétaire de chaque partie privative et au titulaire de chaque charge enregistrée grevant une partie privative.	Avis de l’instrument réglementaire
Objection to bylaw instrument	(7) An owner or a holder of a registered encumbrance may apply to the Court to object to the bylaw instrument.	(7) Le propriétaire ou le titulaire d’une charge enregistrée peut s’opposer à l’instrument réglementaire en présentant une requête au tribunal.	Opposition
Notice of objection application	(8) An applicant under subsection (7) shall, within 30 days after being served with notice of a bylaw instrument under subsection (6), serve notice of the application on (a) the corporation; (b) the owner of each unit; and (c) the holder of every registered encumbrance in each unit.	(8) Au plus tard 30 jours après que l’avis de l’instrument réglementaire visé au paragraphe (6) lui a été signifié, l’auteur de la requête prévue au paragraphe (7) doit signifier un avis de la requête aux personnes suivantes : a) la société; b) le propriétaire de chaque partie privative; c) les titulaires de chaque charge enregistrée grevant une partie privative.	Avis de la requête
Effect of notice	(9) If the corporation has not submitted a bylaw instrument for registration under subsection (4) and a notice is received under subsection (8), the corporation may only submit the instrument for registration with the consent of the applicant under subsection (7) or in accordance with an order made under subsection (10).	(9) La société qui n’a pas présenté un instrument réglementaire en vue de son enregistrement conformément au paragraphe (4) et qui a reçu l’avis prévu au paragraphe (8) peut présenter l’instrument réglementaire en vue de son enregistrement uniquement avec le consentement de l’auteur de la requête prévue au paragraphe (7) ou en conformité avec une ordonnance rendue en vertu du paragraphe (10).	Effet de l’avis
Powers of Court	(10) On an application under subsection (7), the Court may (a) accept any evidence it considers appropriate; and (b) where it considers that the bylaw instrument is unfairly prejudicial or unfairly disregards the interests of the applicant, make any order it considers fair and equitable.	(10) Sur requête présentée en vertu du paragraphe (7), le tribunal peut : a) accepter tout élément de preuve qu’il estime indiqué; b) rendre toute ordonnance qu’il estime juste et équitable lorsqu’il juge que l’instrument réglementaire cause un préjudice injuste au requérant ou ne tient pas convenablement compte des intérêts de ce dernier.	Pouvoirs du tribunal

Prohibition	(11) No bylaw instrument may operate 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.	(11) Les instruments réglementaires ne peuvent avoir pour effet d'interdire ou de limiter l'aliénation d'une partie privative, notamment par transmission, transfert, louage ou hypothèque, ni de supprimer ou de modifier une servitude implicite ou établie en vertu de la présente loi.	Interdiction
Consistency with Act, declaration and lease	(12) The bylaws must be reasonable and consistent with this Act and the declaration and, in the case of a leasehold condominium, the lease.	(12) Les règlements administratifs doivent être raisonnables et compatibles avec la présente loi et la déclaration et, dans le cas d'un condominium à bail, avec le bail.	Compatibilité
Rules for common elements	(13) The bylaws may provide for the making of reasonable rules by the owners consistent with this Act, the declaration and the bylaws, respecting the use of the common elements for the purposes of preventing unreasonable interference with the use and enjoyment of the units and the common elements, and the rules must be complied with and enforced in the same manner as the bylaws.	(13) Les règlements administratifs peuvent permettre aux propriétaires d'établir des règles raisonnables et compatibles avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs, relativement à l'usage des parties communes afin d'éviter que soient déraisonnablement entravés l'usage et la jouissance des parties privatives et des parties communes. Les règles doivent être observées et appliquées au même titre que les règlements administratifs.	Règles applicables aux parties communes
Bylaw imposing sanction	17.1. (1) The corporation may, by bylaw, impose monetary or other sanctions on owners or tenants if they or their invitees do not comply with this Act and the declaration, bylaws and rules of the corporation.	17.1. (1) La société peut, par règlement administratif, imposer des sanctions pécuniaires ou autres aux propriétaires ou aux locataires si ceux-ci ou leurs invités ne se conforment pas à la présente loi et à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles de la société.	Règlement administratif imposant des sanctions
Requirements for bylaw	(2) A bylaw under which sanctions are imposed must (a) set out the sanctions that may be imposed; and (b) in the case of monetary sanctions, set out the amount of the monetary sanctions or the range of monetary sanctions that may be imposed.	(2) Les règlements administratifs imposant des sanctions doivent : a) indiquer les sanctions susceptibles d'être imposées; b) dans le cas des sanctions pécuniaires, en indiquer le montant ou la fourchette des montants.	Contenu obligatoire du règlement administratif imposant des sanctions
Application of bylaw	(3) A bylaw under which sanctions may be imposed may be general or specific in its application.	(3) Les règlements administratifs imposant des sanctions peuvent avoir une portée générale ou particulière.	Portée des règlements administratifs
Sanction must be reasonable	(4) A sanction imposed under this section must be reasonable in the circumstances for which it is imposed.	(4) Toute sanction imposée en vertu du présent article doit être raisonnable compte tenu de la situation pour laquelle elle est prévue.	Sanctions raisonnables
Application to Court to enforce sanction	17.2. (1) If a person fails to comply with a sanction or to pay a monetary sanction imposed under a bylaw, the corporation may, in respect of that failure to comply, take proceedings in the Court to recover from the person (a) a monetary sanction of not more than \$10,000; or (b) damages of not more than \$10,000, in the	17.2. (1) Si une personne omet de se conformer à une sanction, notamment une sanction pécuniaire, imposée en vertu d'un règlement administratif, la société peut, à l'égard de cette omission, intenter devant le tribunal une action afin de recouvrer de cette personne : a) dans le cas d'une sanction pécuniaire, une somme maximale de 10 000 \$; b) dans le cas de toute autre sanction, des	Action en recouvrement

case of any other sanction.

dommages-intérêts d'au plus 10 000 \$.

Evidentiary requirements

(2) In an action under subsection (1), the corporation must establish to the satisfaction of the Court hearing the matter that

- (a) the bylaws relating to the matter before the Court were properly enacted; and
- (b) the defendant failed to comply with the bylaw for which the sanction was imposed.

(2) Dans toute action visée au paragraphe (1), la société doit établir à la satisfaction du tribunal :

- a) d'une part, que les règlements administratifs auxquels l'affaire se rapporte ont été dûment pris;
- b) d'autre part, que le défendeur a omis de se conformer au règlement administratif prévoyant la sanction.

Exigences en matière de preuve

Powers of Court

(3) On hearing the matter, the Court may do one or more of the following:

- (a) give judgment against the defendant in the amount being sued for or such lesser amount as appears appropriate in the circumstances;
- (b) grant injunctive or other relief that the Court considers appropriate in the circumstances;
- (c) dismiss the action;
- (d) make such award as to costs as appears appropriate in the circumstances.

(3) Après avoir entendu l'affaire, le tribunal peut prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :

- a) rendre jugement contre le défendeur en l'enjoignant de payer le montant demandé ou le montant moindre que le tribunal estime indiqué dans les circonstances;
- b) accorder une injonction ou toute autre forme de réparation qu'il estime indiquée dans les circonstances;
- c) rejeter l'action;
- d) accorder les dépens qu'il estime indiqués dans les circonstances.

Pouvoirs du tribunal

Deemed damages

(4) For the purposes of an action commenced under paragraph (1)(a) or (b), if the Court is satisfied that the requirements of subsection (2) have been met, damages are deemed to have been suffered by the corporation.

(4) Si le tribunal est convaincu que les éléments visés au paragraphe (2) ont été établis, la société est réputée, aux fins de l'action intentée en vertu de l'alinéa (1)a) ou b), avoir subi des dommages.

Dommmages réputés

Costs

(5) Where a corporation takes proceedings under this section, it is entitled to claim from the defendant the corporation's legal expenses incurred in respect of the proceedings.

(5) La société qui intente une action en vertu du présent article a le droit de réclamer du défendeur les frais juridiques qu'elle a engagés dans le cadre de l'action.

Frais juridiques

Proof of bylaw

(6) For the purposes of paragraph (2)(a), a copy of a bylaw that is certified by the Registrar as being a true copy of the bylaw registered at the land titles office is proof, in the absence of evidence to the contrary,

- (a) of the contents of the bylaw; and
- (b) that the bylaw was properly enacted.

(6) Pour l'application de l'alinéa (2)a), une copie d'un règlement administratif que le registrateur a certifiée conforme au règlement administratif enregistré au bureau des titres de biens-fonds fait preuve, en l'absence de preuve contraire :

- a) de la teneur du règlement administratif;
- b) du fait que le règlement administratif a été dûment pris.

Preuve du règlement administratif

Remedies preserved

(7) An action taken against a person under this section does not restrict, limit or derogate from any other remedy that an owner or the corporation may have against that person.

(7) L'action intentée contre une personne en vertu du présent article n'a pas pour effet d'annuler ou de restreindre tout autre recours que pourrait exercer contre cette personne un propriétaire ou la société.

Préservation des recours

14. The heading preceding section 18 is repealed and the following is substituted:

14. L'intertitre précédant l'article 18 est abrogé et remplacé par ce qui suit :

COMPLIANCE REQUIREMENTS

EXIGENCES DE CONFORMITÉ

15. Section 19 is repealed and the following is substituted:

RENTAL OF UNITS

Notice of intention to rent	19. An owner of a unit shall not rent the unit until the owner has given written notice to the corporation of the owner's intention to rent the unit, setting out the address at which the owner may be served with a statement under section 19.4 and a notice under sections 19.5, 19.6 and 19.7.
Notice of name of tenant	19.1. (1) The owner of a rented unit shall give the corporation written notice of the name of the tenant within 20 days after the commencement of the tenancy.
Notice of termination of tenancy	(2) The owner of a rented unit shall give the corporation written notice that the unit is no longer rented within 20 days after the end of the tenancy.
Condition of tenancy	19.2. Where an owner of a unit rents the unit, it is a condition of the tenancy, notwithstanding anything in the tenancy agreement, that the persons who occupy the unit shall not <ul style="list-style-type: none"> (a) cause damage to the real or personal property of the corporation or the common elements; or (b) contravene this Act or the declaration, bylaws or rules of the corporation.
Deposit	19.3. (1) The corporation may require the owner of a unit who rents the unit to pay to the corporation a deposit in an amount that <ul style="list-style-type: none"> (a) in the case of a residential unit, does not exceed the maximum amount for a security deposit under the <i>Residential Tenancies Act</i>; and (b) in all other cases, does not exceed one month's rent.
Use of deposit	(2) The corporation may use the deposit for the maintenance, repair or replacement of <ul style="list-style-type: none"> (a) any real or personal property of the corporation or any of the common elements damaged, destroyed, lost or removed by a person occupying the rental unit; or (b) any of the common elements for which an owner is permitted to exercise exclusive use that are damaged, destroyed, lost or removed by a person

15. L'article 19 est abrogé et remplacé par ce qui suit :

LOCATION DE PARTIES PRIVATIVES

Avis de l'intention de louer	19. Le propriétaire d'une partie privative ne peut louer celle-ci tant qu'il n'a pas donné à la société un avis écrit faisant état de son intention de louer la partie privative et indiquant l'adresse à laquelle peuvent lui être signifiés la déclaration visée à l'article 19.4 et l'avis visé aux articles 19.5, 19.6 et 19.7.
Avis du nom du locataire	19.1. (1) Le propriétaire d'une partie privative qu'il a louée remet à la société, au plus tard 20 jours après le début de la location, un avis écrit indiquant le nom du locataire.
Avis de résiliation de la location	(2) Le propriétaire d'une partie privative qu'il a louée remet à la société un avis écrit de résiliation de la location au plus tard dans les 20 jours qui suivent la fin de la location.
Conditions de location	19.2. Lorsque le propriétaire d'une partie privative loue celle-ci, la location est, malgré toute autre clause contenue dans la convention de location, assujettie à la condition que les personnes qui occupent la partie privative : <ul style="list-style-type: none"> a) n'endommagent pas les biens immobiliers ou mobiliers de la société ou les parties communes; b) n'enfreignent ni la présente loi ni la déclaration, les règlements administratifs ou les règles de la société.
Dépôt	19.3. (1) La société peut exiger du propriétaire d'une partie privative qui loue celle-ci : <ul style="list-style-type: none"> a) dans le cas d'une partie privative affectée à l'habitation, un dépôt ne dépassant pas le dépôt maximal prévu par la <i>Loi sur la location des locaux d'habitation</i>; b) dans tous les autres cas, un dépôt dont le montant ne dépasse pas un mois de loyer.
Affectation du dépôt	(2) La société peut affecter le montant du dépôt à l'entretien, à la réparation ou au remplacement : <ul style="list-style-type: none"> a) soit de tout bien immobilier ou mobilier lui appartenant ou de toute partie commune qui a été endommagé, détruit, perdu ou enlevé par une personne occupant l'unité locative; b) soit de toute partie commune à l'égard de laquelle le propriétaire est autorisé à exercer des droits d'usage exclusif et qui a été endommagée, détruite, perdue ou

occupying the rental unit.

enlevée par une personne occupant l'unité locative.

Return of deposit

19.4. Within 20 days after receiving a notice under subsection 19.1(2), the corporation shall

- (a) return a deposit received under subsection 19.3(1) to the owner;
- (b) if the corporation has used the deposit for a purpose set out in subsection 19.3(2), deliver to the owner
 - (i) a statement of account showing the amount used and the purpose for which it was used, and
 - (ii) the balance of the deposit that is not used; or
- (c) if the corporation is entitled to use the deposit but is unable to determine the amount that it will use,
 - (i) deliver to the owner an estimated statement of account showing the amount that it intends to use, and
 - (ii) within 60 days after delivering the estimated statement of account, deliver to the owner
 - (A) a final statement of account showing the amount used and the purpose for which it was used, and
 - (B) the balance of the deposit that is not used.

19.4. Au plus tard 20 jours après avoir reçu l'avis visé au paragraphe 19.1(2), la société, selon le cas :

- a) remet au propriétaire le dépôt reçu en vertu du paragraphe 19.3 (1);
- b) si elle a affecté le montant du dépôt à l'une des fins mentionnées au paragraphe 19.3(2), fait parvenir au propriétaire :
 - (i) un état de compte indiquant le montant utilisé et la fin à laquelle celui-ci a été utilisé,
 - (ii) le solde du dépôt non utilisé;
- c) si elle a le droit d'utiliser le montant du dépôt mais qu'elle n'est pas en mesure de déterminer quel montant sera utilisé, fait parvenir au propriétaire :
 - (i) un état de compte estimatif indiquant le montant qu'elle entend utiliser,
 - (ii) dans les 60 jours suivant l'envoi de l'état de compte estimatif :
 - (A) un état de compte définitif indiquant le montant utilisé et la fin à laquelle celui-ci a été utilisé,
 - (B) le solde du dépôt non utilisé.

Remise du dépôt

Application for order for possession

19.5. (1) A corporation may apply to a rental officer under the *Residential Tenancies Act* for an order for possession of a rented residential unit where a person who occupies the unit

- (a) causes excessive damage to the real or personal property of the corporation or to the common elements;
- (b) causes excessive noise; or
- (c) is a danger to, or intimidates, persons who occupy other units.

19.5. (1) La société peut, en vertu de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, demander au régisseur de rendre une ordonnance de mise en possession d'une partie privative affectée à l'habitation qui a été louée lorsqu'une personne qui l'occupe :

- a) cause des dommages excessifs aux biens immobiliers ou mobiliers de la société ou aux parties communes;
- b) cause du bruit excessif;
- c) présente un danger pour les personnes qui occupent d'autres parties privatives ou intimide ces personnes.

Ordonnance de mise en possession

Notice of application

(2) The corporation shall serve a notice of application for an order for possession on the tenant and the owner.

(2) La société signifie au locataire et au propriétaire un avis de la demande en vue d'obtenir une ordonnance de mise en possession.

Avis de la demande

Residential Tenancies Act

(3) The provisions of the *Residential Tenancies Act* respecting applications for termination of a tenancy and orders for possession of rental premises apply, with any necessary modifications, to applications under this section.

(3) Les dispositions de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* portant sur les demandes de résiliation de bail et les ordonnances de mise en possession des logements locatifs s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux demandes visées au présent article.

Loi sur la location des locaux d'habitation

Corporation's exercise of owner's rights	19.6. (1) In the case of a rented unit to which the <i>Residential Tenancies Act</i> does not apply, the corporation may exercise the owner's rights to obtain possession of the unit where a person who occupies the unit	19.6. (1) Dans le cas d'une partie privative louée à laquelle la <i>Loi sur la location des locaux d'habitation</i> ne s'applique pas, la société peut exercer le droit du propriétaire d'obtenir la mise en possession de la partie privative lorsqu'une personne qui occupe la partie privative :	Exercice du droit du propriétaire
	<ul style="list-style-type: none"> (a) causes excessive damage to the real or personal property of the corporation or to the common elements; (b) causes excessive noise; or (c) is a danger to, or intimidates, persons who occupy other units. 	<ul style="list-style-type: none"> a) cause des dommages excessifs aux biens immobiliers ou mobiliers de la société ou aux parties communes; b) cause du bruit excessif; c) présente un danger pour les personnes qui occupent d'autres parties privatives ou intimide ces personnes. 	
Notice of application	(2) The corporation shall serve a notice of application for an order for possession on the tenant and the owner.	(2) La société signifie au locataire et au propriétaire un avis de la demande en vue d'obtenir une ordonnance de mise en possession.	Avis de la demande
Payment of owner's contribution arrears by tenant	19.7. (1) Where an owner's contribution to the common expenses, including a contribution to the capital reserve fund, is in arrears respecting a unit that is occupied by a tenant renting from the owner, the corporation may, by written notice to the tenant and the owner, require the tenant to pay the rent otherwise payable to the owner to the corporation in an amount not exceeding the rent.	19.7. (1) Lorsque la contribution du propriétaire aux dépenses communes, y compris toute contribution au fonds de réserve pour immobilisations, accuse des arriérés relativement à une partie privative occupée par un locataire qui la loue du propriétaire, la société peut, par avis écrit remis au locataire et au propriétaire, exiger que le locataire lui verse le loyer par ailleurs payable au propriétaire, ce montant ne devant pas dépasser le montant du loyer.	Paiement de la contribution du propriétaire en souffrance
Payment of owner's judgment debt by tenant	(2) Where a corporation has obtained a judgment requiring an owner to pay an amount to the corporation and the owner has not paid the full amount, the corporation may, by written notice to the owner and a tenant renting from the owner, require the tenant to pay the rent otherwise payable to the owner to the corporation in an amount not exceeding the rent.	(2) Lorsqu'elle a obtenu un jugement enjoignant à un propriétaire de lui remettre un montant et que ce dernier ne lui a pas remis le plein montant, la société peut, par avis écrit remis au propriétaire et à un locataire du propriétaire, exiger que le locataire lui verse le loyer par ailleurs payable au propriétaire, ce montant ne devant pas dépasser le montant du loyer.	Paiement d'une créance judiciaire par le locataire
Adjustment of amounts due from owner	(3) Where a tenant makes a payment to a corporation under subsection (1) or (2),	(3) Lorsqu'un locataire fait un paiement à la société conformément au paragraphe (1) ou (2) :	Rajustement des montants dus
	<ul style="list-style-type: none"> (a) the tenant shall deduct the amount of the payment from the rent to be paid to the owner; (b) the amount of the payment is deemed to be rent paid by the tenant to the owner; (c) the corporation shall deduct the amount of the payment from the arrears or the judgment debt owed by the owner to the corporation; and (d) the owner is not liable to the corporation for the amount of the payment. 	<ul style="list-style-type: none"> a) le locataire déduit le montant ainsi remis du loyer devant être versé au propriétaire; b) le montant du paiement est réputé constituer un loyer versé au propriétaire par le locataire; c) la société déduit le montant ainsi remis des arriérés que le propriétaire lui doit ou de la dette résultant d'un jugement que le propriétaire a envers elle; d) le propriétaire n'est pas redevable à la société du montant du paiement. 	

Bylaw required	<p>19.8. (1) A corporation shall not take any of the following actions unless it is authorized by a bylaw:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) impose or collect a deposit under section 19.3; (b) apply to a rental officer under section 19.5; (c) apply to obtain possession of a rented unit under section 19.6; (d) collect common expenses from a tenant under section 19.7. 	<p>19.8. (1) La société ne peut prendre aucune des mesures qui suivent sauf si un règlement administratif l’y autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) exiger ou percevoir un dépôt en vertu de l’article 19.3; b) présenter une demande au régisseur en vertu de l’article 19.5; c) présenter en vertu de l’article 19.6 une demande en vue d’obtenir la mise en possession d’une partie privative louée; d) recouvrer des dépenses communes d’un locataire en vertu de l’article 19.7. 	Obligation de prendre un règlement administratif
----------------	---	--	--

Application of bylaw	<p>(2) A bylaw referred to in subsection (1) may be general or specific in its application.</p>	<p>(2) Le règlement administratif visé au paragraphe (1) peut avoir une portée générale ou particulière.</p>	Portée du règlement administratif
----------------------	---	--	-----------------------------------

COMMON EXPENSES FUND

FONDS DE DÉPENSES COMMUNES

Common expenses	<p>19.9. (1) A corporation</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) shall establish one or more funds for the payment of the common expenses to which fund the owners shall contribute in proportions specified in the declaration; (b) shall assess and collect the owners’ contributions towards the common expenses in accordance with the declaration and the bylaws; (c) shall pay the common expenses; (d) has the right to recover from any owner by an action for debt <ul style="list-style-type: none"> (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 a 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; (e) in the case of a leasehold condominium, <ul style="list-style-type: none"> (i) has the same rights as the lessor to enforce the terms of the lease against an owner, (ii) on behalf of the owners, has the same rights as a lessee to enforce the terms of the lease against the lessor, and (iii) shall collect from each owner, as part of the owner’s contribution to 	<p>19.9. (1) La société :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) constitue un ou plusieurs fonds pour le paiement des dépenses communes, auxquels 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 : <ul style="list-style-type: none"> (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 d’un bâtiment qui comprend la partie privative de ce propriétaire en conformité avec un avis ou une ordonnance provenant d’une autorité publique ou locale compétente, (iii) les sommes qu’elle a dépensées pour effectuer des réparations pour le compte du propriétaire en application du paragraphe 23(7); e) dans le cas d’un condominium à bail : <ul style="list-style-type: none"> (i) a le droit, au même titre que le bailleur, de prendre les mesures voulues pour que le propriétaire respecte les conditions du bail, 	Dépenses communes
-----------------	---	---	-------------------

the common expenses, a portion of the rent based on the proportion of contributions to the common expenses for the owner's unit set out in the declaration or in such other proportion as may be set out in the declaration;

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

(ii) au nom des propriétaires, a le droit, au même titre que le locataire, de prendre les mesures voulues pour que le bailleur respecte les conditions du bail,

- (iii) perçoit auprès de chaque propriétaire, à titre de contribution de celui-ci aux dépenses communes, une partie du loyer correspondant soit à la proportion des contributions aux dépenses communes applicable à la partie privative du propriétaire et indiquée dans la déclaration, soit à toute autre proportion que peut prévoir la déclaration;
- f) jouit d'un privilège sur 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 privilège, 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, a priorité sur toutes les charges;
- g) 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*.

Avoidance of expenses

(2) The obligation of an owner to contribute towards the common expenses is not 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'utiliser les parties communes ou en l'abandonnant.

Contribution obligatoire

Discharge of lien

(3) The corporation shall submit for registration a discharge of a lien in a form satisfactory to the Registrar, upon payment of

- (a) the unpaid amount in respect of which the notice of lien had been registered under paragraph (1)(f); and
- (b) any amounts payable under sections 19.15 and 19.16 in respect of that unpaid amount.

(3) La société présente en vue de son enregistrement une mainlevée du privilège, en la forme que le registrateur juge satisfaisante, contre paiement :

- a) du solde impayé à l'égard duquel l'avis de privilège a été enregistré en vertu de l'alinéa (1)f);
- b) des sommes dues aux termes des articles 19.15 et 19.16 au titre de ce solde impayé.

Mainlevée du privilège

CAPITAL RESERVE FUND

FONDS DE RÉSERVE POUR IMMOBILISATIONS

Capital reserve fund established

19.10. (1) A corporation shall establish and maintain one or more capital reserve funds.

19.10. (1) La société crée et maintient un ou plusieurs fonds de réserve pour immobilisations.

Création de fonds

Use of fund	(2) A capital reserve fund shall be used solely for the purpose of major repairs and replacement of the common elements and assets of the corporation.	(2) Les fonds de réserve pour immobilisations servent exclusivement aux réparations majeures à apporter aux parties communes et aux éléments d'actif de la société, et à leur remplacement.	Affectation des fonds
Deemed fund	(3) A fund set up for the purpose referred to in subsection (2) is deemed to be a capital reserve fund even if it is not so designated.	(3) Les fonds constitués aux fins mentionnées au paragraphe (2) sont réputés des fonds de réserve pour immobilisations même s'ils ne sont pas ainsi désignés.	Désignation des fonds
Fund asset of corporation	(4) The money in a capital reserve fund is an asset of the corporation, and no part of that money may be refunded or distributed to any owner of a unit unless the property ceases to be governed by this Act.	(4) Les sommes d'argent qui se trouvent dans un fonds de réserve pour immobilisations constituent un élément d'actif de la société; aucune partie de ces sommes ne peut être remboursée ou distribuée au propriétaire d'une partie privative, sauf si le bien cesse d'être régi par la présente loi.	Fonds assimilés à des éléments d'actif
Definition of "study"	19.11. (1) In this section, "study" means a capital reserve fund study referred to in subsection (2).	19.11. (1) Dans le présent article, «étude» s'entend d'une étude sur le fonds de réserve pour immobilisations visé au paragraphe (2).	Définition d'«étude»
Capital reserve fund study	(2) The corporation shall conduct periodic capital reserve fund studies to determine whether the amount of money in the capital reserve fund and the amount of contributions collected by the corporation are adequate to provide for the expected costs of major repair and replacement of the common elements and assets of the corporation.	(2) La société effectue périodiquement des études sur le fonds de réserve pour immobilisations afin d'établir si les sommes versées au fonds et le montant des contributions perçues par la société suffisent à couvrir les coûts de réparation majeure et de remplacement prévus à l'égard des parties communes et des éléments d'actif de la société.	Étude sur le fonds de réserve pour immobilisations
Timing of reserve fund study	(3) Subject to subsection (4), a corporation shall ensure that a study is conducted and a written report is prepared in accordance with subsections (8) and (9) (a) for the consideration of the owners at the second annual general meeting; and (b) within five years after the date of the previous study.	(3) Sous réserve du paragraphe (4), la société veille à ce qu'une étude soit effectuée et à ce qu'un rapport soit établi conformément aux paragraphes (8) et (9) : a) afin qu'ils soient examinés par les propriétaires lors de la deuxième assemblée générale annuelle; b) dans les cinq années qui suivent la date de l'étude précédente.	Examen de l'étude et nouvelles études
Conversion of existing building	(4) Except in the case of a building on a bare land unit, where a developer intends to convert an existing building into one or more condominium units, a study must be conducted and a written report prepared in accordance with subsections (8) and (9) (a) before the sale of the proposed units; and (b) within five years after the date of the previous study.	(4) Sauf dans le cas d'un bâtiment se trouvant sur une unité de terrain nu, lorsqu'un promoteur immobilier a l'intention de transformer un bâtiment existant en une ou plus d'une unité condominiale, une étude doit être effectuée et un rapport doit être établi conformément aux paragraphes (8) et (9) : a) avant la vente des unités projetées; b) dans les cinq années qui suivent la date de l'étude précédente.	Transformation de bâtiments
Transitional: corporation exists at commencement	(5) A corporation that exists on the coming into force of this section shall ensure that a study is conducted and a written report is prepared in accordance with this section, (a) for the consideration of the owners at the second annual general meeting following the coming into force of this section; and	(5) La société déjà constituée au moment de l'entrée en vigueur du présent article veille à ce qu'une étude soit effectuée et à ce qu'un rapport soit établi conformément au présent article : a) afin qu'ils soient examinés par les propriétaires lors de la deuxième assemblée générale annuelle qui suit	Disposition transitoire - sociétés déjà constituées

(b) within five years after the date of the previous study.

l'entrée en vigueur du présent article;
b) dans les cinq années qui suivent la date de l'étude précédente.

Transitional:
study
completed
before
commence-
ment

(6) If a study that substantially complies with subsections (8) and (9) has been conducted for a corporation within three years before the coming into force of this section, the corporation shall ensure that a study is conducted and a written report prepared in accordance with subsections (8) and (9) within five years after the date of the previous study.

(6) Si une étude qui est pour l'essentiel conforme aux paragraphes (8) et (9) a été effectuée pour le compte d'une société dans les trois années qui précèdent l'entrée en vigueur du présent article, la société veille à ce qu'une étude soit effectuée et à ce qu'un rapport soit établi conformément aux paragraphes (8) et (9) dans les cinq années qui suivent la date de l'étude précédente.

Disposition
transitoire -
étude déjà
effectuée

Qualified
person

(7) A study must be conducted by one or more qualified persons who meet the prescribed requirements.

(7) L'étude doit être effectuée par une ou plusieurs personnes compétentes qui satisfont aux exigences réglementaires.

Personne
compétente

Conduct of
study

(8) In carrying out the study, the qualified person must

(8) La personne compétente qui effectue l'étude doit :

Tenue de
l'étude

- (a) determine the current amount of funds, if any, included in the corporation's capital reserve fund;
- (b) determine the depreciating property that may need to be repaired or replaced within the next 25 years, given the circumstances under which the property is normally used or will be used;
- (c) determine the present condition or state of repair of the depreciating property and provide an estimate as to when each component of the depreciating property will need to be repaired or replaced;
- (d) provide an estimate of the costs of repairs to or replacement of the depreciating property, using as a basis for that estimate costs that are not less than the costs existing at the time that the capital reserve fund report is prepared;
- (e) provide an estimate of the life expectancy of each component of the depreciating property once that component has been repaired or replaced;
- (f) recommend the amount of funds that should be included in or added to the corporation's capital reserve fund in order to provide the necessary funds to establish and maintain or to maintain, as the case may be, a capital reserve fund for the purposes of section 19.10; and
- (g) describe the basis for determining
 - (i) the amount of the funds under paragraph (a), and
 - (ii) the amount in respect of which the recommendation was made under

- a) déterminer le montant actuel, le cas échéant, se trouvant dans le fonds de réserve pour immobilisations de la société;
- b) déterminer les biens se dépréciant qui sont susceptibles de devoir être réparés ou remplacés au cours des 25 prochaines années, compte tenu des circonstances dans lesquelles les biens sont normalement utilisés ou seront utilisés;
- c) déterminer l'état actuel des biens qui se déprécient et fournir une indication de la date à laquelle chaque composante de ces biens devra vraisemblablement être réparée ou remplacée;
- d) fournir une estimation des coûts de réparation ou de remplacement des biens qui se déprécient, en se fondant sur des coûts non inférieurs aux coûts applicables au moment de l'élaboration du rapport sur le fonds de réserve pour immobilisations;
- e) fournir une estimation de la durée utile prévue de chacune des composantes des biens qui se déprécient une fois que la composante aura été réparée ou remplacée;
- f) recommander le montant d'argent qui devrait se trouver dans le fonds de réserve pour immobilisations de la société ou y être ajouté, de manière à ce que la société ait les fonds nécessaires pour créer et maintenir ou pour maintenir, selon le cas, un fonds de réserve pour immobilisations aux fins de

paragraph (f).

l'article 19.10;

- g) indiquer comment a été calculé :
- (i) le montant visé à l'alinéa a),
 - (ii) le montant recommandé en application de l'alinéa f).

Capital reserve fund report

(9) On completing the study under this section, the qualified person must prepare and submit to the board a capital reserve fund report in writing in respect of the study setting out the following:

- (a) the qualifications of that person to carry out the study and prepare the report;
- (b) whether or not the person is an employee or agent of or is otherwise associated with the corporation or with any person who performs management or maintenance services for the corporation;
- (c) the findings of the study in respect of the matters referred to in subsection (8);
- (d) any other matters that may be prescribed or that the person considers relevant.

(9) Une fois qu'elle a achevé l'étude prévue au présent article, la personne compétente doit à cet égard établir et présenter par écrit au conseil un rapport sur le fonds de réserve pour immobilisations. Le rapport indique :

- a) les titres et qualités de cette personne qui la rendent compétente à effectuer l'étude et à établir le rapport;
- b) le fait que la personne est ou non un employé ou un mandataire de la société ou est de quelque autre manière associée soit à la société soit à toute personne qui fournit des services de gestion ou d'entretien à la société;
- c) les conclusions de l'étude relativement aux questions prévues au paragraphe (8);
- d) toute autre question que les règlements prévoient ou que la personne estime pertinente.

Rapport sur le fonds de réserve pour immobilisations

Capital reserve fund plan

(10) On receiving the report under subsection (9), the board must prepare a capital reserve fund plan, for the consideration of the owners at the next annual general meeting.

(10) Après avoir reçu le rapport visé au paragraphe (9), le conseil doit établir un plan relatif au fonds de réserve pour immobilisations afin que les propriétaires l'examinent au cours de l'assemblée générale annuelle suivante.

Plan relatif au fonds de réserve pour immobilisations

Requirements of plan

(11) A plan prepared under subsection (10) must provide that sufficient money will be available by means of owners' contributions to the capital reserve fund, or any other method that is reasonable in the circumstances, to repair or replace, as the case may be, the depreciating property as required to maintain the property in a reasonable state of repair.

(11) Le plan établi conformément au paragraphe (10) doit prévoir que les contributions des propriétaires au fonds ou tout autre mode de financement raisonnable dans les circonstances permettront d'obtenir des sommes d'argent suffisantes en vue de réparer ou de remplacer, selon le cas, les biens qui se déprécient, afin de maintenir les biens dans un état raisonnable.

Exigences du plan

Cost of study and report

(12) The cost of conducting a study and preparing the report under subsections (8) and (9), is a common expense that the board may charge to the capital reserve fund.

(12) Le coût de l'étude et du rapport visés aux paragraphes (8) et (9) constituent une dépense commune que le conseil peut imputer au fonds de réserve pour immobilisations.

Coût de l'étude et du rapport

Availability of report and plan

(13) The board shall ensure that the most recent capital reserve fund report and capital reserve fund plan prepared under this section are made available to the owners not less than seven days before each annual general meeting.

(13) Le conseil fait en sorte que les plus récents rapport et plan relatifs au fonds de réserve pour immobilisations établis conformément au présent article soient remis aux membres au moins sept jours avant chaque assemblée générale annuelle.

Distribution du rapport et du plan

Exemption	(14) A condominium corporation may be exempted from one or more of the requirements of this section if it satisfies the criteria, terms and conditions prescribed in the regulations.	(14) La société de condominium qui remplit les critères et conditions prévus dans les règlements peut être soustraite à une ou plusieurs des exigences du présent article.	Exemption
Compliance with prescribed terms	(15) A corporation that is exempt from the requirements of this section in accordance with subsection (14) shall comply with the prescribed terms and conditions.	(15) La société qui est soustraite aux exigences du présent article aux termes du paragraphe (14) doit satisfaire aux conditions réglementaires.	Respect des conditions réglementaires
Annual report on capital reserve fund	19.12. (1) A board shall ensure that an annual report is prepared with respect to the capital reserve fund that sets out (a) the amount of the capital reserve fund as at the last day of the preceding fiscal year; and (b) all payments made into and out of the capital reserve fund for that year, and the sources and uses of those payments.	19.12. (1) Le conseil veille à ce que soit établi, relativement au fonds de réserve pour immobilisations, un rapport annuel indiquant : a) le solde du fonds au dernier jour de l'exercice précédent; b) tous les paiements versés dans le fonds et tous les paiements effectués sur le fonds au cours de l'exercice précédent, ainsi que les sources et les affectations de ces paiements.	Contenu du rapport annuel
Availability of annual report	(2) The annual report prepared under subsection (1) must be made available to each owner not less than seven days before the next annual general meeting.	(2) Le rapport annuel établi conformément au paragraphe (1) doit être mis à la disposition de chaque propriétaire au moins sept jours avant l'assemblée générale annuelle suivante.	Distribution du rapport annuel
Determination of amounts for capital reserve fund	19.13. (1) The corporation shall, from time to time, determine the amounts required for the capital reserve fund.	19.13. (1) La société, à l'occasion, détermine les montants requis aux fins du fonds de réserve pour immobilisations.	Détermination des montants requis
Contribution part of common expenses	(2) The corporation shall assess and collect contributions to the capital reserve fund from the owners, as part of their contributions to the common expenses, and unless otherwise provided in the declaration, in the same proportions as their contributions to the common expenses exclusive of the capital reserve fund.	(2) La société évalue et perçoit des propriétaires, au titre de leurs contributions aux dépenses communes, des contributions aux fins du fonds de réserve pour immobilisations, et, sauf disposition contraire figurant dans la déclaration, dans les mêmes proportions que leurs contributions aux dépenses communes, à l'exclusion du fonds de réserve pour immobilisations.	Contributions au fonds de réserve pour immobilisations
Minimum contribution to fund	(3) Unless the regulations provide otherwise, until the corporation conducts a first capital reserve fund study and a plan prepared under section 19.11 is approved by the owners after the developer ceases to own more than 50% of the common elements, the contributions to the capital reserve fund must be no less than 10% of the amount required for contributions to the common expenses exclusive of the capital reserve fund.	(3) Sauf disposition contraire des règlements, jusqu'à ce que la société ait effectué une première étude relative au fonds de réserve pour immobilisations et qu'un plan établi conformément à l'article 19.11 ait été approuvé par les propriétaires une fois que le promoteur immobilier cesse de posséder plus de 50 % des parties communes, les contributions au fonds de réserve pour immobilisations ne doivent pas être inférieures à 10 % du montant des contributions requises au titre des dépenses communes, à l'exclusion du fonds de réserve pour immobilisations.	Contribution minimale au fonds

ADMINISTRATION OF FUNDS

ADMINISTRATION DES FONDS

Investment	19.14. (1) A corporation may invest money that is not immediately required by the corporation, but only in the types of investments permitted by the regulations.	19.14. (1) La société peut investir les sommes d'argent qu'elle n'utilise pas immédiatement dans les seuls types de placements prévus dans les règlements.	Placement
Interest on investments	(2) Interest earned on the investment of money in a capital reserve fund or another fund for the payment of common expenses is to be added to and forms a part of that fund.	(2) Les intérêts tirés du placement de sommes d'argent dans un fonds de réserve pour immobilisations ou dans un autre fonds destiné au paiement des dépenses communes sont ajoutés au fonds et en font partie.	Intérêts tirés des placements
Interest on unpaid contributions	19.15. (1) A contribution that is required to be made by an owner to a capital reserve fund or another fund for the payment of common expenses that remains unpaid on its due date, is to bear interest at a rate fixed from time to time by the board and calculated for the period commencing on the due date and ending on the date of payment.	19.15. (1) Les contributions à un fonds de réserve pour immobilisations ou à un autre fonds destiné au paiement des dépenses communes qui sont exigées des propriétaires et qui sont en souffrance après échéance portent intérêt, au taux fixé par le conseil à l'occasion, pour la période allant de la date d'échéance à celle du paiement.	Intérêts sur les contributions impayées
Maximum rate of interest	(2) The interest rate fixed under subsection (1) must not exceed the prescribed rate.	(2) Le taux d'intérêt fixé en vertu du paragraphe (1) ne doit pas dépasser le taux réglementaire.	Taux d'intérêt maximal
Interest added to fund	(3) Interest on unpaid contributions (a) is a debt due and owing from the owner to the corporation; and (b) is added to and forms part of the capital reserve fund or another fund for the payment of common expenses, as the case may be.	(3) Les intérêts sur les contributions impayées : a) constituent une créance de la société envers le propriétaire; b) sont ajoutés au fonds de réserve pour immobilisations ou à un autre fonds destiné au paiement des dépenses communes, selon le cas, et en font partie.	Intérêts ajoutés au fonds
Recovery of costs	19.16. Where a corporation takes steps to collect a contribution owing by an owner and any amount owing by an owner under section 19.15, the corporation may (a) recover from the owner all reasonable costs, including legal expenses and interest, incurred by the corporation in collecting the amount owing; and (b) if a lien is registered against the certificate of title to the unit, recover from the owner all reasonable expenses incurred by the corporation with respect to the preparation, registration, enforcement and discharge of the lien.	19.16. La société qui prend des mesures afin de percevoir une contribution due par un propriétaire et tout montant dû par un propriétaire aux termes de l'article 19.15 peut : a) recouvrer du propriétaire tous les frais raisonnables, y compris les frais juridiques et les intérêts, qu'elle a engagés afin de recouvrer le montant dû; b) si un privilège est enregistré à l'encontre du certificat de titre de la partie privative, recouvrer du propriétaire toutes les dépenses raisonnables qu'elle a engagées relativement à la création, à l'enregistrement, à l'exercice et à la mainlevée du privilège.	Recouvrement des coûts

DISCLOSURE REQUIREMENTS

COMMUNICATION DES RENSEIGNEMENTS

Provision of information	19.17. (1) On the written request of an owner, the purchaser or mortgagee of a unit or any other person with the consent of the owner, the corporation shall, within 10 days after receiving that request, provide a certificate that includes one or more of the following	19.17. (1) Lorsque le propriétaire, l'acheteur ou le débiteur hypothécaire d'une partie privative, ou toute autre personne avec le consentement du propriétaire, en fait la demande par écrit, la société fournit, dans les 10 jours qui suivent la réception de la demande, un	Demande de renseignements
--------------------------	---	---	---------------------------

as specified in the request:

- (a) a statement setting out the amount of any contributions due and payable in respect of a unit;
- (b) a statement setting out the amount of the monthly contributions and the basis on which that amount was determined;
- (c) a copy of the most recent financial statements of the corporation;
- (d) a copy of the current budget of the corporation;
- (e) a statement setting out the amount of the capital reserve fund;
- (f) a copy of the most recent capital reserve fund report, capital reserve fund plan and annual report in respect of the capital reserve fund;
- (g) a statement setting out any structural deficiencies that the corporation has knowledge of at the time of the request in any of the buildings that are included in the condominium plan, except those constructed on bare land units;
- (h) a statement of the address for service of the corporation;
- (i) a statement of the names and address for service of the directors and officers of the corporation;
- (j) a statement of additions, alterations or improvements to the common elements, changes in the assets of the corporation and changes in a service of the corporation that are substantial and that the board has proposed but has not implemented, together with a statement of the purpose of them;
- (k) a statement of the number of units for which the corporation has received notice under section 19.1 that the unit had been rented during the preceding year;
- (l) a copy of the declaration, bylaws and rules of the corporation;
- (m) the particulars of or a copy of any
 - (i) agreement respecting the management of the property,
 - (ii) agreement respecting the recreational or other use of the common elements, and
 - (iii) lease or exclusive use agreement respecting the possession of a part of the common elements, including a parking stall or storage unit;
- (n) a copy of any minutes of proceedings of a general meeting of the corporation or of

certificat comprenant les renseignements qui suivent, conformément à la demande :

- a) un relevé du montant de toute contribution due et exigible à l'égard d'une partie privative;
- b) un relevé du montant des contributions mensuelles et la méthode de calcul de ce montant;
- c) une copie des plus récents états financiers de la société;
- d) une copie du budget pour l'exercice en cours de la société;
- e) un relevé du montant du fonds de réserve pour immobilisations;
- f) une copie des plus récents rapport, plan et rapport annuel relatifs au fonds de réserve pour immobilisations;
- g) la mention de toute déféctuosité de structure dont la société a connaissance lorsqu'elle reçoit la demande, relativement à tout bâtiment inclus dans le plan de condominium, exception faite des bâtiments construits sur des unités de terrain nu;
- h) la mention du domicile élu de la société;
- i) la mention des nom et domicile élu des administrateurs et des dirigeants de la société;
- j) un relevé des ajouts, des transformations et des améliorations importants que le conseil a proposé d'apporter aux parties communes ainsi que des changements importants qu'il a proposé d'apporter aux éléments d'actif ou à un service de la société, mais qui n'ont pas été apportés, et une indication du but visé par ceux-ci;
- k) une indication du nombre de parties privatives à l'égard desquelles la société a été avisée, aux termes de l'article 19.1, qu'elles avaient été louées pendant l'année précédente;
- l) une copie de la déclaration, des règlements administratifs et des règles de la société;
- m) les détails ou une copie :
 - (i) de toute entente relative à la gestion du bien,
 - (ii) de toute entente relative à l'usage récréatif ou autre des parties communes,
 - (iii) de tout bail ou de toute entente d'usage exclusif prévoyant la mise en possession d'une portion des parties communes, y compris une

- the board;
- (o) the particulars of
 - (i) any action commenced against the corporation and served on the corporation,
 - (ii) any unsatisfied judgment or order for which the corporation is liable, and
 - (iii) any written demand made on the corporation for an amount in excess of \$5,000 that, if not met, may result in an action being brought against the corporation;
- (p) a certificate or memorandum of insurance for each of the insurance policies maintained by the corporation;
- (q) in the case of a leasehold condominium, a statement as to whether the provisions of the lease are in good standing and have not been breached;
- (r) in the case of a leasehold condominium, a statement as to whether the lessor has provided a notice under subsection 8.2(1) of his or her intention to renew, or not to renew, the leasehold estate;
- (s) in the case of a leasehold condominium, a statement as to whether the lessor has applied for an order under subsection 28.2(2);
- (t) any other information or documents that may be prescribed.

- place de stationnement ou une aire d'entreposage;
- n) une copie des procès-verbaux des assemblées générales de la société ou du conseil;
- o) les détails :
 - (i) de toute action intentée contre la société et de tout avis d'action signifié à celle-ci,
 - (ii) de tout jugement ou toute ordonnance inexécutés rendus contre la société,
 - (iii) de toute demande, présentée par écrit à la société, de paiement d'un montant dépassant 5 000 \$ qui, s'il n'est pas payé, expose la société à une poursuite en justice;
- p) un certificat ou une attestation d'assurance de chacune des polices d'assurance contractées par la société;
- q) dans le cas d'un condominium à bail, une indication du fait que les clauses du bail sont ou non régulières et qu'elles ont été ou non respectées;
- r) dans le cas d'un condominium à bail, une indication du fait que le bailleur a ou non remis, ainsi que l'exige le paragraphe 8.2(1), un avis de son intention de renouveler ou de ne pas renouveler le domaine à bail;
- s) dans le cas d'un condominium à bail, une indication du fait que le bailleur a ou non présenté une demande en vue d'obtenir l'ordonnance visée au paragraphe 28.2(2);
- t) tout autre renseignement ou document exigé par règlement.

Inspection of records

- (2) On 10 days written notice to a corporation, a mortgagee may inspect one or more of the following:
- (a) the records pertaining to the management or administration of the corporation;
 - (b) the minutes of meetings of the board;
 - (c) the minutes of any general or similar meeting of the owners.

- (2) Sur remise d'un préavis écrit de 10 jours à la société, un créancier hypothécaire peut inspecter :
- a) les dossiers relatifs à la gestion de la société;
 - b) les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration de la société;
 - c) les procès-verbaux de toute assemblée générale ou autre assemblée semblable des propriétaires.

Inspection des dossiers

Certificate binds corporation	(3) A certificate referred to in subsection (1) binds the corporation, as of the date it is given, with respect to the information that it contains, as against a purchaser or mortgagee of a unit who relies on the certificate.	(3) Le certificat visé au paragraphe (1) lie la société, à compter du jour de sa remise, en ce qui a trait aux renseignements qu'il contient, à l'égard de l'acheteur ou du créancier hypothécaire d'une partie privative qui se fie au certificat.	La société est liée par le certificat
Fee for certificate	(4) Subject to subsection (5), the corporation may charge a reasonable fee for the certificate requested under subsection (1).	(4) Sous réserve du paragraphe (5), la société peut exiger un droit raisonnable à l'égard du certificat demandé en vertu du paragraphe (1).	Droit exigible pour le certificat
No charge for certain information	(5) On the request of any person, the corporation shall, without fee, provide the address for service of the corporation, the name and address for service of each director and officer of the corporation, the name and address of the person responsible for the management of the property of the corporation and the name and address of the person to whom the corporation has delegated the responsibility for providing certificates under subsection (1).	(5) À la demande de toute personne, la société indique, sans frais, son domicile élu, les nom et domicile élu de chacun de ses administrateurs et dirigeants, les nom et adresse de la personne responsable de la gestion du bien de la société, et le nom et l'adresse de la personne que la société a chargé de fournir les certificats visés au paragraphe (1).	Renseignements fournis sans frais
16. Section 20 is repealed and the following is substituted:		16. L'article 20 est abrogé et remplacé par ce qui suit :	
VOTING RIGHTS		DROITS DE VOTE	
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
Default voting rights	(2) Where the voting rights in the corporation are not set out in the declaration, the owners have voting rights in the proportions in which they own a percentage of the common elements.	(2) Lorsque les droits de vote des propriétaires ne sont pas indiqués dans la déclaration de la société, ils correspondent au pourcentage des parties communes appartenant aux propriétaires.	Droits de vote non prévus
Voting by mortgagee	(3) 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 that right if he or she has given the corporation written notice of the mortgage and provided the address for service of notices on the mortgagee, and if two or more mortgages contain such a provision, the right to vote or consent shall be exercisable by the mortgagee who has priority.	(3) Lorsque l'acte hypothécaire enregistré grevant une partie privative et une quote-part contient une disposition qui l'autorise 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 faisant état de l'hypothèque et de son domicile élu aux fins de signification. Le créancier hypothécaire de rang supérieur exerce le droit de vote ou de consentement lorsque plus d'un acte hypothécaire contient une telle disposition.	Vote des créanciers hypothécaires
Proxy voting	(4) An owner or mortgagee, as the case may be, may exercise the owner's or mortgagee's right to vote personally or by proxy.	(4) Le propriétaire ou le créancier hypothécaire, selon le cas, peut exercer son droit de vote en personne ou par procuration.	Vote par procuration
Voting rights suspended	(5) Notwithstanding anything in this section, an owner or a mortgagee is not entitled to exercise the power of voting conferred on the owner by this Act or the declaration if (a) any contribution payable in respect of the owner's unit, or	(5) Malgré toute autre disposition du présent article, le propriétaire ou le créancier hypothécaire n'a pas le droit d'exercer le pouvoir de voter que la présente loi ou la déclaration confère au propriétaire lorsque toute contribution payable à l'égard de la partie privative du propriétaire ou toute autre	Suspension des droits de vote

(b) any other obligation owing to the corporation in respect of the owner's unit or the common elements,
is in arrears for more than 30 days before the day that the power of voting may be exercised.

obligation envers la société concernant la partie privative du propriétaire ou les parties communes est en souffrance depuis plus de 30 jours avant le jour où le pouvoir de voter peut être exercé.

Substitute voting

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

- (a) 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 respect of whom a trustee is appointed under the *Guardianship and Trusteeship Act*, by the trustee; or
- (c) 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.

(6) Peut exercer les droits de vote, accorder les consentements ou passer les documents que prévoit la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs :

- a) dans le cas d'un mineur, le curateur aux biens ou, dans le cas où aucun curateur n'a été nommé, le curateur public;
- b) dans le cas d'une personne à l'égard de laquelle un fiduciaire est nommé en vertu de la *Loi sur la tutelle*, le fiduciaire;
- c) dans le cas d'une personne frappée d'incapacité pour toute autre raison, la personne qui, à l'époque considérée, est autorisée en droit à gérer ses biens, ou dans le cas où cette personne est introuvable ou refuse d'agir, le curateur public.

Vote des mineurs

Order of Court

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

authorize the Public Trustee or another appropriate person, to exercise the power of voting, to give the consent or to execute the document, in respect of the unit.

(7) À la demande de la société ou de tout propriétaire, le tribunal autorise 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, s'il estime cette mesure indiquée.

Ordonnance du tribunal

Order of authorization

(8) On giving an authorization under subsection (7), the Court may make an order that it considers necessary or expedient to give effect to the authorization.

(8) 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 (7).

Ordonnance d'autorisation

17. Subsection 21(1) is repealed and the following is substituted:

17. Le paragraphe 21(1) est abrogé et remplacé par ce qui suit :

ALTERATION OF COMMON ELEMENTS

MODIFICATION DES PARTIES COMMUNES

Substantial alterations

21. (1) The corporation may, by a vote of persons who own 66 2/3% of the common elements, or such greater percentage as may be specified in the

21. (1) Par un vote de personnes possédant 66 2/3 % des parties communes, ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, la société peut soit

Modifications importantes

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 owners, 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.

effectuer d'importants ajouts, modifications, améliorations ou rénovations aux parties communes, soit apporter des changements importants à son actif. Elle peut, par un vote de la majorité des propriétaires, effectuer d'autres ajouts, modifications, améliorations ou rénovations aux parties communes ou apporter d'autres changements à son actif.

18. Subsection 22(1) is repealed and the following is substituted:

18. Le paragraphe 22(1) est abrogé et remplacé par ce qui suit :

INSURANCE

ASSURANCE

Mandatory insurance

22. (1) The corporation shall obtain and maintain insurance on its own behalf and on behalf of the owners with respect to the units and the common elements, excluding improvements made or acquired by owners,

- (a) against its liability to repair the units and common elements in an amount equal to the replacement cost of the insured property; and
- (b) against any other perils that are specified in the declaration or bylaws.

22. (1) La société contracte et maintient en vigueur, pour son propre compte et pour celui des propriétaires et à l'égard des parties privatives et des parties communes, à l'exclusion des améliorations faites ou acquises par des propriétaires :

- a) une assurance responsabilité au titre de la réparation des parties privatives et des parties communes, le montant de l'assurance étant égal au coût de remplacement du bien assuré;
- b) une assurance contre tout autre risque précisé dans la déclaration ou les règlements administratifs.

Assurance obligatoire

Optional insurance

(1.1) Notwithstanding subsection (1) and except as may be required by a contrary provision of the bylaws, a corporation may, but is not obliged to, obtain and maintain insurance on bare land units or on buildings or improvements placed on bare land units.

(1.1) Malgré le paragraphe (1), mais sous réserve de toute disposition contraire des règlements administratifs, la société peut, sans y être tenue, contracter et maintenir en vigueur une assurance portant sur les unités de terrain nu, sur les bâtiments qui y sont érigés nu ou sur les améliorations qui y sont apportées.

Assurance facultative

Treatment of deductible

(1.2) Subject to subsection (1.3), if an insurance policy obtained by the corporation in accordance with this section contains a deductible clause that limits the amount payable by the insurer, the portion of a loss that is excluded from coverage is a common expense.

(1.2) Sous réserve du paragraphe (1.3), si la police d'assurance que la société a contractée conformément au présent article contient une clause de franchise qui limite le montant payable par l'assureur, la partie d'une perte qui est exclue de la garantie constitue une dépense commune.

Clause de franchise

Damage by owner or occupant

(1.3) If the owner of a unit, or a person occupying the owner's unit with the permission or knowledge of the owner, causes damage to a unit through an act or omission, the amount determined under subsection (1.4) may be added to the common expenses payable by the owner of that unit.

(1.3) Si, en raison d'un acte ou d'une omission, le propriétaire d'une partie privative, ou une personne occupant la partie privative du propriétaire avec la permission ou au su de ce dernier, cause des dommages à la partie privative, le montant fixé aux termes du paragraphe (1.4) peut être ajouté aux dépenses communes payables par le propriétaire de cette partie privative.

Dommages causés par le propriétaire ou l'occupant

Calculation of amount	(1.4) For the purposes of subsection (1.3), the amount is the lesser of (a) the cost of repairing the damage to the unit; and (b) the deductible limit of the insurance policy obtained by the corporation.	(1.4) Pour l'application du paragraphe (1.3), le montant est le moindre des montants suivants : a) le coût de réparation des dommages causés à la partie privative; b) la franchise prévue dans la police d'assurance contractée par la société.	Calcul du montant
Deemed insurable interest	(1.5) For the purposes of this section, the corporation is deemed to have an insurable interest in the replacement value of units and the common elements.	(1.5) Pour l'application du présent article, la société est réputée avoir un intérêt assurable sur la valeur de remplacement des parties privatives et des parties communes.	Intérêt assurable présumé
Further insurance requirement	(1.6) The corporation shall, on its own behalf and on behalf of the owners, obtain and maintain (a) insurance against its liability resulting from breach of duty as occupier of the common elements; and (b) any other insurance that is specified in the declaration or bylaws.	(1.6) La société contracte et maintient en vigueur pour son propre compte et pour celui des propriétaires : a) une assurance contre la responsabilité découlant d'un manquement à ses obligations d'occupant des parties communes; b) toute autre assurance précisée dans la déclaration ou les règlements administratifs.	Autre exigence en matière d'assurance
Deemed insurable interest	(1.7) For the purposes of this section, the corporation is deemed to have an insurable interest in the subject matter of the insurance referred to in subsection (1.6).	(1.7) Pour l'application du présent article, la société est réputée avoir un intérêt assurable dans l'objet de l'assurance visée au paragraphe (1.6).	Intérêt assurable présumé
Review of insurance coverage	(1.8) The corporation shall (a) at least once in each year, review the adequacy of the insurance maintained in accordance with this section; and (b) provide a written report on the insurance coverage to each owner not less than seven days before each annual general meeting.	(1.8) La société : a) examine, au moins une fois l'an, le caractère adéquat de l'assurance contractée conformément au présent article; b) remet à chacun des propriétaires, au moins sept jours avant chaque assemblée générale annuelle un rapport écrit sur la garantie.	Examen de la garantie
19. Subsections 25(1) and (2) are repealed and the following is substituted:			
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, within 10 days after the vote, submit a notice of termination for registration.	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
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, within 10 days after the expiration of the 60-day period, submit a notice of termination for registration.	(2) Si aucun vote n'est 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

20. (1) Subsection 26(1) is repealed and the following is substituted:

Sale of property

26. (1) Sale of the property or any part of the common elements may be authorized by

- (a) a vote of the persons owning 80% of the common elements, or such greater percentage as may be specified in the declaration; and
- (b) the consent of the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and plan.

(2) Paragraph 26(2)(a) is repealed and the following is substituted:

- (a) submit for registration a notice of termination that describes the property or the part of the common elements being sold; and

(3) Subsections 26(3) and (4) are repealed and the following is substituted:

Certificate

(3) The notice of termination and the transfer referred to in subsection (2) must be executed by the corporation and must be accompanied by a certificate under the seal of the corporation certifying that

- (a) the required percentage of owners have voted in favour of the sale; and
- (b) the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and plan have consented in writing to the sale.

Conclusiveness

(4) A certificate made under subsection(3) is conclusive proof of the facts stated in it

- (a) in favour of a purchaser of the property or any part of the common elements; and
- (b) in favour of the Registrar.

(4) The English version of that portion of subsection 26(5) preceding paragraph (a) is amended by striking out "registrar" and substituting "Registrar".

20. (1) Le paragraphe 26(1) est abrogé et remplacé par ce qui suit :

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

- a) d'une part, par un vote des personnes possédant 80 % des parties communes, ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration;
- b) d'autre part, par le consentement des titulaires de créances enregistrées sur le bien qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan.

(2) L'alinéa 26(2)a) est abrogé et remplacé par ce qui suit :

- a) elle présente en vue de son enregistrement un avis de dissolution qui décrit le bien ou la portion des parties communes faisant l'objet de la vente;

(3) Les paragraphes 26(3) et (4) sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

(3) L'avis de dissolution et le transfert visés au paragraphe (2) doivent être passés par la société et être accompagnés d'un certificat revêtu du sceau de celle-ci, attestant : Certificat

- a) que le nombre de propriétaires correspondant au pourcentage requis a voté en faveur de la vente;
- b) que les titulaires de créances enregistrées sur le bien qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan ont consenti par écrit à la vente.

(4) Le certificat établi en conformité avec le paragraphe (3) est une preuve concluante des faits qui y sont énoncés : Force probante du certificat

- a) en faveur de l'acheteur du bien ou d'une portion des parties communes;
- b) en faveur du registrateur.

(4) La version anglaise du passage introductif du paragraphe 26(5) est modifiée par suppression de «registrar» et par substitution de «Registrar».

21. Subsections 28(1) and (2) are repealed and the following is substituted:

Termination of condominium

28. (1) Termination of a condominium may be authorized by

- (a) a vote of the persons owning 80% of the common elements, or such greater percentage as may be specified in the declaration; and
- (b) the consent of the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and plan.

Registration of notice of termination

(2) Where termination of a condominium is authorized under subsection (1), the corporation shall submit a notice of termination for registration, executed by the corporation and accompanied by a certificate under the seal of the corporation, certifying that

- (a) the required percentage of owners have voted in favour of the termination of the condominium; and
- (b) the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and plan have consented in writing to the termination of the condominium.

22. Subsection 28.1(2) is amended by striking out "register a notice of termination" and substituting "submit for registration a notice of termination".

23. (1) Subsection 28.2(5) is amended by striking out "shall register the order" and substituting "shall submit the order for registration".

(2) Subsection 28.2(7) is amended by striking out "is registered" and substituting "is submitted for registration".

24. Section 31 is repealed and the following is substituted:

Regulations

31. The Commissioner, on the recommendation of the Minister, may make regulations

- (a) respecting forms for use under this Act;
- (b) prescribing any further requirements that must be met under subsection 5(11);
- (c) respecting the procedure for the

21. Les paragraphes 28(1) et (2) sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

28. (1) La dissolution d'un condominium peut être autorisée :

- a) d'une part, par un vote des personnes possédant 80 % des parties communes ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration;
- b) d'autre part, avec le consentement des titulaires de créances enregistrées sur le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan.

Dissolution d'un condominium

(2) La société présente un avis de dissolution en vue de son enregistrement lorsque la dissolution du condominium est autorisée en conformité avec le paragraphe (1). L'avis est passé par la société et accompagné d'un certificat, revêtu du sceau de celle-ci, attestant :

- a) que le nombre de propriétaires correspondant au pourcentage requis a voté en faveur de la dissolution du condominium;
- b) que les titulaires de créances enregistrées sur le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan, ont consenti par écrit à la dissolution du condominium.

Enregistrement d'un avis de dissolution

22. Le paragraphe 28.1(2) est modifié par suppression de «enregistrer un avis de dissolution» et par substitution de «présenter en vue de son enregistrement un avis de dissolution».

23. (1) Le paragraphe 28.2(5) est modifié par suppression de «enregistre l'ordonnance» et par substitution de «présente l'ordonnance en vue de son enregistrement».

(2) Le paragraphe 28.2(7) est modifié par suppression de «l'enregistrement de l'ordonnance» et par substitution de «la présentation de l'ordonnance en vue de son enregistrement».

24. L'article 31 est abrogé et remplacé par ce qui suit :

31. Sur recommandation du ministre, le commissaire peut, par règlement :

- a) prévoir les formulaires qui doivent être utilisés dans le cadre de la présente loi;
- b) prévoir toute exigence supplémentaire qui doit être respectée aux termes du

Règlements

- preparation of and the requirements for plans submitted for registration under this Act;
- (d) prescribing any further requirements that must be met under subsection 6(14);
 - (e) respecting the development of a condominium in phases under section 6.1, including the creation of additional units and common elements;
 - (f) prescribing any additional information or documents that must be provided to owners and holders of registered encumbrances under subsection 6.2(4);
 - (g) respecting information required to be included in an application to the Registrar under subsection 6.2(5);
 - (h) prescribing any additional information or documents that must be delivered to a purchaser under paragraph 6.4(1)(t);
 - (i) respecting the preparation and distribution of the financial statements and the annual budget under subsection 16.2(3);
 - (j) prescribing the requirements that must be met by a qualified person under subsection 19.11(7);
 - (k) prescribing matters that must be included in a capital reserve fund report under subsection 19.11(9);
 - (l) prescribing the criteria that a condominium must meet to be exempted from the requirements of section 19.11 and any terms and conditions that would apply to such an exemption;
 - (m) respecting the circumstances in which the contributions to the capital reserve fund required by subsection 19.13(3) may be less than 10% of the amount required for contributions to the common expenses exclusive of the capital reserve fund;
 - (n) respecting the types of investments in which a corporation may invest funds under subsection 19.14(1);
 - (o) prescribing a rate of interest for the purposes of subsection 19.15(2);
 - (p) prescribing any additional information or documents that must be provided to an owner, purchaser or mortgagee of a unit under paragraph 19.17(1)(t); and
 - (q) generally, for carrying into effect any of the purposes or provisions of this Act.
- paragraphe 5(11);
 - c) prévoir la procédure et les conditions relatives à l'établissement des plans devant être présentés en vue de leur enregistrement en application de la présente loi;
 - d) prévoir toute exigence supplémentaire qui doit être respectée aux termes du paragraphe 6(14);
 - e) prévoir l'aménagement par étapes d'un condominium en vertu de l'article 6.1, y compris la création de parties privatives et de parties communes supplémentaires;
 - f) prescrire tout renseignement ou document supplémentaire devant être fourni aux propriétaires et aux titulaires de charges enregistrées aux termes du paragraphe 6.2(4);
 - g) prescrire les renseignements devant être donnés dans la demande présentée au registrateur en vertu du paragraphe 6.2(5);
 - h) prescrire tout renseignement ou document supplémentaire devant être fourni à l'acheteur aux termes de l'alinéa 6.4(1)t);
 - i) régir la préparation et la distribution des états financiers et du budget annuel en application du paragraphe 16.2(3);
 - j) prévoir les exigences auxquelles doit satisfaire une personne compétente aux termes du paragraphe 19.11(7);
 - k) prévoir les questions dont doit faire état le rapport sur le fonds de réserve pour immobilisations visé au paragraphe 19.11(9);
 - l) prévoir les critères auxquels doit satisfaire un condominium pour être soustrait aux exigences de l'article 19.11, et toute condition applicable à une telle exemption;
 - m) prévoir les circonstances dans lesquelles les contributions au fonds de réserve pour immobilisations exigées par le paragraphe 19.13(3) peuvent être inférieures à 10 % du montant des contributions requises au titre des dépenses communes, à l'exclusion du fonds de réserve pour immobilisations;
 - n) prévoir les types de placements dans lesquels les sociétés peuvent investir des fonds aux termes du paragraphe 19.14(1);
 - o) fixer un taux d'intérêt pour l'application

- du paragraphe 19.15(2);
- p) prescrire tout renseignement ou document supplémentaire devant être fourni au propriétaire, à l'acheteur ou au créancier hypothécaire d'une partie privative aux termes de l'alinéa 19.17(1)t);
- q) prendre toute mesure nécessaire à l'application de la présente loi.

TRANSITIONAL AND COMMENCEMENT

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET ENTRÉE EN VIGUEUR

Definition of "prior provisions"

25. (1) In this section, "prior provisions" mean the provisions of the *Condominium Act* as they read immediately before the coming into force of this section.

25. (1) Dans le présent article, «dispositions antérieures» s'entend des dispositions de la *Loi sur les condominiums* en vigueur immédiatement avant l'entrée en vigueur du présent article.

Définition de «dispositions antérieures»

Amendment to plan or declaration

(2) Where an amendment to a plan or declaration is made but not registered before the coming into force of this section, the prior provisions apply provided that the amendment is submitted for registration within 60 days after the coming into force of this section.

(2) Lorsqu'une modification à un plan ou à une déclaration est apportée sans toutefois être enregistrée avant l'entrée en vigueur du présent article, les dispositions antérieures s'appliquent à condition que telle modification soit présentée en vue de son enregistrement dans un délai de 60 jours suivant l'entrée en vigueur du présent article.

Modification à un plan ou à une déclaration

Purchase agreement: non-application of sections 6.3, 6.4, 6.5

(3) Sections 6.3, 6.4 and 6.5, as enacted by this Act, do not apply to a purchase agreement entered into before the coming into force of this section.

(3) Les articles 6.3, 6.4 et 6.5 de la présente loi ne s'appliquent pas à une convention d'achat conclue avant l'entrée en vigueur du présent article.

Convention d'achat : dispositions non applicables

Purchase agreement: non-application of paragraphs 6.6(b), (d)

(4) Subject to the regulations, paragraphs 6.6(b) and (d), as enacted by this Act, do not apply in respect of a unit for which the developer has entered into a purchase agreement before the coming into force of this section.

(4) Sous réserve des règlements, les alinéas 6.6b) et d) de la présente loi ne s'appliquent pas à toute partie privative visée dans une convention d'achat conclue par le promoteur avant l'entrée en vigueur du présent article.

Partie privative : dispositions non applicables

Provision of documents

(5) Where a declaration and plan have been registered before the coming into force of this section, the developer shall, within 60 days after the coming into force of this section, provide the corporation with those documents referred to in subsection 12.1(1), as enacted by this Act, that have not been provided to the corporation.

(5) Lorsqu'une déclaration et un plan ont été enregistrés avant l'entrée en vigueur du présent article, le promoteur immobilier fournit à la société les documents prévus au paragraphe 12.1(1) de la présente loi dans un délai de 60 jours suivant l'entrée en vigueur du présent article.

Remise de documents

Property management agreement: non-application of section 12.2

(6) Section 12.2, as enacted by this Act, does not apply to an agreement for the management of property that has been entered into before the coming into force of this section.

(6) L'article 12.2 de la présente loi ne s'applique pas à la convention de gestion de bien conclue avant l'entrée en vigueur du présent article.

Convention de gestion du bien : disposition non applicable

Annual general meeting	<p>(7) Notwithstanding subsections 16.1(1) and 16.2(1), as enacted by this Act, the annual general meeting required by those subsections may be held by the date that is the later of</p> <p>(a) the time established by application of those subsections; and</p> <p>(b) within 90 days after the coming into force of this section.</p>	<p>(7) Malgré les paragraphes 16.1(1) et 16.2(1) de la présente loi, l'assemblée générale annuelle prévue peut avoir lieu à la plus éloignée des dates suivantes :</p> <p>a) le jour déterminé aux paragraphes susmentionnés;</p> <p>b) dans un délai de 90 jours suivant l'entrée en vigueur du présent article.</p>	Assemblée générale annuelle
Voting rights	<p>(8) Voting rights are not suspended pursuant to subsection 20(5), as enacted by this Act, until 30 days have expired since the coming into force of this section.</p>	<p>(8) La suspension des droits de vote prévue au paragraphe 20(5) de la présente loi ne survient qu'à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant l'entrée en vigueur du présent article.</p>	Droits de vote
Insurance	<p>(9) A corporation shall obtain any insurance required by paragraph 22(1.6)(a), as enacted by this Act, within 30 days after the coming into force of this section.</p>	<p>(9) Une société contracte l'assurance prévue à l'alinéa 22(1.6)a de la présente loi dans un délai de 30 jours suivant l'entrée en vigueur du présent article.</p>	Assurance
Sale of property: application of prior provisions	<p>(10) Where the sale of the property or any part of the common elements was authorized under subsection 26(1) or the termination of the condominium was authorized under subsection 28(1) before the coming into force of this Act, the prior provisions apply provided that the notice of termination is submitted for registration within 60 days after the coming into force of this section.</p>	<p>(10) Lorsque la vente du bien ou d'une portion des parties communes en vertu du paragraphe 26(1) ou la dissolution d'un condominium en vertu du paragraphe 28(1) est autorisée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, les dispositions antérieures s'appliquent à condition que l'avis de dissolution soit présenté en vue de son enregistrement dans un délai de 60 jours suivant l'entrée en vigueur du présent article.</p>	Vente du bien : application des dispositions antérieures
Coming into force	<p>26. This Act or any provision of this Act comes into force on a day or days to be fixed by order of the Commissioner.</p>	<p>26. La présente loi ou telle de ses dispositions entre en vigueur à la date ou aux dates fixées par décret du commissaire.</p>	Entrée en vigueur