

**CONDOMINIUM ACT**

R.S.N.W.T. 1988,c.C-15

**LOI SUR LES CONDOMINIUMS**

L.R.T.N.-O. 1988, ch. C-15

**AMENDED BY**

S.N.W.T. 1991-92,c.36  
In force July 19, 1993  
S.N.W.T. 1994,c.8  
In force May 7, 2001;  
SI-004-2001  
S.N.W.T. 1996,c.9  
S.N.W.T. 1998,c.5  
S.N.W.T. 1996,c.19  
In force April 1, 1998;  
SI-005-98  
S.N.W.T. 1998,c.24  
In force March 31, 1999  
S.N.W.T. 2001,c.10  
In force November 6, 2001  
S.N.W.T. 2003,c.5  
S.N.W.T. 2006,c.16  
In force May 1, 2008;  
SI-003-2008  
S.N.W.T. 2007,c.6  
In force February 1, 2009, except  
portion of section 6;  
SI-009-2008  
S.N.W.T. 2008,c.8  
In force February 1, 2009  
S.N.W.T. 2009,c.12  
S.N.W.T. 2011,c.16  
S.N.W.T. 2011,c.22  
In force October 1, 2013;  
SI-002-2013  
S.N.W.T. 2014,c.31  
S.N.W.T. 2015,c.8  
In force August 31, 2015  
SI-004-2015  
S.N.W.T. 2018,c.6

**MODIFIÉE PAR**

L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36  
En vigueur le 19 juillet 1993  
L.T.N.-O. 1994, ch. 8  
En vigueur le 7 mai 2001;  
TR-004-2001  
L.T.N.-O. 1996, ch. 9  
L.T.N.-O. 1998, ch. 5  
L.T.N.-O. 1996, ch. 19  
En vigueur le 1<sup>er</sup> avril 1998;  
TR-005-98  
L.T.N.-O. 1998, ch. 24  
En vigueur le 31 mars 1999  
L.T.N.-O. 2001, ch. 10  
En vigueur le 6 novembre 2001  
L.T.N.-O. 2003, ch. 5  
L.T.N.-O. 2006, ch. 16  
En vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2008;  
TR-003-2008  
L.T.N.-O. 2007, ch. 6  
En vigueur le 1<sup>er</sup> février 2009,  
à l'exception d'une partie de  
l'article 6;  
TR-009-2008  
L.T.N.-O. 2008, ch. 8  
En vigueur le 1<sup>er</sup> février 2009  
L.T.N.-O. 2009, ch. 12  
L.T.N.-O. 2011, ch. 16  
L.T.N.-O. 2011, ch. 22  
En vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2013;  
TR-002-2013  
L.T.N.-O. 2014, ch. 31  
L.T.N.-O. 2015, ch. 8  
En vigueur le 31 août 2015  
TR-004-2015  
L.T.N.-O. 2018, ch. 6

This consolidation is not an official statement of the law. It is an office consolidation prepared by Legislation Division, Department of Justice, for convenience only. The authoritative text of statutes can be ascertained from the *Revised Statutes of the Northwest Territories, 1988* and the Annual Volumes of the Statutes of the Northwest Territories.

Any Certified Bills not yet included in the Annual Volumes can be obtained through the Office of the Clerk of the Legislative Assembly.

Certified Bills, copies of this consolidation and other G.N.W.T. legislation can be accessed on-line at

<https://www.justice.gov.nt.ca/en/browse/laws-and-legislation/>

La présente codification administrative ne constitue pas le texte officiel de la loi; elle n'est établie qu'à titre documentaire par les Affaires législatives du ministère de la Justice. Seules les lois contenues dans les *Lois révisées des Territoires du Nord-Ouest (1988)* et dans les volumes annuels des Lois des Territoires du Nord-Ouest ont force de loi.

Les projets de loi certifiés ne figurant pas dans les volumes annuels peuvent être obtenus en s'adressant au bureau du greffier de l'Assemblée législative.

Les projets de loi certifiés, copies de la présente codification administrative et autres lois du G.T.N.-O. sont disponibles en direct à l'adresse suivante :

<https://www.justice.gov.nt.ca/en/browse/laws-and-legislation/>

## TABLE OF CONTENTS

### INTERPRETATION

Definitions	1	(1)
Security interest not included		(2)
Meaning of other expressions	2	(1)
Ownership of space		(2)

### OBJECTS OF ACT

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

### DECLARATIONS AND PLANS

Registration of declaration and plan	4	(1)
Effect of registration		(2)
Requirements for registration	5	(1)
Additional matters that declaration may contain		(2)
Amendment of declaration		(3)
Notice of amendment		(4)
Registration of amendment		(5)
Amendment effective		(6)
Objection to amendment		(7)
Notice of objection application		(8)
Effect of notice		(9)
Powers of Court		(10)
Duty of Registrar		(11)
Definitions	6	(1)
Contents of plan		(2)
Contiguous property		(2.1)
Bare land unit		(3)
Monuments		(4)
Approval of plan		(5)
Amendment of plan		(6)
Notice of amendment		(7)
Registration of amendment		(8)
Amendment effective		(9)
Objection to amendment		(10)
Notice of objection application		(11)
Effect of notice		(12)
Powers of Court		(13)
Duty of Registrar		(14)

### AMALGAMATION

Amalgamation of corporations	6.2	(1)
Consent to amalgamation		(2)
Meeting of owners and interest holders		(3)
Notice of meeting		(4)
Application to Registrar		(5)
Registration		(6)

## TABLE DES MATIÈRES

### DÉFINITIONS

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

### OBJETS DE LA LOI

Objets	
--------	--

### DÉCLARATION ET PLAN

Enregistrement de la déclaration et du plan	(1)
Effet de l'enregistrement	(2)
Conditions d'enregistrement	(1)
Renseignements facultatifs	(2)
Modification de la déclaration	(3)
Avis de modification	(4)
Enregistrement des modifications	(5)
Prise d'effet de la modification	(6)
Opposition à la modification	(7)
Avis de la requête	(8)
Effet de l'avis	(9)
Pouvoirs du tribunal	(10)
Devoir du registrateur	(11)
Définitions	(1)
Contenu du plan	(2)
Bien contigu	(2.1)
Unité de terrain nu	(3)
Borne cadastrale	(4)
Approbation du plan	(5)
Modification du plan	(6)
Avis de modification	(7)
Enregistrement de la modification	(8)
Prise d'effet de la modification	(9)
Opposition à la modification	(10)
Avis d'opposition	(11)
Effet de l'avis	(12)
Pouvoirs du tribunal	(13)
Devoir du registrateur	(14)

### FUSION

Fusion de sociétés	(1)
Consentement à la fusion	(2)
Réunion des propriétaires et des titulaires de charges	(3)
Avis de la réunion	(4)
Présentation d'une demande au registrateur	(5)
Enregistrement	(6)

Effect of registration

(7) Effet de l'enregistrement

SALE OF UNITS  
BY DEVELOPER

VENTE DE PARTIES PRIVATIVES PAR  
LE PROMOTEUR IMMOBILIER

Implied covenants  
No merger of covenants  
Purchase money held in trust  
Deposit of trust money  
Interest on trust money  
Application of interest to purchase price  
Sale of unit by developer

6.3 (1) Engagements implicites  
(2) Aucune fusion des engagements  
(3) Sommes détenues en fiducie  
(4) Dépôt  
(5) Intérêts  
(6) Imputation au prix d'achat  
6.4 (1) Vente d'une partie privative par le promoteur immobilier  
(2) Résiliation de la convention d'achat  
(3) Exception  
(4) Remboursement  
(5) Non-application du présent article  
6.5 (1) Définition : «changement important»  
(2) Changement important dans les renseignements  
(3) Contenu des renseignements révisés  
(4) Remise des renseignements révisés  
(5) Requête au tribunal  
(6) Résiliation de la convention d'achat  
6.6 Exigences spéciales à l'égard des locataires

Rescission of purchase agreement  
Exception  
Return of money upon rescission  
Non-application of section  
Definition: "material change"  
Material changes to information

Content of revised information  
Delivery of revised information  
Application to Court  
Rescission of purchase agreement  
Special requirements for tenants

UNITS AND COMMON INTERESTS

PARTIES PRIVATIVES ET  
QUOTES-PARTS

Nature of units and common interests  
Ownership of units  
Dangerous activities  
Right to enter  
Definition: "cannabis"  
Cultivation of cannabis  
Smoking of cannabis  
Ownership  
Common elements  
Use of common elements  
Unit and common elements  
Partition and division  
Leasehold condominium  
Estates not merged  
Common interest for same term as leasehold estate  
Transfer of leasehold estate without consent  
Partial transfer prohibited  
Notice of intention to renew leasehold estate  
Term of renewal  
Notice to owners  
Deemed renewal  
Encumbrances

7 (1) Nature des parties privatives et des quotes-parts  
(2) Propriété des parties privatives  
(3) Activités dangereuses  
(4) Droit d'accès  
7.1 Définition : «cannabis»  
(2) Culture du cannabis  
(3) Consommation de cannabis par inhalation  
8 (1) Propriété  
(2) Parties communes  
(3) Usage des parties communes  
(4) Indivisibilité du droit de propriété  
(5) Cloisonnage et division  
(6) Condominium à bail  
8.1 (1) Domaines réputés ne pas se fondre  
(2) Même terme  
(3) Transfert du domaine à bail sans le consentement du bailleur  
(4) Transfert partiel  
8.2 (1) Avis d'intention de reconduire le domaine à bail  
(2) Terme de la reconduction  
(3) Avis aux propriétaires  
(4) Reconduction présumée  
9 (1) Charges

Saving	(2)	Exception
Discharge	(3)	Mainlevée
Discharge on demand	(4)	Mainlevée sur demande
When corporation deemed to be occupier	10	Occupation présumée de la société
Easement appurtenant to units	11	(1) Servitudes dépendantes des parties privatives
Easement appurtenant to common elements	(2)	Servitudes dépendantes des parties communes
Bare land unit	(3)	Unité de terrain nu
Ancillary rights	(4)	Droits accessoires

#### CONDOMINIUM CORPORATIONS

#### SOCIÉTÉS DE CONDOMINIUMS

Creation of condominium corporation	12	(1) Constitution
Members		Membres
<i>Business Corporations Act</i>		<i>Loi sur les sociétés par actions</i>
Objects of corporation		Objet
Responsibilities of corporation		Responsabilité de la société
Control of corporation		Réglementation
Records of corporation		Registre
Change of address		Changement d'adresse
Provision of documents	12.1	(1) Remise de documents
Request for document		(2) Demande de documents
Definition: "developer's management agreement"	12.2	(1) Définition : «convention de gestion du promoteur immobilier»
Termination of developer's management agreement		(2) Résiliation de la convention
Requirements for termination		(3) Conditions de la résiliation
Liability		(4) Non-responsabilité
Real and personal property	13	Biens immobiliers et mobiliers
Disposition of common elements	13.1	(1) Bail, servitude ou permission touchant les parties communes
Execution by corporation		(2) Passation par la société
Execution by corporation and designated owners		(3) Passation par la société et par les propriétaires désignés
Corporation suing and being sued	14	(1) Qualité juridique
Judgment against corporation		(2) Jugement rendu contre la société
Effect of termination	15	Effet de la dissolution

#### BOARD

#### CONSEIL

Board of directors	16	(1) Mission et composition
Duties of board		(2) Attributions
Defect in election, qualification of member		(3) Irrégularité de l'élection
Duty to disclose interest		(4) Devoir de divulguer son intérêt
Exception		(5) Exception
No disclosure if interest not material		(6) Intérêt non important
First annual general meeting	16.1	(1) Première assemblée générale annuelle
Owners may convene meeting		(2) Assemblée convoquée par les propriétaires
Notice to other owners		(3) Avis aux autres propriétaires
Owner's right to elect board member		(4) Droit des propriétaires d'élire le conseil
Annual general meeting	16.2	(1) Assemblée générale annuelle
Agenda		(2) Ordre du jour
Financial statement and budget		(3) État financier et budget

## BYLAWS

## RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS

Definitions	17	(1)	Définitions
Bylaws		(2)	Règlements administratifs
Registration of bylaw instrument		(3)	Enregistrement
Bylaws submitted with declaration and plan		(4)	Règlements administratifs présentés avec la déclaration et le plan
Bylaw instrument effective		(5)	Prise d'effet
Notice of bylaw instrument		(6)	Avis de l'instrument réglementaire
Objection to bylaw instrument		(7)	Opposition
Notice of objection application		(8)	Avis de la requête
Effect of notice		(9)	Effet de l'avis
Powers of Court		(10)	Pouvoirs du tribunal
Prohibition		(11)	Interdiction
Consistency with Act, declaration and lease		(12)	Compatibilité
Rules for common elements		(13)	Règles applicables aux parties communes
Bylaw imposing sanction	17.1	(1)	Règlement administratif imposant des sanctions
Requirements for bylaw		(2)	Contenu obligatoire du règlement administratif imposant des sanctions
Application of bylaw		(3)	Portée des règlements administratifs
Sanction must be reasonable		(4)	Sanctions raisonnables
Application to Court to enforce sanction	17.2	(1)	Action en recouvrement
Evidentiary requirements		(2)	Exigences en matière de preuve
Powers of Court		(3)	Pouvoirs du tribunal
Deemed damages		(4)	Dommages réputés
Costs		(5)	Frais juridiques
Proof of bylaw		(6)	Preuve du règlement administratif
Remedies preserved		(7)	Préservation des recours

## COMPLIANCE REQUIREMENTS

## EXIGENCES DE CONFORMITÉ

Compliance by owners	18	(1)	Assujettissement des propriétaires
Compliance by others		(2)	Assujettissement d'autres personnes
Performance of duty of corporation		(3)	Exécution des obligations de la société
Notice of intention to rent	19		Avis de l'intention de louer
Notice of name of tenant	19.1	(1)	Avis du nom du locataire
Notice of termination of tenancy		(2)	Avis de résiliation de la location
Condition of tenancy	19.2		Conditions de location
Deposit	19.3	(1)	Dépôt
Use of deposit		(2)	Affectation du dépôt
Return of deposit	19.4		Remise du dépôt
Application for eviction order	19.5	(1)	Demande d'ordonnance d'expulsion
Notice of application		(2)	Avis de la demande
<i>Residential Tenancies Act</i>		(3)	<i>Loi sur la location des locaux d'habitation</i>
Corporation's exercise of owner's rights	19.6	(1)	Exercice du droit du propriétaire
Notice of application		(2)	Avis de la demande
Payment of owner's contribution arrears by tenant	19.7	(1)	Paiement de la contribution du propriétaire en souffrance
Payment of owner's judgment debt by tenant		(2)	Paiement d'une créance judiciaire par le locataire
Adjustment of amounts due from owner		(3)	Rajustement des montants dus
Bylaw required	19.8	(1)	Obligation de prendre un règlement administratif
Application of bylaw		(2)	Portée du règlement administratif

COMMON EXPENSES FUND		FONDS DE DÉPENSES COMMUNES	
Common expenses	19.9	(1)	Dépenses communes
Avoidance of expenses		(2)	Contribution obligatoire
Discharge of lien		(3)	Mainlevée du privilège
CAPITAL RESERVE FUND		FONDS DE RÉSERVE POUR IMMOBILISATIONS	
Capital reserve fund established	19.10	(1)	Création de fonds
Use of fund		(2)	Affectation des fonds
Deemed fund		(3)	Désignation des fonds
Fund asset of corporation		(4)	Fonds assimilés à des éléments d'actif
Definition: "study"	19.11	(1)	Définition : «étude»
Capital reserve fund study		(2)	Étude sur le fonds de réserve pour immobilisations
Timing of reserve fund study		(3)	Examen de l'étude et nouvelles études
Conversion of existing building		(4)	Transformation de bâtiments
Transitional: corporation exists at commencement		(5)	Disposition transitoire - sociétés déjà constituées
Transitional: study completed before commencement		(6)	Disposition transitoire - étude déjà effectuée
Qualified person		(7)	Personne compétente
Conduct of study		(8)	Tenue de l'étude
Capital reserve fund report		(9)	Rapport sur le fonds de réserve pour immobilisations
Capital reserve fund plan		(10)	Plan relatif au fonds de réserve pour immobilisations
Requirements of plan		(11)	Exigences du plan
Cost and study of report		(12)	Coût de l'étude et du rapport
Availability of report and plan		(13)	Distribution du rapport et du plan
Exemption		(14)	Exemption
Compliance with prescribed terms		(15)	Respect des conditions réglementaires
Annual report on capital reserve fund	19.12	(1)	Contenu du rapport annuel
Availability of annual report		(2)	Distribution du rapport annuel
Determination of amounts for capital reserve fund	19.13	(1)	Détermination des montants requis
Contribution part of common expenses		(2)	Contributions au fonds de réserve pour immobilisations
Minimum contribution to fund		(3)	Contribution minimale au fonds
ADMINISTRATION OF FUNDS		ADMINISTRATION DES FONDS	
Investment	19.14	(1)	Placement
Interest on investments		(2)	Intérêts tirés des placements
Interest on unpaid contributions	19.15	(1)	Intérêts sur les contributions impayées
Maximum rate of interest		(2)	Taux d'intérêt maximal
Interest added to fund		(3)	Intérêts ajoutés au fonds
Recovery of costs	19.16		Recouvrement des coûts

## DISCLOSURE REQUIREMENTS

Provision of information  
 Inspection of records  
 Certificate binds corporation  
 Fee for certificate  
 No charge for certain information

19.17 (1)  
 (2)  
 (3)  
 (4)  
 (5)

## COMMUNICATION DES RENSEIGNEMENTS

Demande de renseignements  
 Inspection des dossiers  
 La société est liée par le certificat  
 Droit exigible pour le certificat  
 Renseignements fournis sans frais

## VOTING RIGHTS

Voting  
 Default voting rights  
 Voting by mortgagee  
 Proxy voting  
 Voting rights suspended  
 Substitute voting  
 Order of Court  
 Order of authorization

20 (1)  
 (2)  
 (3)  
 (4)  
 (5)  
 (6)  
 (7)  
 (8)

## DROITS DE VOTE

Vote  
 Droits de vote non prévus  
 Vote des créanciers hypothécaires  
 Vote par procuration  
 Suspension des droits de vote  
 Vote des mineurs  
 Ordonnance du tribunal  
 Ordonnance d'autorisation

## ALTERATION OF COMMON ELEMENTS

Substantial alterations  
 Cost  
 Dissenters  
 Arbitration  
*Arbitration Act* applies

21 (1)  
 (2)  
 (3)  
 (4)  
 (5)

## MODIFICATION DES PARTIES COMMUNES

Modifications importantes  
 Coûts  
 Dissidents  
 Arbitrage  
*Loi sur l'arbitrage*

## INSURANCE

Mandatory insurance  
 Optional insurance  
 Treatment of deductible  
 Damage by owner or occupant  
  
 Calculation of amount  
 Deemed insurable interest  
 Further insurance requirement  
 Deemed insurable interest  
 Review of insurance coverage  
 Owner's right to insure  
 Payment to mortgagee  
 Contribution: corporation's insurance  
 Contribution: owner's insurance  
 Other insurance  
 Maintenance of units  
 Maintenance of common elements  
 Duty to repair  
 Obligation to repair and maintain  
 Statement of obligations in declaration  
 Bare land units  
 Permission to repair

22 (1)  
 (1.1)  
 (1.2)  
 (1.3)  
  
 (1.4)  
 (1.5)  
 (1.6)  
 (1.7)  
 (1.8)  
 (2)  
 (3)  
 (4)  
 (5)  
 (6)  
 23 (1)  
 (2)  
 (3)  
 (4)  
 (5)  
 (6)  
 (7)

## ASSURANCE

Assurance obligatoire  
 Assurance facultative  
 Clause de franchise  
 Dommages causés par le propriétaire ou l'occupant  
  
 Calcul du montant  
 Intérêt assurable présumé  
 Autre exigence en matière d'assurance  
 Intérêt assurable présumé  
 Examen de la garantie  
 Assurance souscrite par le propriétaire  
 Paiement du créancier hypothécaire  
 Assurances non compensatoires  
 Assurances non compensatoires  
 Sauvegarde du droit de s'assurer  
 Entretien des parties privatives  
 Entretien des parties communes  
 Réparations  
 Réparation et entretien  
 Énonciation des obligations dans la déclaration  
 Unités de terrain nu  
 Permission de réparer



Consent by owner		(8)	Consentement du propriétaire
Determination of damage	24	(1)	Détermination des dommages
Vote for repair		(2)	Vote en faveur des réparations
TERMINATION			DISSOLUTION
Notice of termination after substantial damage	25	(1)	Avis de dissolution à la suite de dommages importants
No vote for repairs		(2)	Dissolution à défaut de vote
Effect of registration of notice		(3)	Effet de l'enregistrement de l'avis
Sale of property	26	(1)	Vente du bien
Execution of documents		(2)	Avis de dissolution et transfert
Certificate		(3)	Certificat
Conclusiveness		(4)	Force probante du certificat
Effect of registration		(5)	Mesures prises par le registrateur
Effect of registration on claims		(6)	Effet de l'enregistrement des créances
Proceeds		(7)	Produit
Right of dissenters	27	(1)	Droits des dissidents
<i>Arbitration Act</i> applies		(2)	<i>Loi sur l'arbitrage</i>
Proceeds		(3)	Produits
If proceeds inadequate		(4)	Insuffisance du produit
Termination of condominium	28	(1)	Dissolution d'un condominium
Registration of notice of termination		(2)	Enregistrement d'un avis de dissolution
Effect of registration		(3)	Effet de l'enregistrement
Alterations or repair of damages in case of leasehold condominium	28.1	(1)	Modifications ou réparations de dommages - condominium à bail
Consent of lessor required to terminate leasehold condominium or transfer lease		(2)	Consentement du bailleur - dissolution du condominium à bail ou transfert du bail
Court order required to terminate lease	28.2	(1)	Obligation d'obtenir une ordonnance du tribunal
Application of lessor to terminate lease		(2)	Requête du bailleur en vue de la résiliation du bail
Court may make order		(3)	Ordonnance du tribunal
Order may be subject to conditions		(4)	Conditions
Order must be registered		(5)	Enregistrement de l'ordonnance
Consequences of registering order		(6)	Conséquences de l'enregistrement
Corporation shall appoint trustee		(7)	Nomination d'un fiduciaire
Pay out of reserve fund		(8)	Versement des sommes
Deduction of claim amounts		(9)	Déduction du montant des créances
Application to court	29	(1)	Demande en justice
Considerations		(2)	Éléments à considérer
Order		(3)	Ordonnance
Appearance by insurer		(4)	Comparution de l'assureur
Variation		(5)	Modification
PERFORMANCE OF DUTIES			EXÉCUTION DES OBLIGATIONS
Application respecting performance of duty	30	(1)	Exécution des obligations
Performance of duty		(2)	Ordonnance
Administrator		(3)	Administrateur
Saving provision		(4)	Clause de sauvegarde

REGULATIONS

Regulations

31

RÈGLEMENTS

Règlements

## CONDOMINIUM ACT

### INTERPRETATION

Definitions

1. (1) In this Act,

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

- (a) all of the space vertically above and below those boundaries, and
- (b) all of the material parts of the land within the space referred to in paragraph (a) at the time the declaration and plan are registered; (*unité de terrain nu*)

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

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

"bylaw" means a bylaw of a corporation; (*règlement administratif*)

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

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

"common expenses" means expenses for the performance of the objects and duties of a corporation, including

- (a) expenses for maintenance of the common elements,
- (b) expenses for major repairs and the replacement of common elements and assets of the corporation,
- (c) expenses specified as common expenses in a declaration, and
- (d) in the case of a leasehold condominium, the rent and any other amounts owing by the corporation to the lessor under paragraph 8(6)(a); (*dépenses communes*)

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

## LOI SUR LES CONDOMINIUMS

### DÉFINITIONS

Définitions

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

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

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

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

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

«condominium à bail» Condominium constitué par le détenteur d'un domaine à bail visé à l'alinéa 4(1)c). (*leasehold condominium*)

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

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

«déclaration» Déclaration visée à l'article 5 ainsi que les modifications qui y sont apportées. (*declaration*)

«dépenses communes» Les dépenses afférentes à la réalisation des objets et à l'exécution des obligations d'une société, notamment :

- a) les dépenses reliées à l'entretien des parties communes;
- b) les dépenses reliées aux réparations majeures à apporter aux parties communes et aux éléments d'actif de la société, et à leur remplacement;
- c) les dépenses désignées comme telles dans la déclaration;
- d) dans le cas d'un condominium à bail, le loyer et les autres sommes que la société doit au bailleur en vertu de l'alinéa 8(6)a).

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

"Court" means the Supreme Court of the Northwest Territories; (*tribunal*)

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

"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*)

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

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

"leasehold condominium" means a condominium established by the holder of a leasehold estate described in paragraph 4(1)(c); (*condominium à bail*)

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

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

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

"unit" means a part of the land included in a plan and designated as a unit by the plan, and comprises the space enclosed by its boundaries and all the material parts of the land within this space at the time the declaration and plan are registered, and includes a bare land unit. (*partie privative*)

(*common expenses*)

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

«parties communes» L'ensemble du bien, à l'exclusion des parties privatives. (*common elements*)

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

«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*)

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

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

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

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

«tribunal» La Cour suprême des Territoires du Nord-Ouest. (*Court*)

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

- a) l'espace vertical situé au-dessus et au-dessous de ces limites;
- b) les parties physiques du bien-fonds qui se trouvent dans l'espace mentionné à

l'alinéa a) à la date de l'enregistrement de la déclaration et du plan. (*bare land unit*)

Security interest not included

(2) In this Act, the following words in the paragraph or subsection specified do not include a security interest as defined in the *Personal Property Security Act*:

- (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),
  - (xii) paragraph 31(f).

S.N.W.T. 1991-92,c.36,s.2; S.N.W.T. 1994, c.8, s.76(2); S.N.W.T. 1996, c.9, Sch.H,s.1; S.N.W.T. 2003,c.5, Sch.B,s.1; S.N.W.T. 2007,c.6,s.2; S.N.W.T. 2009,c.12,s.2(2).

(2) Dans la présente loi, les termes suivants employés dans l'alinéa ou le paragraphe précisé ne comprennent pas une sûreté au sens de la *Loi sur les sûretés mobilières* :

- 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) à l'alinéa 31f).

L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36, art. 2; L.T.N.-O. 1994, ch.8, art. 76(2); L.T.N.-O. 1996, ch. 9, ann. H, art. 1; L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 1; L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 2; L.T.N.-O. 2009, ch. 12, art. 2(2).

Sûreté non comprise

Meaning of other expressions

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

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

Sens des autres termes

Ownership of space

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

(2) Pour l'application de la présente loi, la propriété d'un bien-fonds comprend celle de l'espace. L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36, art. 3.

Propriété de l'espace

## OBJECTS OF ACT

## OBJETS DE LA LOI

Objects

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

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

Objets

## DECLARATIONS AND PLANS

## DÉCLARATION ET PLAN

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;

**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

Enregistrement de la déclaration et du 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.

- 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.

Effect of registration

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

- (a) if the registrant is not the holder of a leasehold estate, cancel the existing certificate of title for the property and issue a new certificate of title to the registrant for each unit described in the plan together with the proportion of the common interest appurtenant to the unit;
- (b) in the case of a leasehold condominium,
  - (i) make a memorandum on the certificate of title of the lessor identifying the corporation as the lessee in place of the registrant, and
  - (ii) cancel the existing leasehold certificate of title, if any, and issue a new certificate of title to the registrant for each unit described in the plan together with the proportion of the common interest appurtenant to the unit; and
- (c) keep a register to be known as the Condominium Register in which declarations, plans, bylaws, and notices of termination must be recorded.

S.N.W.T. 1996,c.9,Sch.H,s.2; S.N.W.T. 2003,c.5, Sch.B,s.2; S.N.W.T. 2007,c.6,s.2(3),3.

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

- a) si la personne inscrite n'est pas détenteur d'un domaine à bail, il annule le certificat de titre existant à l'égard du bien et délivre à la personne inscrite un nouveau certificat de titre pour chaque partie privative décrite dans le plan, en indiquant la quote-part dépendante de la partie privative;
- b) dans le cas d'un condominium à bail :
  - (i) il porte une note sur le certificat de titre du bailleur désignant la société à titre de locataire en remplacement de la personne inscrite,
  - (ii) il annule le certificat de titre à bail existant, le cas échéant, et délivre, à la personne inscrite, un nouveau certificat de titre pour chaque partie privative décrite dans le plan, en indiquant la quote-part dépendante de la partie privative;
- c) il tient un registre appelé «Registre des condominiums» dans lequel sont consignés les déclarations, les plans, les règlements administratifs et les avis de dissolution.

L.T.N.-O. 1996, ch. 9, ann. H, art. 2. L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 2; L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 3(1) et (3).

Effet de l'enregistrement

Requirements for registration

5. (1) A declaration must not be submitted for registration unless

- (a) title to the land described in the declaration is registered under the *Land Titles Act*;
- (b) it is executed by the registrant and, where the registrant is the holder of a leasehold estate, by the lessor;
- (c) **Repealed, S.N.W.T. 2007,c.6,s.4(1);**
- (d) it contains the legal description of the land that is the subject of the declaration;
- (e) it contains a statement that the land and

5. (1) La déclaration peut être présentée en vue de son enregistrement uniquement si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le titre de propriété du bien-fonds y décrit est enregistré en conformité avec la *Loi sur les titres de biens-fonds*;
- b) elle est signée par la personne inscrite ou par le bailleur, si la personne inscrite est le détenteur du domaine à bail;
- c) **Abrogé, L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 4(1);**
- d) elle contient la désignation officielle du bien-fonds;

Conditions d'enregistrement

- interest appurtenant to the land described in the plan is to be governed by this Act;
- (f) it contains the consent of all persons having registered encumbrances against the land or interests appurtenant to the land described in the plan;
  - (g) it contains a statement expressed in percentages allocated to the units of the proportions in which the owners are to contribute to the common expenses and to share in the common elements;
  - (h) where there are one or more bare land units, it
    - (i) complies with subsection 23(6), and
    - (ii) contains a description of the manner of determining values of all units if the property ceases to be governed by this Act; and
  - (i) it contains an address for service.

- e) elle contient une déclaration selon laquelle le bien-fonds et ses intérêts dépendants décrits dans le plan sont assujettis au régime de la présente loi;
- f) elle contient le consentement de tous les titulaires de charges enregistrées grevant le bien-fonds ou ses intérêts dépendants décrits dans le plan;
- g) elle indique, en pourcentage attribué aux parties privatives, les proportions dans lesquelles les propriétaires contribuent aux dépenses communes et leur intérêt sur les parties communes;
- h) lorsqu'il y a au moins une unité de terrain nu :
  - (i) elle est conforme au paragraphe 23(6),
  - (ii) elle contient une description du mode de détermination de la valeur des unités au cas où le bien cesserait d'être régi par la présente loi;
- i) elle contient une adresse aux fins de signification.

Additional matters that declaration may contain

- (2) In addition to the matters mentioned in subsection (1), a declaration may contain
- (a) a specification of common expenses;
  - (b) a specification of any parts of the common elements that are to be used by the owners of one or more designated units and not by all the owners;
  - (b.1) a specification of the owners' voting rights in the corporation;
  - (c) provisions respecting the occupation and use of the units and common elements, but no such provision shall discriminate because of the race, creed, colour, nationality, ancestry or the place of origin of any person;
  - (d) provisions restricting gifts, leases and sales of the units and common interest, but no such provision shall discriminate because of the race, creed, colour, nationality, ancestry or the place of origin of any person;
  - (e) a specification of the number, qualification, nomination, election, term of office, compensation and removal of members of the board, and the meetings, quorum, functions and officers of the board;
  - (f) a specification of the duties of the corporation consistent with its objects;

- (2) En plus des renseignements mentionnés au paragraphe (1), la déclaration peut contenir des renseignements et des dispositions concernant :
- a) les dépenses communes;
  - b) les portions des parties communes qui ne seront utilisées que par les propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives désignées;
  - b.1) les droits de vote des propriétaires dans la société;
  - c) l'occupation et l'usage des parties privatives et des parties communes, dans la mesure où ils n'établissent pas de discriminations fondées sur la race, la croyance, la couleur, la nationalité, l'ascendance ou le lieu d'origine d'une personne;
  - d) la limitation des donations, des baux et des ventes des parties privatives et des quotes-parts, dans la mesure où ils n'établissent pas les discriminations fondées sur la race, la croyance, la couleur, la nationalité, l'ascendance ou le lieu d'origine d'une personne;
  - e) le nombre, les qualités requises, les conditions de candidature, d'élection et de destitution, la durée du mandat et les indemnités des administrateurs, ainsi que les réunions, le quorum, les fonctions et

Renseignements facultatifs

- (g) a specification of the majority required to make bylaws of the corporation;
  - (h) provisions regulating the assessment and collection of contributions towards the common expenses;
  - (i) provisions respecting the priority of a lien for unpaid assessment;
  - (j) a specification of the majority required to make substantial changes in the common elements and the assets of the corporation;
  - (k) a specification of any provision requiring the corporation to purchase the units and common interests of any owners who dissented after a substantial addition, alteration or improvement to, or renovation of, the common elements has been made or after the assets of the corporation have been substantially changed;
  - (l) a specification of any allocation of the obligations to repair and to maintain the units and common elements;
  - (m) a specification of the percentage of substantial damage to the buildings and a specification of the majority required to authorize repairs under section 24;
  - (n) a specification of the majority required for a sale of the property or a part of the common elements;
  - (o) a specification of the majority required for the termination of the condominium;
  - (p) any other matters concerning the property; and
  - (q) any or all of the matters mentioned in paragraphs (a) to (p).
- les noms des dirigeants du conseil;
  - f) les obligations de la société compatibles avec ses objets;
  - g) la majorité requise pour prendre les règlements administratifs de la société;
  - h) les modalités de détermination et de perception des contributions aux dépenses communes;
  - i) le rang d'un privilège au titre d'une cotisation impayée;
  - j) la majorité requise pour effectuer des modifications importantes aux parties communes et à l'actif de la société;
  - k) l'obligation de la société d'acheter les parties privatives et les quotes-parts de tous les propriétaires dissidents à la suite d'une altération, d'une amélioration ou d'une rénovation importantes des parties communes, ou d'une addition importante à celles-ci, ou à la suite d'une modification importante de l'actif de la société;
  - l) la répartition des obligations de réparer et d'entretenir les parties privatives et les parties communes;
  - m) le pourcentage des dommages importants causés aux bâtiments ainsi que la majorité requise pour autoriser les réparations en application de l'article 24;
  - n) la majorité requise pour vendre le bien ou une portion des parties communes;
  - o) la majorité requise pour la dissolution du condominium;
  - p) toute autre question relative au bien;
  - q) l'ensemble des questions mentionnées aux alinéas a) à p).

Amendment of declaration	(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.	(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.	Modification de la déclaration
Notice of amendment	(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.	(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.	Avis de modification
Registration of amendment	(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;	(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);	Enregistrement des modifications



	<p>(b) the notice required by subsection (4) was given not less than 30 days before the date of the certificate; and</p> <p>(c) the corporation</p> <p style="padding-left: 20px;">(i) has not been served with a notice under subsection (8), or</p> <p style="padding-left: 20px;">(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).</p>	<p>b) que l'avis exigé par le paragraphe (4) a été donné au moins 30 jours avant la date du certificat;</p> <p>c) que l'avis visé au paragraphe (8), selon le cas :</p> <p style="padding-left: 20px;">(i) n'a pas été signifié à la société,</p> <p style="padding-left: 20px;">(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).</p>	
Amendment effective	(6) An amendment is not effective until it has been registered.	(6) La modification est sans effet tant qu'elle n'a pas été enregistrée.	Prise d'effet de la modification
Objection to amendment	(7) An owner or a holder of a registered encumbrance may apply to the Court to object to the amendment.	(7) Le propriétaire ou le titulaire d'une charge enregistrée peut s'opposer à la modification en présentant une requête au tribunal.	Opposition à la modification
Notice of objection application	(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	(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 :	Avis de la requête
	<p style="padding-left: 20px;">(a) the corporation;</p> <p style="padding-left: 20px;">(b) the owner of each unit; and</p> <p style="padding-left: 20px;">(c) the holder of every registered encumbrance in each unit.</p>	<p style="padding-left: 20px;">a) la société;</p> <p style="padding-left: 20px;">b) le propriétaire de chaque partie privative;</p> <p style="padding-left: 20px;">c) le titulaire de chaque charge enregistrée grevant une partie privative.</p>	
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	(10) Sur requête présentée en vertu du paragraphe (7), le tribunal peut :	Pouvoirs du tribunal
	<p style="padding-left: 20px;">(a) accept any evidence it considers appropriate; and</p> <p style="padding-left: 20px;">(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.</p>	<p style="padding-left: 20px;">a) accepter tout élément de preuve qu'il estime indiqué;</p> <p style="padding-left: 20px;">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.</p>	
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). S.N.W.T. 1991-92,c.36,s.4; S.N.W.T. 1996,c.9, Sch.H,s.3; S.N.W.T. 2003,c.5,Sch.B,s.3; S.N.W.T. 2007,c.6,s.2(3),4.	(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). L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36, art. 4; L.T.N.-O. 1996, ch. 9, ann. H, art. 3; L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 3; L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 4.	Devoir du registrateur

Definitions	<p><b>6. (1) In this section,</b></p> <p>"architect" means a person who is an authorized practitioner as defined in the <i>Architects Act</i>; (<i>architecte</i>)</p> <p>"engineer" means a person who is qualified to practice professional engineering under the <i>Engineering and Geoscience Professions Act</i>; (<i>ingénieur</i>)</p> <p>"surveyor" means a Canada Lands Surveyor as defined in the <i>Canada Lands Surveyors Act</i>. (<i>arpenteur</i>)</p>	<p><b>6. (1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.</b></p> <p>«architecte» Le praticien autorisé au sens de la <i>Loi sur la profession d'architecte</i>. (<i>architecte</i>)</p> <p>«arpenteur» Arpenteur des terres du Canada au sens de la <i>Loi sur les arpenteurs des terres du Canada</i>. (<i>surveyor</i>)</p> <p>«ingénieur» Personne qui a les qualités requises pour exercer la profession d'ingénieur en vertu de la <i>Loi sur les professions d'ingénieur et de géoscientifique</i>. (<i>engineer</i>)</p>	Définitions
Contents of plan	<p>(2) Subject to subsection (3), a plan shall delineate the perimeter of the horizontal surface of the land, and the perimeter of the buildings in relation to the perimeter of the surface of the land, and must contain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) such structural plans of the buildings as are necessary to identify the boundaries of the units in relation to the buildings;</li> <li>(b) a specification of the boundaries of each unit by reference to the buildings;</li> <li>(c) diagrams showing the shape and dimensions of each unit and the location of each unit in relation to the other units;</li> <li>(d) a certificate of a surveyor certifying that the surveyor was present at and personally superintended the survey represented by the plan, and that the survey and plan are correct;</li> <li>(e) a certificate of an architect, or of an engineer qualified to do so, certifying that the buildings have been constructed and that the diagrams of the units shown on the plan are accurate in relation to the buildings; and</li> <li>(f) a description of any interest appurtenant to the land that is included in the property.</li> </ul>	<p>(2) Sous réserve du paragraphe (3), le plan délimite le périmètre de la surface horizontale du bien-fonds et le périmètre des bâtiments en fonction du périmètre de la surface horizontale. Il contient les renseignements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) les plans de la structure des bâtiments nécessaires pour identifier les limites de chaque partie privative par rapport aux bâtiments;</li> <li>b) les limites de chaque partie privative par rapport aux bâtiments;</li> <li>c) les diagrammes représentant la forme et les dimensions de chaque partie privative, ainsi que leur emplacement par rapport aux autres parties privatives;</li> <li>d) le certificat d'un arpenteur attestant qu'il était présent et qu'il a personnellement dirigé l'arpentage représenté par le plan, et que l'arpentage de même que le plan sont exacts;</li> <li>e) le certificat d'un architecte ou d'un ingénieur qui a les qualités requises pour le rédiger attestant que les bâtiments ont été construits et que les diagrammes des parties privatives qui y figurent sont précis par rapport aux bâtiments;</li> <li>f) la description des intérêts dépendants du bien-fonds compris dans le bien.</li> </ul>	Contenu du plan
Contiguous property	<p>(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.</p>	<p>(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.</p>	Bien contigu
Bare land unit	<p>(3) The requirement in subsection (2) that a plan shall delineate the perimeter of the buildings in relation to the perimeter of the surface of the land and paragraphs (2)(a), (b) and (e) do not apply to a plan in respect of a bare land unit.</p>	<p>(3) Les exigences que prévoit la partie introductive du paragraphe (2) de même que les alinéas (2)a), b) et e) ne s'appliquent pas au plan d'une unité de terrain nu.</p>	Unité de terrain nu

Monuments	(4) The horizontal boundaries of a bare land unit shall be established by monuments.	(4) Les limites horizontales d'une unité de terrain nu sont marquées par des bornes cadastrales.	Borne cadastrale
Approval of plan	(5) A plan or an amending plan must not be submitted for registration unless the plan or amending plan <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) has been approved by the applicable subdivision authority as defined in subsection 1(1) of the <i>Community Planning and Development Act</i>, or has been approved by the Minister responsible for the <i>Planning Act</i> or by a person designated by him or her to approve such plans; and</li> <li>(b) has been prepared in accordance with the prescribed procedures and meets the prescribed requirements.</li> </ul>	(5) La présentation d'un plan, même modificatif, doit être subordonnée aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le plan a reçu l'approbation de l'autorité de lotissement appropriée au sens du paragraphe 1(1) de la <i>Loi sur la planification et l'aménagement communautaires</i> ou a reçu l'approbation du ministre chargé de l'application de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> ou de son délégué à cette fin;</li> <li>b) le plan a été préparé selon la procédure et les conditions fixées par règlement.</li> </ul>	Approbation du plan
Amendment of plan	(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.	(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 <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) the owner of each unit; and</li> <li>(b) the holder of every registered encumbrance in each unit.</li> </ul>	(7) Un avis de modification du plan doit être donné : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) au propriétaire de chaque partie privative;</li> <li>b) au titulaire de chaque charge enregistrée grevant une partie privative.</li> </ul>	Avis de modification
Registration of amendment	(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 <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) the persons whose consent is required under subsection (6) have consented in writing to the amended plan;</li> <li>(b) the notice required by subsection (7) was given not less than 30 days before the date of the certificate; and</li> <li>(c) the corporation <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) has not been served with a notice under subsection (11), or</li> <li>(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).</li> </ul> </li> </ul>	(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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) du consentement écrit des personnes desquelles il est exigé aux termes du paragraphe (6);</li> <li>b) que l'avis exigé par le paragraphe (7) a été donné au moins 30 jours avant la date du certificat;</li> <li>c) que l'avis visé au paragraphe (11), selon le cas : <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) n'a pas été signifié à la société,</li> <li>(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).</li> </ul> </li> </ul>	Enregistrement de la modification
Amendment effective	(9) An amended plan is not effective until it has been registered under subsection (8).	(9) Le plan modifié est sans effet tant qu'il n'a pas été enregistré en vertu du paragraphe (8).	Prise d'effet de la modification

Objection to amendment	(10) An owner or a holder of a registered encumbrance may apply to the Court to object to the amended plan.	(10) Le propriétaire ou le titulaire d'une charge enregistrée peut s'opposer au plan modifié en présentant une requête au tribunal.	Opposition à la modification
Notice of objection application	(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 (a) the corporation; (b) the owner of each unit; and (c) the holder of every registered encumbrance in each unit.	(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 : 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	(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).	(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).	Effet de l'avis
Powers of Court	(13) On an application under subsection (10), the Court may (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.	(13) Sur requête présentée en vertu du paragraphe (10), 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 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). S.N.W.T. 1991-92, c.36,s.5; S.N.W.T. 1998,c.5,s.8; S.N.W.T. 2001, c.10,s.68; S.N.W.T. 2003,c.5,Sch.B,s.4; S.N.W.T. 2006,c.16,s.67; S.N.W.T. 2007,c.6,s.5; S.N.W.T. 2011,c.22,s.84.	(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). L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36, art. 5; L.T.N.-O. 1998, ch. 5, art. 8; L.T.N.-O. 2001, ch. 10, art. 68; L.T.N.-O. 2003, ch.5, ann. B, art. 4; L.T.N.-O. 2006, ch. 16, art. 67; L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 5; L.T.N.-O. 2011, ch. 22, art. 84.	Devoir du registrateur

#### AMALGAMATION

#### FUSION

Amalgamation of corporations	<b>6.2.</b> (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.	<b>6.2.</b> (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	(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 (2) have consented in writing to the amendment.	(5) Une demande est présentée au registraire 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 (2).	Présentation d'une demande au registraire
Registration	(6) On registration of the plan and documents referred to in subsection (5), the Registrar shall (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).	(6) Sur enregistrement du plan et des documents visés au paragraphe (5), le registraire : 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	(7) On the issuance of certificates of title under subsection (6), (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	(7) Sur délivrance des certificats de titre en application du paragraphe (6) : 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	Effet de l'enregistrement

- 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 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.

S.N.W.T. 2007,c.6,s.6; S.N.W.T. 2008,c.8,s.3(2).

- 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 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.

L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 6; L.T.N.-O. 2008, ch. 8, art. 3(2).

#### 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;

Engagements  
implicites

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.

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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.6.	(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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 6.	Imputation au prix d'achat
Sale of unit by developer	<b>6.4.</b> (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	<b>6.4.</b> (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;	Vente d'une partie privative par le promoteur immobilier

- 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;
  - (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;
- 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 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



- (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.

- 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. S.N.W.T. 2007,c.6, s.6.

(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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 6.

Non-application du présent article

Definition: "material change"

**6.5. (1)** In this section, "material change"  
 (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;

**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 :  
 a) les changements dans le contenu du budget de la société pour l'exercice en

Définition : «changement important»

- (b) does not include
- (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,
  - (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,
  - (iii) a change in the number of units or proposed units that the developer 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.

cours, si plus d'un an s'est écoulé depuis l'enregistrement de la déclaration et du plan;

- 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;
- c) les modifications du nombre de parties privatives ou de parties privatives projetées que le promoteur immobilier a l'intention de louer;
- d) les changements dans le calendrier des 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 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.

S.N.W.T. 2007,c.6,s.6.

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

(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 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.

L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 6.

Résiliation de la convention d'achat

**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

Exigences spéciales à l'égard des locataires

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 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.

S.N.W.T. 2007,c.6,s.6.

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 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.

L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 6.

## UNITS AND COMMON INTERESTS

## PARTIES PRIVATIVES ET QUOTES-PARTS

Nature of units and common interests	<p><b>7.</b> (1) Units and common interests are real property for all purposes and the unit and common interest appurtenant to it may devolve or be transferred, leased, mortgaged or otherwise dealt with in the same manner and form as any land the title to which is registered under the <i>Land Titles Act</i>.</p>	<p><b>7.</b> (1) Les parties privatives et les quotes-parts sont en tout état de cause des biens immobiliers. La partie privative et la quote-part qui en dépend peuvent être transmises, transférées, louées, hypothéquées ou autrement aliénées au même titre qu'un bien-fonds dont le titre est enregistré sous le régime de la <i>Loi sur les titres de biens-fonds</i>.</p>	Nature des parties privatives et des quotes-parts
Ownership of units	<p>(2) Subject to this Act, the declaration and the bylaws, each owner is entitled to exclusive ownership and use of his or her unit.</p>	<p>(2) Sous réserve des autres dispositions de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs, chaque propriétaire a droit à la propriété et à l'usage exclusifs de sa partie privative.</p>	Propriété des parties privatives
Dangerous activities	<p>(3) No condition shall be permitted to exist, and no activity shall be carried on, in any unit or the common elements that is likely to damage the property.</p>	<p>(3) Sont interdites dans une partie privative ou dans les parties communes les situations et activités susceptibles d'endommager le bien.</p>	Activités dangereuses
Right to enter	<p>(4) The corporation, or any person authorized by the corporation, may enter any unit at any reasonable time to carry out the objects and perform the duties of the corporation. S.N.W.T. 1991-92,c.36,s.6; S.N.W.T. 2007 ,c.6, s.2(3).</p>	<p>(4) La société ou toute personne qu'elle autorise peut entrer à toute heure raisonnable dans une partie privative pour réaliser les objets et accomplir les devoirs de la société. L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36, art. 6.</p>	Droit d'accès
Definition: "cannabis"	<p><b>7.1.</b> In this section, "cannabis" means cannabis as defined in subsection 1(1) of the <i>Cannabis Products Act</i>.</p>	<p><b>7.1.</b> Pour l'application du présent article, «cannabis» s'entend de cannabis au sens du paragraphe 1(1) de la <i>Loi sur les produits du cannabis</i>.</p>	Définition : «cannabis»
Cultivation of cannabis	<p>(2) No person shall cultivate cannabis in a unit unless</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) the person is the owner or tenant of the unit; and</li><li>(b) cultivating cannabis in the unit is not prohibited by a bylaw.</li></ul>	<p>(2) Il est interdit à quiconque de cultiver du cannabis dans une partie privative sauf si :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) d'une part, la personne est propriétaire ou locataire de la partie privative;</li><li>b) d'autre part, un règlement administratif n'interdit pas la culture du cannabis dans la partie privative.</li></ul>	Culture du cannabis
Smoking of cannabis	<p>(3) If bylaws that are in effect immediately before the coming into force of this section prohibit or limit the smoking of tobacco, and do not expressly refer to the smoking of cannabis, those bylaws are deemed to prohibit or limit the smoking of cannabis in the same manner that the smoking of tobacco is prohibited or limited. S.N.W.T. 2018,c.6,s.71.</p>	<p>(3) Si les règlements administratifs qui sont entrés en vigueur immédiatement avant l'entrée en vigueur du présent article interdisent ou limitent de fumer du tabac et ne prévoit pas expressément le fait de fumer du cannabis, ces règlements administratifs sont réputés interdire ou limiter de fumer du cannabis de la même façon que fumer du tabac y est interdit ou limité. L.T.N.-O. 2018, ch. 6, art. 71.</p>	Consommation de cannabis par inhalation
Ownership	<p><b>8.</b> (1) The owners are tenants in common of the common elements.</p>	<p><b>8.</b> (1) Les propriétaires sont tenants en commun des parties communes.</p>	Propriété

Common elements	(2) An undivided interest in the common elements is appurtenant to each unit.	(2) Un intérêt indivis sur les parties communes est dépendant de chaque partie privative.	Parties communes
Use of common elements	(3) Subject to this Act, the declaration and the bylaws, each owner may make reasonable use of the common elements.	(3) Sous réserve des autres dispositions de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs, chaque propriétaire peut faire un usage raisonnable des parties communes.	Usage des parties communes
Unit and common elements	(4) Except as provided by this Act, no share in the common elements shall be dealt with except with the consent of the owner, and any instrument dealing with a unit shall operate to deal with the share of the owner in the common elements without express reference to the share of the owner.	(4) Sauf dans les cas prévus par la présente loi, la quote-part d'un propriétaire ne peut être aliénée sans son consentement. Les documents qui visent une partie privative visent également la quote-part du propriétaire sans qu'il en soit fait mention expressément.	Indivisibilité du droit de propriété
Partition and division	(5) The common elements shall not be partitioned or divided except as provided in this Act.	(5) Sauf dans les cas prévus par la présente loi, les parties communes ne peuvent être cloisonnées ni divisées.	Cloisonnage et division
Leasehold condominium	(6) In the case of a leasehold condominium, (a) the corporation is deemed to be the lessee liable to the lessor for the fulfilment of the obligations of the lessee under the terms of the lease; (b) the rights and obligations of an owner and the corporation provided in this Act are subject to the terms of the lease; and (c) the registration of the declaration and plan operates as a subdivision of the property as against all persons except the lessor and persons whose interest in the land is derived from the estate or interest of the lessor in the land. S.N.W.T. 1996,c.9,Sch.H,s.4; S.N.W.T. 2003,c.5, Sch.B,s.5; S.N.W.T. 2007,c.6,s.2(3).	(6) Dans le cas d'un condominium à bail : a) la société est réputée le locataire responsable envers le bailleur pour l'exécution des obligations du locataire stipulées dans le bail; b) les droits et obligations du propriétaire et de la société prévus à la présente loi sont assujettis aux conditions du bail; c) l'enregistrement de la déclaration et du plan a l'effet d'une subdivision de la propriété à tous égards, à l'exclusion du bailleur et des personnes dont l'intérêt foncier est issu du domaine ou de l'intérêt foncier du bailleur. L.T.N.-O. 1996, ch. 9, ann. H, art. 4; L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 5.	Condominium à bail
Estates not merged	<b>8.1.</b> (1) Each leasehold estate in a unit in a leasehold condominium and its appurtenant common interest is valid even if the lessor is the owner of the leasehold estate, and in that case the legal title and the leasehold estate are deemed not to merge.	<b>8.1.</b> (1) Chaque domaine à bail sur une partie privative d'un condominium à bail et sa quote-part dépendante est valide même si le bailleur en est le propriétaire. Dans un tel cas, le titre en common law et le domaine à bail sont réputés ne pas se fondre.	Domaines réputés ne pas se fondre
Common interest for same term as leasehold estate	(2) All leasehold estates in units in a leasehold condominium and their appurtenant common interests must be for the same term.	(2) Les domaines à bail sur les parties privatives d'un condominium à bail et leurs quotes-parts dépendantes ont le même terme.	Même terme
Transfer of leasehold estate without consent	(3) The owner of a unit in a leasehold condominium may, without the consent of the lessor, transfer, mortgage, lease or otherwise deal with the leasehold estate in the unit.	(3) Le propriétaire d'une partie privative d'un condominium à bail peut, sans le consentement du bailleur, transférer, hypothéquer, louer ou aliéner autrement son domaine à bail sur cette partie.	Transfert du domaine à bail sans le consentement du bailleur
Partial transfer prohibited	(4) The owner of a unit in a leasehold condominium may not transfer less than the whole	(4) Il est interdit au propriétaire d'une partie privative d'un condominium à bail d'effectuer un	Transfert partiel

	leasehold estate in the unit and its appurtenant common interest. S.N.W.T. 2003,c.5,Sch.B,s.6.	transfert partiel de son domaine à bail sur la partie privative et sa quote-part dépendante. L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 6.	
Notice of intention to renew leasehold estate	<b>8.2.</b> (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.	<b>8.2.</b> (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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.7.	(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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 7.	Reconduction présumée
Encumbrances	<b>9.</b> (1) No encumbrance is enforceable against the common elements after the declaration and plan are registered.	<b>9.</b> (1) Les charges sont inopposables aux parties communes après l'enregistrement de la déclaration et du plan.	Charges
Saving	(2) An encumbrance that, except for subsection (1), would be enforceable against the common elements is enforceable against all the units and common interests.	(2) La charge qui, à défaut du paragraphe (1), serait opposable aux parties communes est opposable à l'ensemble des parties privatives et des quotes-parts.	Exception
Discharge	(3) Any unit and common interest may be discharged from an encumbrance by payment to the claimant of a portion of the sum claimed determined by the proportions specified in the declaration for sharing the common expenses.	(3) La mainlevée de la charge qui grève une partie privative et une quote-part s'opère en payant au créancier une partie de la créance. Cette partie est déterminée en fonction des proportions prévues dans la déclaration pour la répartition des dépenses communes.	Mainlevée
Discharge on demand	(4) On payment of a portion of the encumbrance sufficient to discharge the encumbrance insofar as it affects a unit and common interest, and on demand, the claimant shall give to the owner of that unit a discharge of the encumbrance insofar as it affects that unit and common interest.	(4) Sur demande et contre paiement d'une partie de la charge suffisante pour opérer mainlevée de celle-ci dans la mesure où elle grève la partie privative et la quote-part, le créancier donne mainlevée au propriétaire de la partie privative dans la mesure où la charge grève cette partie privative et cette quote-part.	Mainlevée sur demande
When corporation deemed to be occupier	<b>10.</b> For the purpose of determining liability resulting from breach of duties of an occupier of land, the corporation shall be deemed to be the occupier of the common elements and the owners shall be deemed not to be occupiers of the common elements.	<b>10.</b> Afin de déterminer la responsabilité découlant de la violation des obligations de l'occupant d'un bien-fonds, la société est réputée être l'occupant des parties communes à l'exclusion des propriétaires.	Occupation présumée de la société

Easement appurtenant to units

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

- (a) where a building or any part of a building
  - (i) moves after registration of the declaration and plan, or
  - (ii) after having been damaged and repaired, is not restored to the position occupied at the time of registration of the declaration and plan,an easement for exclusive use and occupation in accordance with this Act, the declaration and the bylaws, over the space of the other units and common elements that would be space included in the unit if the boundaries of the unit were determined by the position of the buildings from time to time after registration of the plan and not at the time of registration;
- (b) an easement for the provision of any service through any installation in the common elements or any other unit;
- (c) an easement for support and shelter by the common elements and any other unit capable of providing support or shelter.

Easements appurtenant to common elements

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

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

Bare land unit

**(3)** Notwithstanding subsections (1) and (2)

- (a) paragraph (1)(a) does not apply to a bare land unit;
- (b) paragraphs (1)(b) and (2)(a) do not apply to a bare land unit unless the installation was in existence at the time the owner of the bare land unit became the owner of the unit; and
- (c) the easements for shelter provided in paragraphs (1)(c) and (2)(b) do not apply to a bare land unit.

Ancillary rights

**(4)** All ancillary rights and obligations reasonably necessary to make easements effective shall apply in respect of easements implied or created by this Act. S.N.W.T. 2007,c.6,s.2(3).

**11. (1)** Les servitudes suivantes sont établies et sont dépendantes de chaque partie privative :

- a) une servitude d'usage et d'occupation exclusifs, en conformité avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs, sur l'espace des autres parties privatives et parties communes qui seraient l'espace compris dans la partie privative, si les limites de celle-ci étaient déterminées par l'emplacement des bâtiments postérieurement à l'enregistrement du plan et non à la date de l'enregistrement, lorsque tout ou partie d'un bâtiment, selon le cas :
  - (i) est déplacé après l'enregistrement de la déclaration et du plan,
  - (ii) n'est pas replacé à l'endroit où il se trouvait à la date de l'enregistrement de la déclaration et du plan, après avoir été endommagé et réparé;
- b) une servitude pour la prestation de tout service au moyen d'une installation sur les parties communes ou sur toute autre partie privative;
- c) une servitude d'appui et d'abri sur les parties communes et sur toute autre partie privative susceptible de fournir un appui ou un abri.

Servitudes dépendantes des parties privatives

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

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

Servitudes dépendantes des parties communes

**(3)** Par dérogation aux paragraphes (1) et (2) :

- a) l'alinéa (1)a) ne s'applique pas à une unité de terrain nu;
- b) les alinéas (1)b) et (2)a) ne s'appliquent pas à une unité de terrain nu, sauf si l'installation existait lorsque le propriétaire de l'unité en est devenu le propriétaire;
- c) les servitudes d'abri prévues aux alinéas (1)c) et (2)b) ne grèvent pas une unité de terrain nu.

Unité de terrain nu

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

Droits accessoires



## CONDOMINIUM CORPORATIONS

## SOCIÉTÉS DE CONDOMINIUMS

Creation of condominium corporation	<p><b>12.</b> (1) On registration of a declaration and plan, there is created a corporation without share capital having a name composed of the following components:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) a place or district;</li> <li>(b) the words "Condominium Corporation";</li> <li>(c) the abbreviation "No." together with a number that is the next available consecutive number in the Condominium Corporation Index.</li> </ul>	<p><b>12.</b> (1) L'enregistrement de la déclaration et du plan emporte constitution d'une société sans capital-actions dont la raison sociale comprend les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) un lieu ou un district;</li> <li>b) les mots «société de condominium»;</li> <li>c) l'abréviation «n°» suivie d'un numéro qui doit être le numéro suivant disponible dans le Répertoire des sociétés de condominiums.</li> </ul>	Constitution
Members	<p>(2) The members of a corporation are the owners and they shall share the assets of the corporation in the proportions as provided in the declaration.</p>	<p>(2) Les propriétaires sont les membres de la société. Ils se partagent proportionnellement l'actif de la société comme le prévoit la déclaration.</p>	Membres
<i>Business Corporations Act</i>	<p>(3) The <i>Business Corporations Act</i> does not apply to a corporation.</p>	<p>(3) La <i>Loi sur les sociétés par actions</i> ne s'applique pas aux sociétés.</p>	<i>Loi sur les sociétés par actions</i>
Objects of corporation	<p>(4) The objects of a corporation are to manage the property of the owners and any assets of the corporation.</p>	<p>(4) La société a pour objet de gérer son actif et le bien des propriétaires.</p>	Objet
Responsibilities of corporation	<p>(5) A corporation is responsible for the control, management and administration of the common elements.</p>	<p>(5) La société est responsable du contrôle, de la gestion et de l'administration des parties communes.</p>	Responsabilité de la société
Control of corporation	<p>(6) A corporation shall be regulated in accordance with the declaration and the bylaws.</p>	<p>(6) La société est régie en conformité avec la déclaration et les règlements administratifs.</p>	Réglementation
Records of corporation	<p>(7) A corporation shall keep adequate records and any member of a corporation may inspect records at any reasonable time on reasonable notice.</p>	<p>(7) La société tient des registres appropriés. Sur préavis raisonnable, les membres de la société peuvent les consulter à toute heure raisonnable.</p>	Registre
Change of address	<p>(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. S.N.W.T. 1996,c.9,Sch.H,s.5; S.N.W.T. 1996,c.19, Sch.,s.2; S.N.W.T. 1998,c.24,s.4; S.N.W.T. 2003, c.5, Sch.B,s.7; S.N.W.T. 2007,c.6, s.2(3),8.</p>	<p>(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. L.T.N.-O. 1996, ch. 9, ann. H, art. 5; L.T.N.-O. 1996, ch. 19, ann., art. 2; L.T.N.-O. 1998, ch. 24, art. 4; L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 7; L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 8.</p>	Changement d'adresse
Provision of documents	<p><b>12.1.</b> (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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) all warranties and guarantees on the real and personal property of the corporation and the common elements for which the corporation is responsible;</li> <li>(b) the structural, electrical, mechanical and architectural working drawings and</li> </ul>	<p><b>12.1.</b> (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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) toutes les garanties relatives aux biens immobiliers et mobiliers de la société et aux parties communes dont la société est responsable;</li> <li>b) les dessins d'exécution et devis structurels, électriques, mécaniques et</li> </ul>	Remise de documents

- 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.

- 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.

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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.9.

(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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 9,

Demande de documents

Definition: "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 : «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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.9.	(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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 9,	Non-responsabilité
Real and personal property	<b>13.</b> A corporation may own, acquire, encumber and dispose of real and personal property for the use and enjoyment of the owners.	<b>13.</b> Pour l'usage et la jouissance des propriétaires, la société peut posséder, acquérir, grever et aliéner des biens immobiliers et mobiliers.	Biens immobiliers et mobiliers
Disposition of common elements	<b>13.1.</b> (1) A corporation may by bylaw, (a) lease a part of the common elements, except a part that the declaration specifies is to be used only by the owners of one or more designated units and not by all the owners; or (b) grant or transfer an easement or licence over a part of the common elements.	<b>13.1.</b> (1) La société peut, par règlement administratif : a) donner à bail une portion des parties communes, à l'exclusion de toute portion qui, selon la déclaration, ne peut être utilisée que par les propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives désignées et non pas par l'ensemble des propriétaires; b) concéder ou transférer une servitude ou une permission relative à une portion des parties communes.	Bail, servitude ou permission touchant les parties communes
Execution by corporation	(2) Subject to subsection (3), a lease, grant or transfer referred to in subsection (1) that has been executed by the corporation affects the interest of every owner in the common elements as if the lease, grant or transfer had been executed by each owner.	(2) Sous réserve du paragraphe (3), une fois passé par la société, le bail ou l'acte de concession ou de transfert a, relativement à l'intérêt que possèdent les propriétaires dans les parties communes, le même effet que s'il avait été passé par chacun d'entre eux.	Passation par la société
Execution by corporation and designated owners	(3) A grant or transfer of an easement or licence over a part of the common elements that the declaration specifies is to be used only by the owners of one or more designated units and not by all the owners must be executed by the owners of the designated units and by the corporation. S.N.W.T. 2003,c.5,Sch.B,s.8; S.N.W.T. 2007,c.6,s.10.	(3) L'acte de concession ou de transfert d'une servitude ou d'une permission relative à une portion des parties communes qui, selon la déclaration, ne peut être utilisée que par les propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives désignées et non pas par l'ensemble des propriétaires est passé par les propriétaires des parties privatives désignées et par la société. L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 8.	Passation par la société et par les propriétaires désignés
Corporation suing and being sued	<b>14.</b> (1) A corporation shall have a common seal and may sue and be sued, and in particular may bring an action with respect to the common elements and may be sued in respect of any matter connected with the property for which the owners are jointly liable.	<b>14.</b> (1) La société a un sceau et elle peut ester en justice. Elle peut notamment intenter une action relativement aux parties communes et être poursuivie relativement à toute question se rapportant au bien dont les propriétaires sont conjointement responsables.	Qualité juridique
Judgment against corporation	(2) A judgment for the payment of money against a corporation is also a judgment against each owner at the time the cause of action arose for a portion of the judgment determined by the proportions specified in the declaration for sharing the common expenses.	(2) Tout jugement condamnant la société à payer une somme est également un jugement contre ceux qui étaient propriétaires lorsque la cause d'action a pris naissance. La partie du jugement pour laquelle ils sont respectivement responsables est déterminée en fonction des proportions indiquées dans la déclaration portant répartition des dépenses communes.	Jugement rendu contre la société

Effect of termination	<p><b>15.</b> Where the owners and the property cease to be governed by this Act,</p> <p>(a) the assets of the corporation shall be used to pay any claims for the payment of money against the corporation; and</p> <p>(b) the remainder of the assets of the corporation shall be distributed among the members of the corporation in the same proportions as the proportions of their common interest.</p>	<p><b>15.</b> Lorsque les propriétaires et le bien cessent d'être régis par la présente loi :</p> <p>a) l'actif de la société est utilisé pour régler ses créances exigibles;</p> <p>b) le reliquat de l'actif de la société est réparti entre ses membres au prorata de leur quote-part.</p>	Effet de la dissolution
<b>BOARD</b>		<b>CONSEIL</b>	
Board of directors	<p><b>16.</b> (1) The affairs of a corporation shall be managed by a board of directors whose number, qualification, nomination, election, term of office, compensation and removal from the board shall be as provided in the declaration or the bylaws.</p>	<p><b>16.</b> (1) Les affaires internes de la société sont gérées par un conseil d'administration composé d'administrateurs dont le nombre, les qualités requises, les conditions de candidature, d'élection et de destitution, la durée du mandat et les indemnités sont conformes à ce que prévoient la déclaration ou les règlements administratifs.</p>	Mission et composition
Duties of board	<p>(2) A board shall hold meetings, perform functions, elect officers and carry out duties as provided in the declaration or the bylaws.</p>	<p>(2) Le conseil d'administration tient les réunions, remplit les fonctions, élit les dirigeants et exerce les attributions que prévoient la déclaration ou les règlements administratifs.</p>	Attributions
Defect in election, qualification of member	<p>(3) The acts of a member of a board or an officer of a board done in good faith are valid notwithstanding any defect that may after that be discovered in his or her election or qualifications.</p>	<p>(3) Les actes accomplis de bonne foi par un administrateur ou un dirigeant du conseil sont valides malgré la découverte ultérieure de toute irrégularité dans son élection ou parce qu'il n'avait pas les qualités requises.</p>	Irrégularité de l'élection
Duty to disclose interest	<p>(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,</p> <p>(a) shall declare that interest at a meeting of the board;</p> <p>(b) shall not vote with respect to that contract or transaction; and</p> <p>(c) shall not be counted in the quorum with respect to that contract or transaction.</p>	<p>(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 :</p> <p>a) déclare cet intérêt à une réunion du conseil;</p> <p>b) ne vote pas à l'égard de ce contrat ou de cette opération;</p> <p>c) n'est pas compté dans le quorum relativement à ce contrat ou à cette opération.</p>	Devoir de divulguer son intérêt
Exception	<p>(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.</p>	<p>(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.</p>	Exception
No disclosure if interest not material	<p>(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. S.N.W.T. 2007,c.6, s.2(3),11.</p>	<p>(6) Le paragraphe (4) exige la divulgation d'un intérêt dans un contrat ou une opération uniquement si cet intérêt est important. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 11.</p>	Intérêt non important

First annual general meeting	<p><b>16.1.</b> (1) A developer shall convene the first annual general meeting at which a board is to be elected by the earlier of</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) one year after the registration of the declaration and plan; and</li> <li>(b) 45 days after the developer owns less than 80% of the common elements.</li> </ul>	<p><b>16.1.</b> (1) Le promoteur immobilier convoque la première assemblée générale annuelle, au cours de laquelle sera élu un conseil :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) soit au plus tard un an après la date de l'enregistrement de la déclaration et du plan;</li> <li>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.</li> </ul>	Première assemblée générale annuelle
Owners may convene meeting	<p>(2) If the developer does not convene the first annual general meeting as required in subsection (1), the owners may do so.</p>	<p>(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.</p>	Assemblée convoquée par les propriétaires
Notice to other owners	<p>(3) The owners convening the first annual general meeting under subsection (2) shall notify the other owners at least seven days before the meeting.</p>	<p>(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.</p>	Avis aux autres propriétaires
Owner's right to elect board member	<p>(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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.12.</p>	<p>(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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 12.</p>	Droit des propriétaires d'élire le conseil
Annual general meeting	<p><b>16.2.</b> (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.</p>	<p><b>16.2.</b> (1) Dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice de la société, le conseil convoque une assemblée générale annuelle des propriétaires.</p>	Assemblée générale annuelle
Agenda	<p>(2) The agenda at an annual general meeting must include</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) approval of the financial statements for the corporation's preceding fiscal year;</li> <li>(b) approval of an annual operating budget for the corporation's present fiscal year;</li> <li>(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;</li> <li>(d) a review of the corporation's current insurance requirements;</li> <li>(e) the election of members of the board; and</li> <li>(f) such other matters as the board considers to be relevant to the affairs and business of the corporation.</li> </ul>	<p>(2) Doivent figurer notamment à l'ordre du jour de toute assemblée générale annuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) l'approbation des états financiers de l'exercice précédent de la société;</li> <li>b) l'approbation d'un budget d'exploitation annuel pour l'exercice en cours de la société;</li> <li>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;</li> <li>d) l'examen des exigences actuelles en matière d'assurance auxquelles la société doit satisfaire;</li> <li>e) l'élection des membres du conseil;</li> <li>f) toute autre question qui, selon le conseil, se rapporte aux affaires internes et aux activités de la société.</li> </ul>	Ordre du jour

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.

S.N.W.T. 2007,c.6,s.12.

#### BYLAWS

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 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*)

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

- (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.

L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 12.

#### RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS

État financier et budget

Définitions

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 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*)

Règlements administratifs

- (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

- 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.

- 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.

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 later 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 plus 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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.13; S.N.W.T. 2014,c.31,s.3.	(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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 13;	Règles applicables aux parties communes



Bylaw imposing sanction	<b>17.1.</b> (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.	<b>17.1.</b> (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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.13.	(4) Toute sanction imposée en vertu du présent article doit être raisonnable compte tenu de la situation pour laquelle elle est prévue. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 13.	Sanctions raisonnables
Application to Court to enforce sanction	<b>17.2.</b> (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 case of any other sanction.	<b>17.2.</b> (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 dommages-intérêts d'au plus 10 000 \$.	Action en recouvrement
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;	(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;	Pouvoirs du tribunal

- (c) dismiss the action;
- (d) make such award as to costs as appears appropriate in the circumstances.

- c) rejeter l'action;
- d) accorder les dépens qu'il estime indiqués dans les circonstances.

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.	Dommages 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. S.N.W.T. 1996, c.9, Sch.H, s.6; S.N.W.T. 2003,c.5,Sch.B,s.9: S.N.W.T. 2007, c.6,s.13.	(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. L.T.N.-O. 1996, ch. 9, ann. H, art. 6; L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 9; L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 13.	Préservation des recours

**COMPLIANCE REQUIREMENTS**  
S.N.W.T. 2007,c.6,s.14

**EXIGENCES DE CONFORMITÉ**  
L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 14

Compliance by owners	<b>18.</b> (1) Each owner is bound by, and shall comply with, and has a right to the compliance by the other owners with this Act, the declaration and the bylaws and the corporation has a duty to enforce this compliance.	<b>18.</b> (1) Chaque propriétaire est assujéti à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs, et a le droit d'exiger que les autres propriétaires s'y conforment. La société a l'obligation d'assurer cette observation.	Assujettissement des propriétaires
Compliance by others	(2) The corporation and each person having an encumbrance against a unit and common interest has a right to the compliance by the owners with this Act, the declaration and the bylaws.	(2) La société et chaque titulaire d'une charge grevant une partie privative et une quote-part a le droit d'exiger que les propriétaires se conforment à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs.	Assujettissement d'autres personnes
Performance of duty of corporation	(3) Each member of the corporation and each person having an encumbrance against a unit and common interest has the right to performance of any duty of the corporation specified by this Act, the declaration or the bylaws. S.N.W.T. 2003, c.5, Sch.B, s.10; S.N.W.T. 2007,c.6,s.2(3).	(3) Chaque membre de la société et chaque titulaire d'une charge sur une partie privative et une quote-part a le droit d'exiger l'exécution de tout devoir de la société que prévoient la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs.	Exécution des obligations de la société

## RENTAL OF UNITS

## LOCATION DE PARTIES PRIVATIVES

Notice of intention to rent	<p><b>19.</b> 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. S.N.W.T. 1991-92, c.36, s.7; S.N.W.T. 1996,c.9,Sch.H,s.7; S.N.W.T. 2003, c.5, Sch.B,s.11; S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.</p>	<p><b>19.</b> 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. L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36, art. 7; L.T.N.-O. 1996, ch. 9, ann. H, art. 7; L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 11; L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15.</p>	Avis de l'intention de louer
Notice of name of tenant	<p><b>19.1.</b> (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.</p>	<p><b>19.1.</b> (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.</p>	Avis du nom du locataire
Notice of termination of tenancy	<p>(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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.</p>	<p>(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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15.</p>	Avis de résiliation de la location
Condition of tenancy	<p><b>19.2.</b> 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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) cause damage to the real or personal property of the corporation or the common elements; or</li> <li>(b) contravene this Act or the declaration, bylaws or rules of the corporation.</li> </ul> <p>S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.</p>	<p><b>19.2.</b> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) n'endommagent pas les biens immobiliers ou mobiliers de la société ou les parties communes;</li> <li>b) n'enfreignent ni la présente loi ni la déclaration, les règlements administratifs ou les règles de la société.</li> </ul> <p>L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15.</p>	Conditions de location
Deposit	<p><b>19.3.</b> (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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(b) in all other cases, does not exceed one month's rent.</li> </ul>	<p><b>19.3.</b> (1) La société peut exiger du propriétaire d'une partie privative qui loue celle-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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>;</li> <li>b) dans tous les autres cas, un dépôt dont le montant ne dépasse pas un mois de loyer.</li> </ul>	Dépôt
Use of deposit	<p>(2) The corporation may use the deposit for the maintenance, repair or replacement of</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(b) any of the common elements for which an owner is permitted to exercise</li> </ul>	<p>(2) La société peut affecter le montant du dépôt à l'entretien, à la réparation ou au remplacement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b) soit de toute partie commune à l'égard de laquelle le propriétaire est autorisé à</li> </ul>	Affectation du dépôt

exclusive use that are damaged, destroyed, lost or removed by a person occupying the rental unit.

S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.

exercer des droits d'usage exclusif et qui a été endommagée, détruite, perdue ou enlevée par une personne occupant l'unité locative.

L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15.

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.

S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.

**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.

L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15.

Remise du dépôt

Application for eviction order

**19.5.** (1) A corporation may apply to a rental officer under the *Residential Tenancies Act* for an order terminating a tenancy between an owner and a tenant and for an eviction order in respect 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 résiliation de la location entre un propriétaire de condominium et un locataire et une ordonnance d'expulsion d'une partie privative affectée à l'habitation qui a été louée lorsqu'une personne qui l'occupe, selon le cas :

- 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.

Demande d'ordonnance d'expulsion

Notice of application

(2) The corporation shall serve a notice of application under subsection (1) on the tenant and the owner.

(2) La société signifie au locataire et au propriétaire un avis de la demande au titre du paragraphe (1).

Avis de la demande

<i>Residential Tenancies Act</i>	(3) The provisions of the <i>Residential Tenancies Act</i> respecting applications for termination of a tenancy and for an eviction order apply, with any necessary modifications, to applications under this section. S.N.W.T. 2015,c.8,s.15.	(3) Les dispositions de la <i>Loi sur la location des locaux d'habitation</i> portant sur les demandes visant à mettre fin à la location et les demandes d'ordonnance d'expulsion s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux demandes visées au présent article. L.T.N.-O. 2015, ch. 8, art. 15.	<i>Loi sur la location des locaux d'habitation</i>
Corporation's exercise of owner's rights	<b>19.6.</b> (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 (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.	<b>19.6.</b> (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 : 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.	Exercice du droit du propriétaire
Notice of application	(2) The corporation shall serve a notice of application for an order for possession on the tenant and the owner. S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.	(2) La société signifie au locataire et au propriétaire un avis de la demande en vue d'obtenir une ordonnance de mise en possession. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15.	Avis de la demande
Payment of owner's contribution arrears by tenant	<b>19.7.</b> (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, owner and mortgagee of the unit, require the tenant to pay the rent otherwise payable to the owner to the corporation in an amount not exceeding the rent.	<b>19.7.</b> (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, au propriétaire et au créancier hypothécaire de la partie privative, 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 mortgagee of a unit 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, à un créancier hypothécaire d'une partie privative 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), (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	(3) Lorsqu'un locataire fait un paiement à la société conformément au paragraphe (1) ou (2) : 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;	Rajustement des montants dus

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.

S.N.W.T. 2007,c.6,s.15; S.N.W.T. 2008,c.8,s.3(3),(4).

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.

L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15; L.T.N.-O. 2008, ch. 8, art. 3(3) et (4).

Bylaw required

**19.8.** (1) A corporation shall not take any of the following actions unless it is authorized by a bylaw:

- (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.

**19.8.** (1) La société ne peut prendre aucune des mesures qui suivent sauf si un règlement administratif l'y autorise :

- 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

(2) A bylaw referred to in subsection (1) may be general or specific in its application. S.N.W.T. 2007, c.6,s.15.

(2) Le règlement administratif visé au paragraphe (1) peut avoir une portée générale ou particulière. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15.

Portée du règlement administratif

#### COMMON EXPENSES FUND

#### FONDS DE DÉPENSES COMMUNES

Common expenses

**19.9.** (1) A corporation

- (a) shall establish and maintain funds for the payment of the common expenses to which the owners shall contribute in the 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
  - (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,

**19.9.** (1) La société :

- a) constitue des fonds, ou les maintient, 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 :
  - (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,

Dépenses communes

- (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 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*.
- (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 :
    - (i) a le droit, au même titre que le bailleur, de prendre les mesures voulues pour que le propriétaire respecte les conditions du bail,
    - (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.

S.N.W.T. 2007,c.6,s.15; S.N.W.T. 2009,c.12,s.2(3).

(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

L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15; L.T.N.-O. 2009, ch. 12, art. 2(3).

## CAPITAL RESERVE FUND

## FONDS DE RÉSERVE POUR IMMOBILISATIONS

Capital reserve fund established	<b>19.10.</b> (1) A corporation shall, under paragraph 19.9(1)(a), establish and maintain one or more capital reserve funds.	<b>19.10.</b> (1) La société constitue et maintient, en vertu de l'alinéa 19.9(1)a), 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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.15; S.N.W.T. 2009,c.12,s.2(4).	(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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15; L.T.N.-O. 2009, ch. 12, art. 2(4).	Fonds assimilés à des éléments d'actif
Definition: "study"	<b>19.11.</b> (1) In this section, "study" means a capital reserve fund study referred to in subsection (2).	<b>19.11.</b> (1) Dans le présent article, «étude» s'entend d'une étude sur le fonds de réserve pour immobilisations visé au paragraphe (2).	Définition : «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	(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) :	Transformation de bâtiments



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

a) avant la vente des unités projetées;  
b) dans les cinq années qui suivent la date de l'étude précédente.

Transitional:  
corporation  
exists at  
commence-  
ment

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

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

Disposition  
transitoire -  
sociétés déjà  
constituées

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

(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

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

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;

Tenue de  
l'étude

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 paragraph (f).

- 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 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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.	(15) La société qui est soustraite aux exigences du présent article aux termes du paragraphe (14) doit satisfaire aux conditions réglementaires. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15.	Respect des conditions réglementaires
Annual report on capital reserve fund	<b>19.12.</b> (1) A board shall ensure that an annual report is prepared with respect to the capital reserve fund that sets out <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) the amount of the capital reserve fund as at the last day of the preceding fiscal year; and</li> <li>(b) all payments made into and out of the capital reserve fund for that year, and the sources and uses of those payments.</li> </ul>	<b>19.12.</b> (1) Le conseil veille à ce que soit établi, relativement au fonds de réserve pour immobilisations, un rapport annuel indiquant : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le solde du fonds au dernier jour de l'exercice précédent;</li> <li>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.</li> </ul>	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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.	(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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art.15.	Distribution du rapport annuel
Determination of amounts for capital reserve fund	<b>19.13.</b> (1) The corporation shall, from time to time, determine the amounts required for the capital reserve fund.	<b>19.13.</b> (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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.	(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,	Contribution minimale au fonds

à l'exclusion du fonds de réserve pour immobilisations. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15.

#### ADMINISTRATION OF FUNDS

#### ADMINISTRATION DES FONDS

Investment	<b>19.14.</b> (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.	<b>19.14.</b> (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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.	(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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15.	Intérêts tirés des placements
Interest on unpaid contributions	<b>19.15.</b> (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.	<b>19.15.</b> (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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.	(3) Les intérêts sur les contributions impayées : a) constitue 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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15.	Intérêts ajoutés au fonds
Recovery of costs	<b>19.16.</b> 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. S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.	<b>19.16.</b> 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. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15.	Recouvrement des coûts

## DISCLOSURE REQUIREMENTS

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 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

## COMMUNICATION DES RENSEIGNEMENTS

Demande de renseignements

**19.17.** (1) Lorsque le propriétaire, l'acheteur ou le créancier 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 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 défectuosité 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

- 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 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.

- 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 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

Inspection des dossiers

générale ou autre assemblée semblable des propriétaires.

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). S.N.W.T. 2007,c.6,s.15.

(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). L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 15; L.T.N.-O. 2008, ch. 8, art. 3(5).

Renseignements fournis sans frais

#### 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

(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

Suspension des droits de vote

(a) any contribution payable in respect of the

	<p>owner's unit, or</p> <p>(b) any other obligation owing to the corporation in respect of the owner's unit or the common elements,</p> <p>is in arrears for more than 30 days before the day that the power of voting may be exercised.</p>	<p>partie privative du propriétaire ou toute autre 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.</p>	
<p>Substitute voting</p>	<p>(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</p> <p>(a) who is a minor, by the guardian of his or her estate or, if no guardian has been appointed, by the Public Trustee;</p> <p>(b) in respect of whom a trustee is appointed under the <i>Guardianship and Trusteeship Act</i>, by the trustee; or</p> <p>(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.</p>	<p>(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 :</p> <p>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;</p> <p>b) dans le cas d'une personne à l'égard de laquelle un fiduciaire est nommé en vertu de la <i>Loi sur la tutelle</i>, le fiduciaire;</p> <p>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.</p>	<p>Vote des mineurs</p>
<p>Order of Court</p>	<p>(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</p> <p>(a) in cases where a unanimous vote or unanimous consent is required by this Act, the declaration or the bylaws shall, and</p> <p>(b) in any other case, may,</p> <p>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.</p>	<p>(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 :</p> <p>a) lorsque la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs exigent un vote ou un consentement unanime;</p> <p>b) dans tout autre cas, s'il estime cette mesure indiquée.</p>	<p>Ordonnance du tribunal</p>
<p>Order of authorization</p>	<p>(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. S.N.W.T. 2003,c.5,Sch.B,s.12(1),(2); S.N.W.T. 2007,c.6,s.16.</p>	<p>(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). L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 12(1); L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 16.</p>	<p>Ordonnance d'autorisation</p>



## 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 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.

**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 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.

Modifications importantes

Cost

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

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

Coûts

Dissenters

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

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

Dissidents

Arbitration

(4) Where the corporation and the owner who dissented do not agree as to the purchase price of the unit and common interest, the owner who dissented may elect to have the fair market value of his or her unit and common interest determined by arbitration by serving a notice to that effect on the corporation, and the purchase price of his or her unit and common interest shall be the fair market value determined by arbitration.

(4) Lorsque la société et le propriétaire dissident ne s'entendent pas sur le prix d'achat de la partie privative et de la quote-part, le propriétaire dissident peut demander que la juste valeur marchande en soit déterminée par arbitrage en signifiant à la société un avis à cet effet. Le prix d'achat correspond à la juste valeur marchande déterminée par l'arbitrage.

Arbitrage

Arbitration Act applies

(5) The *Arbitration Act* applies to an arbitration under subsection (4). S.N.W.T. 2007,c.6,s.17.

(5) La *Loi sur l'arbitrage* s'applique à l'arbitrage visé au paragraphe (4). L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 17.

*Loi sur l'arbitrage*

## 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,

**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 :

Assurance obligatoire

- (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.

- 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.

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
Owner's right to insure	(2) Notwithstanding subsection (1), and any other law relating to insurance, an owner may insure his or her unit in respect of any damage in a sum equal to the amount owing at the date of any loss referred to in the policy on a mortgage of his or her unit.	(2) Par dérogation au paragraphe (1) ou à toute autre règle de droit relative aux assurances, le propriétaire d'une partie privative peut assurer contre la perte sa partie privative et sa quote-part jusqu'à concurrence du solde, à la date de la perte, de l'hypothèque grevant son unité.	Assurance souscrite par le propriétaire
Payment to mortgagee	(3) Any payment by an insurer under a contract of insurance entered into under subsection (2) shall be made to the mortgagees if the mortgagees, or any of them, so require, in order of their priorities, and the insurer shall then be entitled to an assignment of the mortgage or a partial interest in the mortgage to secure the amount so paid.	(3) Tout paiement fait par l'assureur en exécution d'un contrat visé au paragraphe (2) est versé aux créanciers hypothécaires sur demande et selon leur rang. Le paiement est garanti par la cession à l'assureur de l'hypothèque ou d'un intérêt partiel dans celle-ci.	Paiement du créancier hypothécaire
Contribution: corporation's insurance	(4) A contract of insurance issued to a corporation under subsection (1) is not liable to be brought into contribution with any other contract of insurance except another contract issued in respect of the same building under subsection (1).	(4) Un contrat d'assurance conclu avec la société en application du paragraphe (1) n'est pas susceptible de compensation avec tout autre contrat d'assurance couvrant le même bâtiment, à l'exception d'un autre contrat d'assurance conclu en application du paragraphe (1).	Assurances non compensatoires
Contribution: owner's insurance	(5) A contract of insurance issued to an owner under the authority of subsection (2) is not liable to be brought into contribution with any other contract of insurance except another contract issued in respect of the same unit under subsection (2).	(5) Un contrat d'assurance conclu avec un propriétaire en application du paragraphe (2) n'est pas susceptible de compensation avec tout autre contrat d'assurance couvrant la même unité, à l'exception d'un autre contrat d'assurance conclu en application du paragraphe (2).	Assurances non compensatoires
Other insurance	(6) Subsections (1) and (2) do not restrict the capacity of any person to insure otherwise than as provided in those subsections. S.N.W.T. 2007,c.6, s.18.	(6) Les paragraphes (1) et (2) n'ont pas pour effet de limiter le droit d'une personne de conclure un contrat d'assurance d'une façon différente de celle qui est prévue à ces paragraphes. L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 18.	Sauvegarde du droit de s'assurer
Maintenance of units	<b>23.</b> (1) Each owner shall maintain his or her unit.	<b>23.</b> (1) Chaque propriétaire est tenu d'entretenir sa partie privative.	Entretien des parties privatives
Maintenance of common elements	(2) The corporation shall maintain the common elements.	(2) La société est tenue d'entretenir les parties communes.	Entretien des parties communes
Duty to repair	(3) Subject to section 24, the corporation shall repair the units and common elements after damage.	(3) Sous réserve de l'article 24, la société est tenue de réparer les parties privatives et les parties communes endommagées.	Réparations

Obligation to repair and maintain	(4) For the purposes of this Act, (a) the obligation to repair and the obligation to maintain are mutually exclusive; and (b) the obligation to repair does not include any obligation to repair improvements made to units after registration of the declaration and plan.	(4) Pour l'application de la présente loi, l'obligation d'effectuer des réparations et celle de s'occuper de l'entretien sont exclusives l'une de l'autre. L'obligation d'effectuer des réparations ne comprend pas la réparation des améliorations faites aux parties privatives après l'enregistrement de la déclaration et du plan.	Réparation et entretien
Statement of obligations in declaration	(5) Notwithstanding subsections (1) to (3), the declaration may provide that (a) each owner shall, subject to section 24, repair his or her unit after damage; (b) the owners shall maintain the common elements or any part of the common elements; or (c) the corporation shall maintain the units or any part of the units.	(5) Par dérogation aux paragraphes (1) à (3), la déclaration peut prévoir l'une des obligations suivantes : a) sous réserve de l'article 24, chaque propriétaire est tenu de réparer sa partie privative à la suite de dommages; b) les propriétaires sont tenus d'entretenir les parties communes en tout ou en partie; c) la société est tenue d'entretenir les parties privatives en tout ou en partie.	Énonciation des obligations dans la déclaration
Bare land units	(6) Notwithstanding paragraph (4)(b), where there are one or more bare land units, the declaration shall contain provisions respecting the repair of improvements constructed on or added to a bare land unit after the registration of the declaration and plan after such improvements have been damaged.	(6) Par dérogation à l'alinéa (4)b), lorsqu'il y a au moins une unité de terrain nu, la déclaration contient des dispositions relatives à la réparation des améliorations apportées à une unité de terrain nu après l'enregistrement de la déclaration et du plan.	Unités de terrain nu
Permission to repair	(7) The corporation shall make any repairs that an owner is obligated to make and that the owner does not make within a reasonable time.	(7) La société effectue les réparations qu'un propriétaire est tenu d'effectuer et qu'il n'entreprend pas dans un délai raisonnable.	Permission de réparer
Consent by owner	(8) An owner shall be deemed to have consented to have repairs done to his or her unit by the corporation under this section.	(8) Le propriétaire est réputé avoir consenti aux réparations que la société a effectuées sur sa partie privative en application du présent article.	Consentement du propriétaire
Determination of damage	<b>24.</b> (1) Where damage to the units and common elements occurs, the board shall determine within 30 days after the occurrence whether there has been substantial damage to the extent that the cost of repair would be 25%, or such greater percentage as is specified by the declaration, of the value of the units, other than bare land units, and common elements immediately before the occurrence.	<b>24.</b> (1) Dans un délai de 30 jours suivant le dommage causé aux parties privatives et aux parties communes, le conseil détermine si les dommages sont importants et de nature à nécessiter des coûts de réparation correspondant à 25 %, ou au pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, de la valeur des parties privatives à l'exclusion des unités de terrain nu et des parties communes immédiatement avant l'incident.	Détermination des dommages
Vote for repair	(2) Where there has been a determination that there has been substantial damage as provided in subsection (1), and the owners who own 66 2/3% of the units and common elements, or such greater percentage as is specified in the declaration, vote for repairs within 60 days after the determination, the corporation shall repair the damage.	(2) La société effectue les réparations dans les cas où, d'une part, il a été déterminé en application du paragraphe (1) que d'importants dommages ont été causés et, d'autre part, les propriétaires de 66 2/3 % des parties privatives et des parties communes, ou du pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, votent en faveur des réparations dans un délai de 60 jours après cette détermination.	Vote en faveur des réparations

## TERMINATION

## DISSOLUTION

Notice of termination after substantial damage	<p><b>25. (1)</b> 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.</p>	<p><b>25. (1)</b> 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.</p>	<p>Avis de dissolution à la suite de dommages importants</p>
No vote for repairs	<p>(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.</p>	<p>(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.</p>	<p>Dissolution à défaut de vote</p>
Effect of registration of notice	<p>(3) On the registration of a notice of termination under subsection (1) or (2),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) the property ceases to be governed by this Act;</li> <li>(b) except where the plan defines one or more bare land units, the owners are tenants in common of the land and interests appurtenant to the land described in the plan in the same proportions as their common interests;</li> <li>(c) where the plan defines one or more bare land units, the owners are tenants in common of the land described in the plan and any interests appurtenant to the land in proportion to the value of each unit and the appurtenant common interest determined in accordance with the manner described in the declaration for determining value in the event that the property ceases to be governed by this Act;</li> <li>(d) claims against the land and the interests appurtenant to the land described in the plan created before the registration of the declaration and plan are as effective as if the declaration and plan had not been registered;</li> <li>(e) encumbrances against each unit and common interest created after the registration of the declaration and plan are claims against the interest of the owner in the land and interests appurtenant to the land described in the plan, and have the same priority they had before the registration of the notice of termination; and</li> <li>(f) all claims against the property created after the registration of the declaration and plan, other than the encumbrance mentioned in paragraph (e), are extinguished.</li> </ul>	<p>(3) L'enregistrement d'un avis de dissolution en application du paragraphe (1) ou (2) emporte les effets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le bien cesse d'être régi par la présente loi;</li> <li>b) sauf dans le cas où le plan circonscrit une ou plusieurs unités de terrain nu, les propriétaires sont, au prorata de leurs quotes-parts, tenants en commun du bien-fonds et de ses intérêts dépendants décrit dans le plan;</li> <li>c) si le plan circonscrit une ou plusieurs unités de terrain nu, les propriétaires sont tenants en commun du bien-fonds et de tout intérêt dépendant décrit dans le plan, au prorata de la valeur de chaque partie privative et de la quote-part dépendante; cette valeur est déterminée en conformité avec la méthode décrite dans la déclaration pour déterminer la valeur du bien dans l'éventualité où celui-ci cesse d'être régi par la présente loi;</li> <li>d) les créances qui sont nées avant l'enregistrement de la déclaration et du plan et qui grèvent le bien-fonds et ses intérêts dépendants sont aussi valables que si la déclaration et le plan n'avaient pas été enregistrés;</li> <li>e) les charges qui grèvent chaque partie et chaque quote-part et qui sont créées après l'enregistrement de la déclaration et du plan constituent des créances opposables à l'intérêt que possède le propriétaire du bien-fonds et des intérêts dépendants décrits dans le plan; les créances conservent le rang qu'elles avaient avant l'enregistrement de l'avis de dissolution;</li> <li>f) toutes les créances sur le bien, à l'exclusion des charges mentionnées à l'alinéa e), qui sont nées après</li> </ul>	<p>Effet de l'enregistrement de l'avis</p>

S.N.W.T. 2003,c.5,Sch.B,s.13; S.N.W.T. 2007,c.6, s.19; S.N.W.T. 2011,c.16,s.2(2).

l'enregistrement de la déclaration et du plan, sont éteintes.

L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 19.

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.

**26.** (1) La vente du bien ou d'une portion des parties communes 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, par le consentement des titulaires de créances enregistrées sur le bien qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan.

Vente du bien

Execution of documents

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

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

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

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

Avis de dissolution et transfert

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.

(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 :

- 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.

Certificat

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

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

Force probante du certificat

Effect of registration

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

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

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

- a) inscrit sur le certificat de titre, au nom de la société, que le bien ou la portion des parties communes, selon le cas, n'est plus régi par la présente loi;
- b) annule, dans le cas d'un transfert de la totalité du bien, les certificats de titre de chaque partie privative et, au besoin,

Mesures prises par le registraire

	<p>each unit, and where necessary, dispense with the production of the duplicate certificate of title without complying with section 50 of the <i>Land Titles Act</i>; and</p> <p>(c) in the case of a transfer of part of the common elements, cancel the certificate of title for that part of the common elements being transferred.</p>	<p>accorde dispense de production de l'ampliation du titre sans qu'il soit nécessaire de se conformer à l'article 50 de la <i>Loi sur les titres de biens-fonds</i>;</p> <p>c) annule, dans le cas du transfert d'une portion des parties communes, le certificat de titre qui s'y rapporte.</p>	
Effect of registration on claims	<p>(6) On registration of the transfer</p> <p>(a) registered claims against the land and interests appurtenant to the land created before the registration of the declaration and plan are as effective in respect of the property transferred as if the declaration and plan had not been registered;</p> <p>(b) security interests in the property or part of the common elements that were, after the registration of the declaration and plan, created and registered under section 49 of the <i>Personal Property Security Act</i> are as effective in respect of the property transferred as if the property were not transferred; and</p> <p>(c) registered claims against the property or the part of the common elements created after the registration of the declaration and plan, other than those referred to in paragraph (b), are extinguished in respect of the property transferred and the Registrar shall issue the certificate of title in respect of the property transferred clear of such registered claims.</p>	<p>(6) À la suite de l'enregistrement du transfert :</p> <p>a) les créances enregistrées sur le bien-fonds et sur les intérêts dépendants, nées avant l'enregistrement de la déclaration et du plan, grèvent le bien transféré au même titre que si la déclaration et le plan n'avaient pas été enregistrés;</p> <p>b) les sûretés sur le bien ou la portion des parties communes nées et enregistrées en vertu de l'article 49 de la <i>Loi sur les sûretés mobilières</i> après l'enregistrement de la déclaration et du plan grèvent le bien transféré au même titre que s'il n'avait pas été transféré;</p> <p>c) les créances enregistrées sur le bien ou sur la portion des parties communes nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan, à l'exclusion de celles visées à l'alinéa b), sont éteintes à l'égard du bien transféré; le registrateur délivre les certificats de titre de ce bien, libres de ces créances.</p>	Effet de l'enregistrement des créances
Proceeds	<p>(7) Subject to subsections 27(1) to (3), the owners share the proceeds of the sale in the same proportions as their common interest. S.N.W.T. 1991-92,c.36,s.8; S.N.W.T. 1994,c.8,s.76(3); S.N.W.T. 2007,c.6,s.20.</p>	<p>(7) Sous réserve des paragraphes 27(1) à (3), les propriétaires partagent le produit de la vente au prorata de leur quote-part. L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36, art. 8; L.T.N.-O. 1994, ch. 8, art. 76(3); L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 20; L.T.N.-O. 2011, ch. 16, art. 2(3).</p>	Produit
Right of dissenters	<p><b>27.</b> (1) Where a sale is made under section 26, any owner who dissented may elect to have the fair market value of the property at the time of the sale determined by arbitration by serving notice to that effect on the corporation within 10 days after the vote.</p>	<p><b>27.</b> (1) Lorsqu'une vente est réalisée en application de l'article 26, les propriétaires dissidents peuvent demander que la juste valeur marchande du bien au jour de la vente soit déterminée par arbitrage, en signifiant à la société un avis à cet effet dans les 10 jours suivant le vote.</p>	Droits des dissidents
Arbitration Act applies	<p>(2) The <i>Arbitration Act</i> applies to an arbitration under subsection (1).</p>	<p>(2) La <i>Loi sur l'arbitrage</i> s'applique à l'arbitrage visé au paragraphe (1).</p>	<i>Loi sur l'arbitrage</i>
Proceeds	<p>(3) The owner who served the notice referred to in subsection (1) is entitled to receive from the proceeds of the sale the amount he or she would have</p>	<p>(3) Le propriétaire qui a signifié l'avis prévu au paragraphe (1) est en droit de recevoir, du produit de la vente, le montant qu'il aurait reçu si le prix de vente</p>	Produits

	received if the sale price had been the fair market value as determined by arbitration under subsection (1).	avait été la juste valeur marchande déterminée par l'arbitrage.	
If proceeds inadequate	(4) Where the proceeds of the sale are inadequate to pay the amount determined under subsection (1), each of the owners who voted for the sale is liable for a portion of the deficiency determined by the proportions of their common interests.	(4) Lorsque le produit de la vente ne suffit pas pour payer le montant déterminé en conformité avec le paragraphe (1), chaque propriétaire qui a voté en faveur de la vente est redevable de l'insuffisance au prorata de sa quote-part.	Insuffisance du produit
Termination of condominium	<b>28.</b> (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.	<b>28.</b> (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
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.	(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
Effect of registration	(3) On registration of a notice of termination under subsection (2), the provisions of subsection 25(3) apply. S.N.W.T. 2003,c.5,Sch.B, s.14; S.N.W.T. 2007,c.6,s.21.	(3) Le paragraphe 25(3) s'applique à compter de l'enregistrement d'un avis de dissolution en application du paragraphe (2). L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B., art. 14; L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 21.	Effet de l'enregistrement
Alterations or repair of damages in case of leasehold condominium	<b>28.1.</b> (1) In the case of a leasehold condominium, a corporation may not make the additions, alterations, improvements or renovations referred to in section 21 or repair damage under section 24 unless the lessor consents or the additions, alterations, improvements, renovations or repairs are permitted under the lease.	<b>28.1.</b> (1) Dans le cas d'un condominium à bail, la société ne peut effectuer les additions, les modifications, les améliorations ou les rénovations visées à l'article 21 ou réparer les dommages visés à l'article 24 que si le bailleur y consent ou si le bail autorise de tels travaux.	Modifications ou réparations de dommages – condominium à bail
Consent of lessor required to terminate leasehold condominium or transfer lease	(2) In the case of a leasehold condominium, a corporation may not submit for registration a notice of termination under section 25 or 28 or a transfer of the leasehold estate in the whole of the property or a part of the common elements under section 26 unless the	(2) Dans le cas d'un condominium à bail, la société ne peut présenter en vue de son enregistrement un avis de dissolution en application de l'article 25 ou 28 ou un transfert du domaine à bail sur la totalité du bien ou une portion des parties communes en	Consentement du bailleur – dissolution du condominium à bail ou transfert du bail



lessor has consented to and executed the notice or the transfer, as the case may be. S.N.W.T. 2003,c.5, Sch.B, s.15; S.N.W.T. 2007,c.6,s.22.

application de l'article 26 que si le bailleur a consenti à l'avis ou au transfert et l'a passé. L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 15; S.N.W.T. 2007, c.6, s.22.

Court order required to terminate lease

**28.2.** (1) A lessor shall not terminate the lease and the leasehold estates in a unit in a leasehold condominium unless the lessor has been granted an order terminating the leasehold estates in all of the units.

**28.2.** (1) Le bailleur ne peut résilier le bail ni annuler les domaines à bail sur une partie privative d'un condominium à bail que s'il a obtenu une ordonnance annulant les domaines à bail sur l'ensemble des parties privatives.

Obligation d'obtenir une ordonnance du tribunal

Application of lessor to terminate lease

(2) The lessor may make an application to the Court for an order terminating the lease and all of the leasehold estates in the units, if

(2) Le bailleur peut demander au tribunal de rendre une ordonnance résiliant le bail et annulant tous les domaines à bail sur les parties privatives dans les cas suivants :

Requête du bailleur en vue de la résiliation du bail

- (a) the corporation has failed to remit the rent payable to the lessor under the lease or otherwise breached the terms of the lease;
- (b) the term of the lease has expired; or
- (c) the corporation or an owner of a leasehold estate in a leasehold condominium has failed to comply with a court order.

- a) la société a omis de remettre le loyer payable au bailleur en vertu du bail ou a violé autrement les conditions du bail;
- b) le bail est expiré;
- c) la société ou le titulaire d'un domaine à bail sur un condominium à bail a omis d'observer une ordonnance judiciaire.

Court may make order

(3) On an application under this section, the Court may make an order if it is satisfied that the order is just and equitable, having regard to the scheme and intent of this Act and the *Residential Tenancies Act*, if applicable, and the interests of all persons that would be affected by the order.

(3) Saisi de la demande, le tribunal peut rendre une ordonnance s'il est convaincu que celle-ci est juste et équitable, compte tenu de l'esprit et de l'objet de la présente loi et de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, le cas échéant, ainsi que des intérêts de toutes les personnes concernées.

Ordonnance du tribunal

Order may be subject to conditions

(4) The order may provide that all of the leasehold estates are terminated subject to the conditions set out in the order or may contain any other provision that the Court considers appropriate in the circumstances.

(4) L'ordonnance peut prévoir que tous les domaines à bail sont annulés sous réserve des conditions qui y sont prévues ou peut contenir les autres dispositions que le tribunal estime indiquées dans les circonstances.

Conditions

Order must be registered

(5) If the Court makes an order terminating all of the leasehold estates, the lessor shall submit the order for registration.

(5) Le bailleur présente l'ordonnance en vue de son enregistrement si celle-ci a pour effet d'annuler tous les domaines à bail.

Enregistrement de l'ordonnance

Consequences of registering order

(6) Upon the registration of an order under subsection (5),

(6) Dès l'enregistrement de l'ordonnance :

Conséquences de l'enregistrement

- (a) the property ceases to be governed by this Act;
- (b) the leasehold estates in the units are terminated;
- (c) claims against the leasehold estates that do not secure the payment of money are extinguished, unless the lessor consented to their registration, in which case they are continued against the lessor's interest; and
- (d) claims against the leasehold estates that secure the payment of money are claims

- a) le bien cesse d'être régi par la présente loi;
- b) les domaines à bail sur les parties privatives sont annulés;
- c) les créances touchant les domaines à bail mais ne garantissant pas le paiement de sommes d'argent sont éteintes, à moins que le bailleur n'ait consenti à leur enregistrement, auquel cas elles sont maintenues et sont opposables à l'intérêt du bailleur;
- d) les créances touchant les domaines à bail et garantissant le paiement de sommes

against the persons who were owners of the leasehold estates immediately before the termination of those interests, and not against the land.

d'argent sont des créances à l'égard des personnes qui étaient titulaires des domaines à bail juste avant l'annulation de ceux-ci, mais ne grèvent pas le bien-fonds.

Corporation shall appoint trustee

(7) Before an order is submitted for registration under subsection (5) the corporation shall appoint a trustee to pay out the money remaining in the corporation's reserve fund in accordance with this section.

(7) Avant la présentation de l'ordonnance en vue de son enregistrement en application du paragraphe (5), la société nomme un fiduciaire afin qu'il verse les sommes restant dans son fonds de réserve en conformité avec le présent article.

Nomination d'un fiduciaire

Pay out of reserve fund

(8) When this Act ceases to govern the property, the trustee shall pay out the money remaining in the reserve fund at that time in accordance with the following priorities:

(8) Lorsque le bien cesse d'être régi par la présente loi, le fiduciaire verse les sommes restant dans le fonds de réserve à ce moment-là selon l'ordre de priorité suivant :

Versement des sommes

- (a) to the lessor, the amount, if any, that is required to fulfill the obligations of the corporation under the lease;
- (b) subject to subsection (9), to each of the owners, a share of the balance in the same proportion as their common interests.

- a) il verse au bailleur, le cas échéant, le montant nécessaire à l'exécution des obligations de la société stipulées dans le bail;
- b) sous réserve du paragraphe (9), il verse à chacun des propriétaires une partie du reste en fonction de la proportion que représentent leurs quotes-parts.

Deduction of claim amounts

(9) Before paying out a share of money payable to an owner, the trustee shall deduct from the share the amount of claims against the owner that secure the payment of money, and shall remit the deduction to the persons entitled to the claims. S.N.W.T. 2003, c.5, Sch.B,s.15; S.N.W.T. 2007,c.6,s.23.

(9) Avant de verser au propriétaire la somme qui lui revient, le fiduciaire en déduit le montant des créances existant à son égard et garantissant le paiement de sommes d'argent, puis remet le montant déduit aux personnes qui y ont droit. L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 15; L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 23.

Déduction du montant des créances

Application to court

**29.** (1) Where

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

any interested party may apply to the Court for an order terminating the condominium or amending the declaration or the plan.

**29.** (1) Tout intéressé peut demander au tribunal de rendre une ordonnance ayant pour effet de dissoudre le condominium ou modifiant la déclaration ou le plan dans l'un des cas suivants :

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

Demande en justice

Considerations

(2) In determining whether to terminate the condominium or to amend the declaration or the plan, the Court shall consider

- (a) the scheme and intent of this Act;
- (b) the rights and interests of the owners individually and as a whole;
- (c) what course of action would be most just and equitable; and
- (d) the probability of confusion and

(2) Le tribunal tient compte des éléments suivants pour déterminer si le condominium doit être dissous ou si la déclaration ou le plan doit être modifié :

- a) l'économie et l'esprit de la présente loi;
- b) les droits et les intérêts individuels et collectifs des propriétaires;
- c) la solution qui serait la plus juste et la plus équitable;
- d) la probabilité de confusion et

Éléments à considérer

uncertainty in the affairs of the corporation or the owners that might result from that order.

d'incertitude dans les affaires de la société ou des propriétaires pouvant résulter de l'ordonnance.

Order	(3) Where an order is made under subsection (1), the Court may include in the order any provisions that the Court considers appropriate in the circumstances including, without limiting the generality of this power, directions (a) for the payment of money by the corporation or by the owners or by one or more of them; (b) to adjust the effect of the order as between the corporation and the owners and as among the owners themselves; (c) for the application of insurance moneys or proceeds of the expropriation of common elements; or (d) for the transfer of the interests of owners of units that have been wholly or partially damaged or expropriated to the other owners.	(3) Le tribunal peut inclure dans l'ordonnance qu'il rend en vertu du paragraphe (1) les dispositions qu'il juge indiquées dans les circonstances, notamment : a) des directives pour le paiement de sommes par la société, par les propriétaires, ou par l'un ou plusieurs d'entre eux; b) des directives visant à aménager les conséquences de l'ordonnance tant entre la société et les propriétaires qu'entre les propriétaires eux-mêmes; c) des dispositions relatives à l'affectation des sommes assurées ou du produit de l'expropriation des parties communes; d) des dispositions relatives au transfert aux autres propriétaires des intérêts des propriétaires des parties privatives qui ont été entièrement ou partiellement endommagées ou expropriées.	Ordonnance
-------	--	--	------------

Appearance by insurer	(4) On any application to the Court under this section, an insurer who has insured the units and the common elements under subsection 22(1) may appear in person or by agent or counsel.	(4) L'assureur qui a assuré des parties privatives et des parties communes en application du paragraphe 22(1) peut comparaître en personne ou par l'intermédiaire d'un représentant, notamment d'un avocat, dans toute demande présentée au tribunal en vertu du présent article.	Comparution de l'assureur
-----------------------	--	---	---------------------------

Variation	(5) The Court may vary or amend any order made by it under this section. S.N.W.T. 2003,c.5, Sch.B, s.16(1),(2),(3); S.N.W.T. 2011,c.16,s.2(4).	(5) Le tribunal peut, lorsqu'il y a lieu, modifier les ordonnances qu'il a rendues en vertu du présent article. L.T.N.-O. 2003, ch. 5, ann. B, art. 16(2) et (3).	Modification
-----------	--	---	--------------

#### PERFORMANCE OF DUTIES

#### EXÉCUTION DES OBLIGATIONS

Application respecting performance of duty	<b>30.</b> (1) Where a duty imposed by this Act, the declaration or the bylaws is not performed, the corporation, any owner or any person having an encumbrance against a unit and common interest may apply to the Court for an order directing the performance of the duty.	<b>30.</b> (1) La société, un propriétaire ou le titulaire d'une charge grevant une partie privative et une quote-part peut demander au tribunal d'ordonner l'exécution d'une obligation prévue par la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs.	Exécution des obligations
--	---	---	---------------------------

Performance of duty	(2) The Court may by order direct performance of the duty referred to in subsection (1) and may include in the order any provisions that the Court considers appropriate in the circumstances including the appointment of an administrator for the time and on the terms and conditions that it considers necessary and the payment of costs.	(2) Le tribunal peut rendre une ordonnance imposant l'exécution de l'obligation et prévoir les dispositions qu'il juge indiquées dans les circonstances, notamment nommer un administrateur pour la durée et suivant les modalités qu'il estime nécessaires et statuer sur les dépens.	Ordonnance
---------------------	--	--	------------

Administrator	(3) An administrator appointed under subsection (2) shall	(3) L'administrateur nommé en application du paragraphe (2) :	Administrateur
	<ul style="list-style-type: none"> <li>(a) to the exclusion of the corporation, have such of the powers and duties of the corporation as the Court orders;</li> <li>(b) have the right to delegate any of the powers so vested in the administrator; and</li> <li>(c) be paid for his or her services by the corporation, which payments are common expenses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) jouit, à l'exclusion de la société, des pouvoirs et fonctions de celle-ci que le tribunal lui attribue;</li> <li>b) a le droit de déléguer tout pouvoir qui lui est conféré;</li> <li>c) est rétribué pour ses services par la société; ses honoraires constituent des dépenses communes.</li> </ul>	
Saving provision	(4) Nothing in this section restricts the remedies otherwise available for failure to perform any duty imposed by this Act. S.N.W.T. 2003,c.5,Sch.B,s.17; S.N.W.T. 2007,c.6,s.2(3).	(4) Le présent article n'a pas pour effet de limiter les autres recours qui peuvent être exercés en cas d'inexécution d'une obligation imposée par la présente loi.	Clause de sauvegarde

### REGULATIONS

### RÈGLEMENTS

Regulations	<b>31.</b> The Commissioner, on the recommendation of the Minister, may make regulations	<b>31.</b> Sur recommandation du ministre, le commissaire peut, par règlement :	Règlements
	<ul style="list-style-type: none"> <li>(a) respecting forms for use under this Act;</li> <li>(b) prescribing any further requirements that must be met under subsection 5(11);</li> <li>(c) respecting the procedure for the preparation of and the requirements for plans submitted for registration under this Act;</li> <li>(d) prescribing any further requirements that must be met under subsection 6(14);</li> <li>(e) respecting the development of a condominium in phases under section 6.1, including the creation of additional units and common elements;</li> <li>(f) prescribing any additional information or documents that must be provided to owners and holders of registered encumbrances under subsection 6.2(4);</li> <li>(g) respecting information required to be included in an application to the Registrar under subsection 6.2(5);</li> <li>(h) prescribing any additional information or documents that must be delivered to a purchaser under paragraph 6.4(1)(t);</li> <li>(i) respecting the preparation and distribution of the financial statements and the annual budget under subsection 16.2(3);</li> <li>(j) prescribing the requirements that must be met by a qualified person under subsection 19.11(7);</li> <li>(k) prescribing matters that must be included in a capital reserve fund report under subsection 19.11(9);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) prévoir les formulaires qui doivent être utilisés dans le cadre de la présente loi;</li> <li>b) prévoir toute exigence supplémentaire qui doit être respectée aux termes du paragraphe 5(11);</li> <li>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;</li> <li>d) prévoir toute exigence supplémentaire qui doit être respectée aux termes du paragraphe 6(14);</li> <li>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;</li> <li>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);</li> <li>g) prescrire les renseignements devant être donnés dans la demande présentée au registraire en vertu du paragraphe 6.2(5);</li> <li>h) prescrire tout renseignement ou document supplémentaire devant être fourni à l'acheteur aux termes de l'alinéa 6.4(1)t);</li> <li>i) régir la préparation et la distribution des états financiers et du budget annuel en application du paragraphe 16.2(3);</li> </ul>	

- (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.
- S.N.W.T. 1991-92,c.36,s.9; S.N.W.T. 2007,c.6,s.24.

- 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.

L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36, art. 9; L.T.N.-O. 2007, ch. 6, art. 24.