

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

(Mise à jour le : 21 mai 2012)

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

L.T.N.-O. 1991-92, ch. 36
En vigueur le 19 juillet, 1993
L.T.N.-O. 1994, ch. 8, art. 76
art. 76 en vigueur le 7 mai 2001 : TR-001-2001
L.T.N.-O. 1996, ch. 9
L.T.N.-O. 1996, ch. 19
En vigueur le 1^{er} avril 1998 : TR-005-98
L.T.N.-O. 1998, ch. 5
L.T.N.-O. 1998, ch. 24
En vigueur le 31 mars 1999

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

L.T.N.-O. 1998, ch. 38
En vigueur le 1^{er} avril 1999

MODIFIÉE PAR LES LOIS DU NUNAVUT SUIVANTES :

L.Nun. 2008, ch. 2, art. 11
art.11 en vigueur le 1^{er} mai 2008 : TR-004-2008
L.Nun. 2010, ch. 14, art. 2
art.2 en vigueur le 10 juin 2010

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

On peut obtenir la copie d'une loi du Nunavut en communiquant avec l'imprimeur du territoire à l'adresse ci-dessous. Les volumes annuels des Lois du Nunavut et la présente codification sont aussi accessibles par Internet à l'adresse suivante : <http://www.justice.gov.nu.ca/francais/legislation.html>, mais ne constituent pas le texte officiel de la loi.

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

Imprimeur du territoire
Division des affaires législatives
Ministère de la Justice
Gouvernement du Nunavut
C.P. 1000, succursale 550
Iqaluit, NU X0A 0H0

Tél. : (867) 975-6305
Télec. : (867) 975-6189
Courriel : Territorial.Printer@gov.nu.ca

GLOSSAIRE DES EXPRESSIONS UTILISÉES DANS LES CODIFICATIONS

Divers

ann.	signifie « annexe ».
art.	signifie « article » ou « articles », « paragraphe » ou « paragraphes », « alinéa » ou « alinéas ».
ch.	signifie « chapitre ».
EEV	signifie « entrée en vigueur ».
NEV	signifie « non en vigueur ».
TR-005-98	signifie le texte enregistré sous TR-005-98 en 1998. (<i>Nota : Il s'agit d'un texte réglementaire des Territoires du Nord-Ouest s'il a été pris avant le 1^{er} avril 1999 et d'un texte réglementaire du Nunavut s'il a été pris le 1^{er} avril 1999 ou après cette date, mais avant le 1^{er} janvier 2000.</i>)
TR-012-2003	signifie le texte enregistré sous TR-012-2003 en 2003. (<i>Nota : Il s'agit d'un texte réglementaire du Nunavut pris depuis le 1^{er} janvier 2000.</i>)

Citation des lois

L.R.T.N.-O. 1988, ch. D-22	signifie le chapitre D-22 des <i>Lois révisées des Territoires du Nord-Ouest, 1988</i> .
L.R.T.N.-O. 1988, ch. 10 (Suppl.)	signifie le chapitre 10 du supplément des <i>Lois révisées des Territoires du Nord-Ouest, 1988</i> . (<i>Nota : Le supplément est composé de trois volumes.</i>)
L.T.N.-O. 1996, ch. 26	signifie le chapitre 26 du volume annuel des <i>Lois des Territoires du Nord-Ouest de 1996</i> .
L.Nun. 2002, ch. 14	signifie le chapitre 14 du volume annuel des <i>Lois du Nunavut de 2002</i> .

TABLE DES MATIÈRES**DÉFINITIONS**

Définitions	1	(1)
Cas où les sûretés mobilières ne sont pas visées		(2)
Sens des autres termes	2	(1)
Propriété de l'espace		(2)

OBJETS DE LA LOI

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

DÉCLARATION ET PLAN

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

PARTIES PRIVATIVES ET QUOTES-PARTS

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

Servitudes dépendantes des parties privatives	11	(1)
Servitudes dépendantes des parties communes		(2)
Unité de terrain nu		(3)
Droits accessoires		(4)

SOCIÉTÉS DE CONDOMINIUMS

Constitution	12	(1)
Membres		(2)
<i>Loi sur les sociétés par actions</i>		(3)
Objet		(4)
Responsabilité de la société		(5)
Réglementation		(6)
Registre		(7)
Changement d'adresse		(8)
Biens immobiliers et mobiliers	13	
Qualité juridique	14	(1)
Jugement rendu contre la société		(2)
Effet de la dissolution	15	

CONSEIL

Mission et composition	16	(1)
Attributions		(2)
Irrégularité de l'élection		(3)

RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS

Règlements administratifs	17	(1)
Compatibilité		(2)
Enregistrement		(3)
Interdiction		(4)
Règles applicables aux parties communes		(5)

ARRANGEMENTS OPÉRATIONNELS

Assujettissement des propriétaires	18	(1)
Assujettissement d'autres personnes		(2)
Exécution des obligations de la société		(3)
Dépenses communes	19	(1)
Contribution obligatoire		(2)
Mainlevée du privilège		(3)
Vote	20	(1)
Vote par le créancier hypothécaire		(2)
Votes des mineurs		(3)
Ordonnance du tribunal		(4)

Ordonnance d'autorisation		(5)
Modifications importantes	21	(1)
Coûts		(2)
Dissidents		(3)
Arbitrage		(4)
<i>Loi sur l'arbitrage</i>		(5)
Assurance obligatoire	22	(1)
Assurance souscrite par le propriétaire		(2)
Paiement du créancier hypothécaire		(3)
Assurances non compensatoires		(4)
Idem		(5)
Sauvegarde du droit de s'assurer		(6)
Entretien des parties privatives	23	(1)
Entretien des parties communes		(2)
Réparations		(3)
Réparation et entretien		(4)
Énonciation des obligations dans la déclaration		(5)
Unités de terrain nu		(6)
Permission de réparer		(7)
Consentement du propriétaire		(8)
Détermination des dommages	24	(1)
Vote en faveur des réparations		(2)

DISSOLUTION

Avis de dissolution à la suite de dommages importants	25	(1)
Dissolution à défaut de vote		(2)
Effet de l'enregistrement de l'avis		(3)
Vente opérant dissolution	26	(1)
Avis de dissolution et transfert		(2)
Passation des documents		(3)
Force probante du certificat		(4)
Mesures prises par le registrateur		(5)
Effet de l'enregistrement des créances		(6)
Produit		(7)
Droits des dissidents	27	(1)
<i>Loi sur l'arbitrage</i>		(2)
Produits		(3)
Insuffisance du produit		(4)
Cessation sans avis de vente	28	(1)
Avis de dissolution		(2)
Effet de l'enregistrement		(3)
Demande en justice	29	(1)
Éléments à considérer		(2)
Ordonnance		(3)

Comparution de l'assureur	(4)
Modification	(5)

EXÉCUTION DES OBLIGATIONS

Exécution des obligations	30	(1)
Ordonnance		(2)
Administrateur		(3)
Clause de sauvegarde		(4)

RÈGLEMENTS

Règlements	31
------------	----

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*)

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

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

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

« dépenses communes » Les dépenses afférentes à la réalisation des objets et à l'accomplissement des devoirs d'une société, ainsi que les dépenses spécifiées comme telles dans la déclaration. (*common expenses*)

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) l'espace vertical situé au-dessus et au-dessous de ces limites;
- b) les parties physiques du bien-fonds qui se trouvent dans l'espace mentionné à l'alinéa a) à la date de l'enregistrement de la déclaration et du plan. (*bare land unit*)

Cas où les sûretés mobilières ne sont pas visées

(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 » aux alinéas 25(3)f, 26(1)b), 26(3)a), 26(3)b), 26(6)a), 26(6)b) et 28(1)b) ainsi qu'au paragraphe 28(2);
- b) « charge » à l'alinéa 5(1)(f), au paragraphe 5(3), aux alinéas 5(4)a) et b), au paragraphe 6(6), aux alinéas 6(7)a) et b), aux paragraphes 9(1) à (4) ainsi qu'à l'alinéa 29(1)c).
L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36, art. 2;
L.T.N.-O. 1996, ch. 9, Ann. H, art. 1;
L.T.N.-O. 1994, ch. 8, art. 76(2).

Sens des autres termes

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*.

Propriété de l'espace

(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.

OBJETS DE LA LOI

Objets

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.

DÉCLARATION ET PLAN

Enregistrement de la déclaration et du plan

- 4.** (1) Peuvent enregistrer la déclaration et le plan les personnes suivantes :
- a) le détenteur d'un domaine en fief simple du bien-fonds décrit dans le plan;
 - b) le détenteur d'un domaine, pour une durée déterminée, sur le bien-fonds décrit dans le plan;
 - c) le détenteur d'un domaine à bail sur le bien-fonds décrit dans le plan, pour une durée de plus de trois ans.

Effet de l'enregistrement

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

- a) la délivrance au nom de la société, tel qu'il est précisé ci-après, d'un certificat de titre portant mention que sa délivrance est faite en application de la présente loi;
- b) il annule le certificat de titre existant à l'égard de la propriété et délivre, à la personne inscrite, un nouveau certificat de titre distinct pour chaque partie privative décrite dans le plan, en indiquant la quote-part dépendante de la partie privative;
- b.1) lorsque la personne inscrite est détenteur d'un domaine à bail, il porte une note sur le certificat de titre du bailleur identifiant la société agissant à titre de locataire en remplacement de la personne inscrite;
- c) la tenue d'un répertoire appelé « Répertoire des sociétés de condominiums »;
- d) la tenue d'un registre appelé « Registre des condominiums » sur lequel sont enregistrés les déclarations, plans, règlements administratifs, avis de dissolution et autres documents visant les biens-fonds régis par la présente loi; l'enregistrement y est constaté.

L.T.N.-O. 1996, ch. 9, Ann. H, art. 2.

Conditions d'enregistrement

- 5.** (1) La déclaration est enregistrée, si les conditions suivantes sont réunies :
- a) le titre de propriété du bien-fonds y décrit est enregistré en conformité avec la *Loi sur les titres de biens-fonds*;
 - b) elle est signée par la personne inscrite ou par le bailleur, si la personne inscrite est le détenteur du domaine à bail;
 - c) sa forme a été approuvée par le registrateur;
 - d) elle contient la désignation officielle du bien-fonds;
 - e) elle contient une déclaration selon laquelle le bien-fonds et ses intérêts dépendants décrits dans le plan sont assujettis au régime de la présente loi;

- f) elle contient le consentement de tous les titulaires de charges enregistrées grevant le bien-fonds ou ses intérêts dépendants décrits dans le plan;
- g) elle indique, en pourcentage attribué aux parties privatives, les proportions dans lesquelles les propriétaires contribuent aux dépenses communes et la quote-part attribuée à chacun;
- h) lorsqu'il y a au moins une unité de terrain 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.

Renseignements facultatifs

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

- a) les dépenses communes;
- b) les portions des parties communes qui ne seront utilisées que par les propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives désignées;
- c) l'occupation et l'usage des parties privatives et des parties communes, dans la mesure où ils n'établissent pas de discriminations fondées sur la race, la croyance, la couleur, la nationalité, l'ascendance ou le lieu d'origine d'une personne;
- d) la limitation des donations, des baux et des ventes des parties privatives et des quotes-parts, dans la mesure où ils n'établissent pas les discriminations fondées sur la race, la croyance, la couleur, la nationalité, l'ascendance ou le lieu d'origine d'une personne;
- e) le nombre, les qualités requises, les conditions de candidature, d'élection et de destitution, la durée du mandat et les indemnités des administrateurs, ainsi que les réunions, le quorum, les fonctions et les noms des dirigeants du conseil;
- f) les obligations de la société compatibles avec ses objets;
- g) la majorité requise pour prendre les règlements administratifs de la société;
- h) les modalités de détermination et de perception des contributions aux dépenses communes;
- i) le rang d'un privilège au titre d'une cotisation impayée;
- j) la majorité requise pour effectuer des modifications importantes aux parties communes et à l'actif de la société;
- k) l'obligation de la société d'acheter les parties privatives et les quotes-parts de tous les propriétaires dissidents à la suite d'une altération, d'une amélioration ou d'une rénovation importantes des parties 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 soustraire le bien à l'application de la présente loi;
- p) toute autre question relative au bien;
- q) l'ensemble des questions mentionnées aux alinéas a) à p).

Modification de la déclaration

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

Enregistrement des modifications

(4) Lorsqu'une déclaration est modifiée, la société enregistre une copie de la modification, qui est, selon le cas :

- a) passée par tous les propriétaires et par tous les titulaires de charges enregistrées grevant les parties privatives et les quotes-parts;
- b) accompagnée d'un certificat revêtu du sceau de la société, attestant que chaque propriétaire et titulaire de charges enregistrées grevant les parties privatives et les quotes-parts a consenti par écrit à la modification en question.

La modification est sans effet tant que la copie n'est pas enregistrée.

L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36, art. 4; L.T.N.-O. 1996, ch. 9, Ann. H, art. 3.

Définitions

6. (1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.

« architecte » Personne autorisée à exercer la profession d'architecte dans une province.
(*architect*)

« arpenteur » Arpenteur fédéral au sens de la *Loi sur les arpenteurs des terres du Canada*. (*surveyor*)

« ingénieur » Personne qui a les qualités requises pour exercer la profession d'ingénieur en vertu de la *Loi sur les professions d'ingénieur et de géoscientifique* (Territoires du Nord-Ouest). (*engineer*)

L. Nun. 2008, ch. 2, art. 11.

Contenu du plan

(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 :

- a) les plans de la structure des bâtiments nécessaires pour identifier les limites de chaque partie privative par rapport aux bâtiments;
- b) les limites de chaque partie privative par rapport aux bâtiments;
- c) les diagrammes représentant la forme et les dimensions de chaque partie privative, ainsi que leur emplacement par rapport aux autres parties privatives;
- 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;
- 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;
- f) la description des intérêts dépendants du bien-fonds compris dans le bien.

Unité de terrain nu

(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.

Borne cadastrale

(4) Les limites horizontales d'une unité de terrain nu sont marquées par des bornes cadastrales.

Approbation du plan

(5) L'enregistrement d'un plan, même modificatif, est subordonné aux conditions suivantes :

- a) le plan a reçu l'approbation du ministre chargé de l'application de la *Loi sur l'urbanisme* ou de la personne qu'il désigne à cette fin;
- b) le plan a été préparé selon la procédure et les conditions fixées par règlement.

Modification du plan

(6) Le plan ne peut être modifié sans le consentement écrit de chaque propriétaire et titulaire de charges enregistrées grevant les parties privatives et les quotes-parts.

Enregistrement de la modification

(7) Lorsqu'un plan est modifié, la société enregistre une copie, qui est, selon le cas :

- a) passée par chaque titulaire de charges enregistrées grevant les parties privatives et les quotes-parts;

- b) accompagnée d'un certificat revêtu du sceau de la société, attestant que chaque propriétaire et titulaire de charges enregistrées grevant les parties privatives et les quotes-parts a consenti par écrit aux modifications.

La modification est sans effet tant que la copie n'est pas enregistrée.

L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36, art. 5; L.T.N.-O. 1998, ch. 5, art. 8;

L.T.N.-O. 1998, ch. 38, Ann. E, Partie II, art. 1.

PARTIES PRIVATIVES ET QUOTES-PARTS

Nature des parties privatives et des quotes-parts

7. (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 *Loi sur les titres de biens-fonds*.

Propriété des parties privatives

(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.

Activités dangereuses

(3) Sont interdites dans une partie privative ou dans les parties communes les situations et activités susceptibles d'endommager le bien.

Droit d'accès

(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.

Propriété

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

Parties communes

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

Usage des parties communes

(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.

Indivisibilité du droit de propriété

(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.

Cloisonnage et division

(5) Sauf dans les cas prévus par la présente loi, les parties communes ne peuvent être cloisonnées ni divisées.

Enregistrement d'un condominium à bail

- (6) Lorsque la déclaration et le plan à l'égard du domaine à bail sont enregistrés :
- 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.

Charges

9. (1) Les charges sont inopposables aux parties communes après l'enregistrement de la déclaration et du plan.

Exception

(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.

Mainlevée

(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 sur demande

(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.

Occupation présumée de la société

10. 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.

Servitudes dépendantes des parties privatives

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 remplacé à l'endroit où il se trouvait à la date de l'enregistrement de la déclaration et du plan, après avoir été endommagé et réparé;
- b) une servitude pour la prestation de tout service au moyen d'une installation sur les parties communes ou sur toute autre partie privative;
- c) une servitude d'appui et d'abri sur les parties communes et sur toute autre partie privative susceptible de fournir un appui ou un abri.

Servitudes dépendantes des parties communes

(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.

Unité de terrain nu

(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.

Droits accessoires

(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.

SOCIÉTÉS DE CONDOMINIUMS

Constitution

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

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

Membres

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

Loi sur les sociétés par actions

(3) La *Loi sur les sociétés par actions* ne s'applique pas aux sociétés.

Objet

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

Responsabilité de la société

(5) La société est responsable du contrôle, de la gestion et de l'administration des parties communes ainsi que de l'exécution des obligations du locataire stipulées dans le bail, dans le cas d'un condominium d'un domaine à bail.

Réglementation

(6) La société est régie en conformité avec la déclaration et les règlements administratifs.

Registre

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

Changement d'adresse

(8) En cas de changement d'adresse aux fins de signification mentionnée dans la déclaration en conformité avec le paragraphe 5(1), la société enregistre immédiatement un avis de ce changement et le registrateur modifie la déclaration en conséquence.

L.T.N.-O. 1996, ch. 9, Ann. H, art. 5; L.T.N.-O. 1996, ch. 19, Ann., art. 2;

L.T.N.-O. 1998, ch. 24, art. 4.

Biens immobiliers et mobiliers

13. Pour l'usage et la jouissance des propriétaires, la société peut posséder, acquérir, grever et aliéner des biens immobiliers et mobiliers.

Qualité juridique

14. (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.

Jugement rendu contre la société

(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.

Effet de la dissolution

15. Lorsque les propriétaires et le bien cessent d'être régis par la présente loi :

- a) l'actif de la société est utilisé pour régler ses créances exigibles;
- b) le reliquat de l'actif de la société est réparti entre ses membres au prorata de leur quote-part.

CONSEIL

Mission et composition

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

Attributions

(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.

Irrégularité de l'élection

(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.

RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS

Règlements administratifs

17. (1) La société peut, par un vote des membres qui possèdent 66 2/3 % des parties communes ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, prendre ou modifier des règlements administratifs sur les matières suivantes :

- a) la gestion du bien;
- b) l'usage des parties privatives ou de l'une d'entre elles afin d'éviter que soient déraisonnablement entravés l'usage et la jouissance des parties communes et des autres parties privatives;

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

Compatibilité

(2) Les règlements administratifs sont raisonnables et compatibles avec la présente loi, la déclaration et le bail, dans le cas d'un condominium d'un domaine à bail.

Enregistrement

(3) La société qui prend, modifie ou abroge un règlement administratif enregistre une copie du règlement, de la modification ou de l'abrogation ainsi qu'un certificat qu'elle passe et qui atteste que le règlement a été pris ou que la modification ou l'abrogation a été effectuée en conformité avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs. Le règlement administratif est sans effet tant que la copie et le certificat n'ont pas été enregistrés.

Interdiction

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

Règles applicables aux parties communes

(5) Les règlements administratifs peuvent permettre aux propriétaires d'établir des règles raisonnables, compatibles avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs, relatives à l'usage des parties communes afin d'éviter que soient déraisonnablement entravés l'usage et la jouissance des parties privatives et des parties communes. Les règles sont observées et appliquées au même titre que les règlements administratifs. L.T.N.-O. 1996, ch. 9, Ann. H, art. 6.

ARRANGEMENTS OPÉRATIONNELS

Assujettissement des propriétaires

18. (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 d'autres personnes

(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.

Exécution des obligations de la société

(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.

Dépenses communes

19. (1) La société :

- a) constitue un fonds pour le paiement des dépenses communes auquel les propriétaires contribuent dans les proportions qu'indique la déclaration;
- b) détermine et perçoit, en conformité avec la déclaration et les règlements administratifs, les contributions des propriétaires aux dépenses communes;
- c) paie les dépenses communes;
- d) a le droit de recouvrer de tout propriétaire, par voie d'action en recouvrement de créance, les montants suivants :
 - (i) le solde impayé d'une contribution aux dépenses communes,
 - (ii) les sommes qu'elle a dépensées au titre de réparations ou de travaux effectués par elle ou à sa demande sur la partie du bâtiment qui comprend la partie privative de ce propriétaire en conformité avec un avis ou une ordonnance provenant d'une autorité locale ou publique compétente,
 - (iii) les sommes qu'elle a dépensées pour effectuer des réparations pour le compte du propriétaire en application du paragraphe 23(7);
- d.1) dans le cas d'un condominium d'un domaine à bail :
 - (i) a droit, au même titre que le bailleur, de faire respecter les conditions du bail au propriétaire,
 - (ii) au nom des propriétaires, a droit, au même titre que le locataire, de faire respecter les conditions du bail au bailleur;
- e) jouit du droit à un privilège pour le solde impayé d'une contribution aux dépenses communes ou d'un compte que la société a le droit de recouvrer du propriétaire en application de l'alinéa d); ce droit, sur enregistrement d'un avis de privilège, grève la partie privative et la quote-part du propriétaire défaillant et, sauf disposition contraire de la déclaration, prime toutes les charges;
- f) a le droit d'exercer le privilège au même titre qu'une hypothèque réalisée en vertu de la *Loi sur les titres de biens-fonds*;
- g) sur demande d'un propriétaire ou d'un acheteur d'une partie privative et d'une quote-part, atteste les faits suivants :
 - (i) le montant des contributions aux dépenses communes et des comptes que le propriétaire lui doit et pour lesquels elle

jouit d'un privilège ou du droit à un privilège sur la partie et la quote-part du propriétaire,

- (ii) le mode de paiement de la contribution et des comptes,
- (iii) la mesure dans laquelle le propriétaire a payé la contribution et les comptes.

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

Contribution obligatoire

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

Mainlevée du privilège

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

Vote

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

Vote par le créancier hypothécaire

(2) Lorsqu'une hypothèque enregistrée grevant une partie privative et une quote-part contient une disposition qui autorise le créancier hypothécaire à exercer le droit de vote ou de consentement du propriétaire, le créancier hypothécaire peut exercer ce droit, s'il a donné à la société un avis écrit de son hypothèque et de son adresse aux fins de signification des avis. Le créancier hypothécaire de rang supérieur peut exercer le droit de vote ou de consentement lorsque plus d'une hypothèque contient une telle disposition.

Votes des mineurs

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

- a) le curateur aux biens ou, dans le cas où aucun curateur n'a été nommé, le curateur public, lorsque le propriétaire est un mineur;
- b) le curateur public, lorsque le propriétaire souffre de troubles mentaux;
- c) lorsque le propriétaire est frappé d'incapacité pour toute autre raison, la personne qui, à l'époque considérée, est autorisée en droit à gérer les biens, ou dans le cas où cette personne est introuvable ou refuse d'agir, le curateur public.

Ordonnance du tribunal

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

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

Ordonnance d'autorisation

(5) Le tribunal peut rendre l'ordonnance qu'il estime nécessaire ou utile pour donner effet à l'autorisation qu'il confère en application du paragraphe (4).

Modifications importantes

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

Coûts

(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.

Dissidents

(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.

Arbitrage

(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.

Loi sur l'arbitrage

(5) La *Loi sur l'arbitrage* s'applique à l'arbitrage visé au paragraphe (4).

Assurance obligatoire

22. (1) La société souscrit et maintient en vigueur une assurance-incendie servant à payer le coût des réparations des parties privatives et des parties communes, et, si la déclaration le prévoit, des améliorations apportées à une unité de terrain nu après

l'enregistrement de la déclaration et du plan, ou toute autre assurance prévue par la déclaration ou les règlements administratifs. À cet effet, la société est réputée avoir un intérêt assurable dans les parties privatives, les parties communes et les améliorations.

Assurance souscrite par le propriétaire

(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.

Paiement du créancier hypothécaire

(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.

Assurances non compensatoires

(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).

Idem

(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).

Sauvegarde du droit de s'assurer

(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.

Entretien des parties privatives

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

Entretien des parties communes

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

Réparations

(3) Sous réserve de l'article 24, la société est tenue de réparer les parties privatives et les parties communes endommagées.

Réparation et entretien

(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.

Énonciation des obligations dans la déclaration

(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.

Unités de terrain nu

(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.

Permission de réparer

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

Consentement du propriétaire

(8) Le propriétaire est réputé avoir consenti aux réparations que la société a effectuées sur sa partie privative en application du présent article.

Détermination des dommages

24. (1) Dans un délai de 30 jours suivant le dommage causé aux parties privatives et aux parties communes, le conseil détermine si les dommages sont importants et de nature à nécessiter des coûts de réparation correspondant à 25 %, ou au pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration, de la valeur des parties privatives à l'exclusion des unités de terrain nu et des parties communes immédiatement avant l'incident.

Vote en faveur des réparations

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

DISSOLUTION

Avis de dissolution à la suite de dommages importants

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

Dissolution à défaut de vote

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

Effet de l'enregistrement de l'avis

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

- a) le bien cesse d'être régi par la présente loi;
- b) sauf dans le cas où le plan circonscrit une ou plusieurs unités de terrain nu, les propriétaires sont, au prorata de leurs quotes-parts, tenants en commun du bien-fonds et de ses intérêts dépendants décrit dans le plan;
- c) si le plan circonscrit une ou plusieurs unités de terrain nu, les propriétaires sont tenants en commun du bien-fonds et de tout intérêt dépendant décrit dans le plan, au prorata de la valeur de chaque partie privative et de la quote-part dépendante; cette valeur est déterminée en conformité avec la méthode décrite dans la déclaration pour déterminer la valeur du bien dans l'éventualité où celui-ci cesse d'être régi par la présente loi;
- d) les créances qui sont nées avant l'enregistrement de la déclaration et du plan et qui grèvent le bien-fonds et ses intérêts dépendants sont aussi valables que si la déclaration et le plan n'avaient pas été enregistrés;
- e) les charges qui grèvent chaque partie et chaque quote-part et qui sont créées après l'enregistrement de la déclaration et du plan constituent des créances opposables à l'intérêt que possède le propriétaire du bien-fonds et des intérêts dépendants décrits dans le plan; les créances conservent le rang qu'elles avaient avant l'enregistrement de l'avis de dissolution;
- f) toutes les créances sur le bien, à l'exclusion des charges mentionnées à l'alinéa e), qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan, sont éteintes.

Vente opérant dissolution

26. (1) La vente du bien ou d'une portion des parties communes peut être autorisée :
a) d'une part, par un vote des propriétaires détenant $66 \frac{2}{3}$ % des parties communes, ou le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration;

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

Avis de dissolution et transfert

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

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

Passation des documents

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

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

Force probante du certificat

(4) Le certificat établi en conformité avec l'alinéa (3)b) est une preuve concluante des faits qui y sont énoncés en faveur de l'acheteur de la parcelle et du registrateur.

Mesures prises par le registrateur

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

- a) inscrit sur le certificat de titre, au nom de la société, que le bien ou la portion des parties communes, selon le cas, n'est plus 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, accorde dispense de production de l'ampliation du titre sans qu'il soit nécessaire de se conformer à l'article 50 de la *Loi sur les titres de biens-fonds*;
- c) annule, dans le cas du transfert d'une portion des parties communes, le certificat de titre qui s'y rapporte.

Effet de l'enregistrement des créances

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

- 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;
- b) les sûretés sur le bien ou la portion des parties communes nées et enregistrées en vertu de l'article 49 de la *Loi sur les sûretés mobilières* après l'enregistrement de la déclaration et du plan grèvent le bien transféré au même titre que s'il n'avait pas été transféré;
- 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.

Produit

(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)b); L.Nun. 2010, ch.14, art. 2.

Droits des dissidents

27. (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.

Loi sur l'arbitrage

(2) La *Loi sur l'arbitrage* s'applique à l'arbitrage visé au paragraphe (1).

Produits

(3) Le propriétaire qui a signifié l'avis prévu au paragraphe (1) est en droit de recevoir, du produit de la vente, le montant qu'il aurait reçu si le prix de vente avait été la juste valeur marchande déterminée par l'arbitrage.

Insuffisance du produit

(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.

Cessation sans avis de vente

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

- a) d'une part, par un vote des propriétaires détenant 66 2/3 % des parties communes ou par le pourcentage supérieur indiqué dans la déclaration;
- b) d'autre part, par le consentement des titulaires de créances enregistrées sur le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan.

Avis de dissolution

(2) La société enregistre un avis de dissolution lorsque la cessation de l'assujettissement du bien au régime de la présente loi est autorisée en conformité avec le paragraphe (1). L'avis est passé :

- a) soit par tous les propriétaires et tous les titulaires de créances enregistrées sur le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan;
- b) soit par la société, auquel cas l'avis est accompagné d'un certificat revêtu du sceau de celle-ci attestant que le pourcentage requis de propriétaires, tel qu'il est prévu par la présente loi ou par la déclaration ont voté en faveur de la cessation de l'assujettissement du bien au régime de cette loi et que tous les titulaires de créances enregistrées sur le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et du plan, ont donné leur consentement écrit.

Effet de l'enregistrement

(3) Le paragraphe 25(3) s'applique à compter de l'enregistrement d'un avis de dissolution en application du paragraphe (2).

Demande en justice

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

- a) les parties privatives et les parties 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.

Éléments à considérer

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

- a) l'économie et l'esprit de la présente loi;
- b) les droits et les intérêts individuels et collectifs des propriétaires;

- c) la solution qui serait la plus juste et la plus équitable;
- d) la probabilité de confusion et d'incertitude dans les affaires de la société ou des propriétaires pouvant résulter de l'ordonnance.

Ordonnance

(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.

Comparution de l'assureur

(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.

Modification

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

EXÉCUTION DES OBLIGATIONS

Exécution des obligations

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

Ordonnance

(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.

Administrateur

- (3) L'administrateur nommé en application du paragraphe (2) :
- a) jouit, à l'exclusion de la société, des pouvoirs et fonctions de celle-ci que le tribunal lui attribue;

- b) a le droit de déléguer tout pouvoir qui lui est conféré;
- c) est rétribué pour ses services par la société; ses honoraires constituent des dépenses communes.

Clause de sauvegarde

(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.

RÈGLEMENTS

Règlements

31. Sur recommandation du ministre, le commissaire peut prendre des règlements d'application de la présente loi compatibles avec les dispositions de celle-ci et portant sur :

- a) les formulaires qui doivent être utilisés dans le cadre de la présente loi;
 - b) les règles couvrant les cas pour lesquels la présente loi n'a prévu aucune disposition;
 - c) la procédure et les conditions afférentes à l'établissement du plan à être enregistré en vertu de la présente loi.
- L.T.N.-O. 1991-1992, ch. 36, art. 9.