

**YUKON**  
**CANADA**

ORDER-IN-COUNCIL 2022/25

CONDOMINIUM ACT, 2015

Pursuant to the *Condominium Act, 2015*, the Commissioner in Executive Council orders as follows

**1** The attached *Condominiums on Leasehold Land Regulation* is made.

Dated at Whitehorse, Yukon,

February 10, 2022.

**YUKON**  
**CANADA**

DÉCRET 2022/25

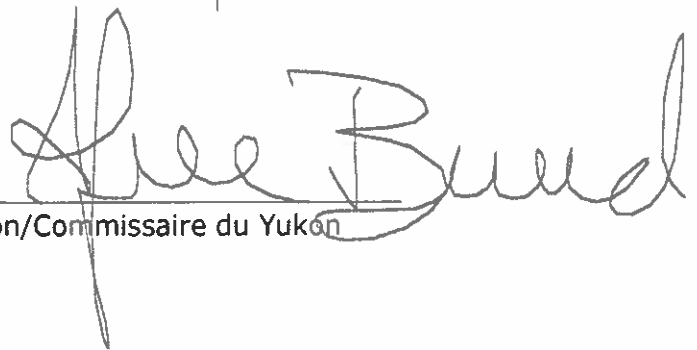
LOI DE 2015 SUR LES  
CONDOMINIUMS

La commissaire en conseil exécutif, conformément à la *Loi de 2015 sur les condominiums*, décrète :

**1** Est établi le *Règlement sur les condominiums sur fonds à bail* paraissant en annexe.

Fait à Whitehorse, au Yukon,

le 10 février 2022.



Commissioner of Yukon/Commissaire du Yukon

**CONDOMINIUM ACT, 2015****CONDOMINIUMS ON LEASEHOLD LAND  
REGULATION****TABLE OF CONTENTS**

|   |    |
|---|----|
| Definitions   | 1  |
| Prescription of "public authority"                          | 2  |
| Application   | 3  |
| Ground lease  | 4  |
| Leasehold condominium agreement                             | 5  |
| Application to create leasehold condominium                 | 6  |
| Application information and documents                       | 7  |
| Effect of registration                                      | 8  |
| Rights and obligations                                      | 9  |
| Ground lease prevails over condominium plan,<br>declaration | 10 |
| Non-compliance with Act, etc.                               | 11 |
| Provision of documents — leasehold<br>condominiums          | 12 |
| Record retention by condominium<br>corporation              | 13 |
| Amendment, renewal or extension of ground<br>lease, etc.    | 14 |
| Notice of expiry of ground lease                            | 15 |
| Expiry of ground lease                                      | 16 |
| Consent of public authority                                 | 17 |
| Coming into force   | 18 |

**LOI DE 2015 SUR LES CONDOMINIUMS****RÈGLEMENT SUR LES CONDOMINIUMS  
SUR FONDS À BAIL****TABLE DES MATIÈRES**

|  |    |
|--|----|
| Définitions  | 1  |
| Prescription d'« autorité publique »   | 2  |
| Application  | 3  |
| Bail foncier   | 4  |
| Convention de condominium à bail   | 5  |
| Demande de constitution d'un condominium à<br>bail                               | 6  |
| Renseignements et documents inclus dans la<br>demande de constitution            | 7  |
| Effet de l'enregistrement  | 8  |
| Droits et obligations  | 9  |
| Incompatibilité du plan condominial ou de la<br>déclaration avec le bail foncier | 10 |
| Non-conformité   | 11 |
| Fourniture de documents — condominiums à<br>bail                                 | 12 |
| Conservation de documents par l'association<br>condominiale                      | 13 |
| Modification, renouvellement ou prolongation du<br>bail foncier, etc.            | 14 |
| Avis d'expiration du bail foncier  | 15 |
| Expiration du bail foncier   | 16 |
| Consentement de l'autorité publique  | 17 |
| Entrée en vigueur  | 18 |

## Definitions

### 1 In this Regulation

“ground lease” means the lease of a parcel that has been granted by a public authority for the creation of a leasehold condominium; « *bail foncier* »

“leasehold condominium” means a condominium created on a leased parcel of land the underlying title to which is held by a public authority; « *condominium à bail* »

“leasehold condominium agreement” means an agreement of a type described in section 5; « *convention de condominium à bail* »

“leasehold title”, in relation to a leasehold condominium, means the title to a leasehold unit; « *titre à bail* »

“leasehold unit” means a bare land unit or conventional building unit shown on a condominium plan for a leasehold condominium; « *partie privative louée à bail* »

“leasehold unit owner”, in relation to a leasehold unit, means a person who is the registered holder of the leasehold interest in the unit. « *propriétaire en titre à bail* »

### Prescription of “public authority”

2 For the purpose of the definition “public authority” in subsection 1(1) of the Act, for the purpose of this Regulation, an eligible Yukon First Nation within the meaning of the *Land Titles Act, 2015* is prescribed as a public authority in respect of the eligible Yukon First Nation’s settlement land if

(a) the settlement land has been brought under the *Land Titles Act, 2015*; and

## Définitions

1 Les définitions qui suivent s’appliquent au présent règlement.

« bail foncier » Le bail d’une parcelle qu’a accordé une autorité publique en vue de la constitution d’un condominium à bail. “*ground lease*”

« condominium à bail » Condominium constitué sur une parcelle de terre louée dont le titre sous-jacent est détenu par une autorité publique. “*leasehold condominium*”

« convention de condominium à bail » Convention d’un type mentionné à l’article 5. “*leasehold condominium agreement*”

« partie privative louée à bail » Fraction de terrain nu ou partie privative traditionnelle figurant sur le plan condominial pour un condominium à bail. “*leasehold unit*”

« propriétaire en titre à bail » Relativement à une partie privative louée à bail, le titulaire inscrit de l’intérêt à bail sur celle-ci. “*leasehold unit owner*”

« titre à bail » Relativement à un condominium à bail, le titre d’une partie privative louée à bail. “*leasehold title*”

### Prescription d’« autorité publique »

2 Pour l’application de la définition d’« autorité publique » au paragraphe 1(1) de la Loi, aux fins du présent règlement, une Première nation du Yukon admissible, au sens de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds*, est prescrite comme autorité publique à l’égard de sa terre visée par le règlement si les conditions suivantes sont remplies :

a) la terre visée par le règlement a été assujettie à la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds*;

(b) a certificate of title has been issued under section 67 of the *Land Titles Act, 2015* in respect of the settlement land.

### **Application**

**3(1)** This Regulation applies in respect of leasehold condominiums.

(2) The Act applies with any necessary modifications in respect of leasehold condominiums, including, without limitation, in respect of a leasehold interest held by a leasehold unit owner.

### **Ground lease**

**4(1)** Before a developer applies to create a leasehold condominium on a parcel of land, the developer and the public authority must enter into a ground lease for the parcel.

(2) A ground lease included in an application to create a leasehold condominium must

- (a) apply to the entire parcel;
- (b) have an expiry date that is at least 60 years after the date of the application;
- (c) state that the lessee has exclusive possession of the leasehold parcel for the term of the ground lease, for the purpose of the leasehold condominium;
- (d) state that all leasehold titles expire on the expiry of the ground lease and revert to the public authority that entered into the ground lease;
- (e) set out any terms and conditions that apply to the public authority, developer, condominium corporation and the leasehold unit owners; and
- (f) set out any use restrictions in relation to any or all of the leasehold units.

b) un certificat de titre a été délivré en vertu de l'article 67 de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds* à l'égard de cette terre.

### **Application**

**3(1)** Le présent règlement s'applique à l'égard des condominiums à bail.

(2) La Loi s'applique avec les adaptations nécessaires à l'égard des condominiums à bail, y compris, sans s'y limiter, à l'égard de l'intérêt à bail que détient le propriétaire en titre à bail.

### **Bail foncier**

**4(1)** Avant que le promoteur demande la constitution d'un condominium à bail sur une parcelle de terre, le promoteur et l'autorité publique concluent un bail foncier visant la parcelle.

(2) Le bail foncier inclus dans la demande de constitution d'un condominium à bail, à la fois :

- a) s'applique à l'ensemble de la parcelle;
- b) a une date d'expiration qui suit d'au moins 60 ans la date de la demande;
- c) indique que le locataire a la possession exclusive de la parcelle louée à bail pendant la durée du bail foncier, aux fins du condominium à bail;
- d) indique que tous les titres à bail expirent à l'expiration du bail foncier et reviennent à l'autorité publique qui a conclu le bail foncier;
- e) prévoit les modalités qui s'appliquent à l'autorité publique, au promoteur, à l'association condominiale et aux propriétaires en titre à bail;
- f) prévoit toutes restrictions d'usage relativement à la totalité ou une partie des parties privatives louées à bail.

### **Leasehold condominium agreement**

**5(1)** A developer and a public authority must enter into a leasehold condominium agreement regarding the creation of a leasehold condominium to be developed by the developer.

(2) The leasehold condominium agreement must set out the terms and conditions agreed upon by the public authority and the developer in respect of the leasehold condominium, including the obligations of the public authority and the developer before and after the creation of the leasehold condominium.

(3) The provisions of the ground lease prevail, to the extent of any inconsistency, over the provisions of the leasehold condominium agreement.

### **Application to create leasehold condominium**

**6** An application to create a leasehold condominium may be submitted by a developer for registration under section 3 of the Act only if

- (a) the ground lease has been registered; and
- (b) the condominium plan applies to the entire parcel.

### **Application information and documents**

**7** For the purpose of paragraph 3(f) of the Act, an application to create a leasehold condominium must include the following information and documents:

- (a) the ground lease registration number;
- (b) a copy of the leasehold condominium agreement or other written evidence satisfactory to the registrar that the public

### **Convention de condominium à bail**

**5(1)** Le promoteur et l'autorité publique concluent une convention de condominium à bail en ce qui concerne la constitution d'un condominium à bail qu'aménagera le promoteur.

(2) La convention de condominium à bail prévoit les modalités dont ont convenu l'autorité publique et le promoteur à l'égard du condominium à bail, y compris les obligations de l'autorité publique et du promoteur avant et après la constitution du condominium à bail.

(3) Les dispositions du bail foncier l'emportent sur toutes dispositions incompatibles de la convention de condominium à bail.

### **Demande de constitution d'un condominium à bail**

**6** La demande de constitution d'un condominium à bail peut être présentée par le promoteur pour enregistrement en vertu de l'article 3 de la Loi seulement si les conditions suivantes sont remplies :

- a) le bail foncier a été enregistré;
- b) le plan condominial vise l'ensemble de la parcelle.

### **Renseignements et documents inclus dans la demande de constitution**

**7** Pour l'application de l'alinéa 3f) de la Loi, la demande de constitution d'un condominium à bail inclut les renseignements et documents suivants :

- a) le numéro d'enregistrement du bail foncier;
- b) une copie de la convention de condominium à bail ou une autre preuve écrite acceptable au registrateur que

authority agrees to the creation of the proposed leasehold condominium;

(c) written evidence satisfactory to the registrar that the public authority approves the condominium plan.

### **Effect of registration**

**8(1)** On registration of an application to create a leasehold condominium, a leasehold title is created for each leasehold unit shown on the condominium plan.

(2) Despite paragraph 16(2)(d) of the Act, on registration of the application to create a leasehold condominium, the registrar must not cancel the certificate of title to the parcel shown on the condominium plan.

(3) On registration of the application to create a leasehold condominium, subject to subsection (4), the registrar

(a) must, for the purpose of paragraph 16(2)(e) of the Act, issue a separate certificate of leasehold title, in the name of the developer, for each leasehold unit shown on the condominium plan;

(b) must enter a note on each certificate of leasehold title, any common property certificate and any common assets certificate that

(i) states that the title or certificate expires on the expiry of the ground lease,

(ii) includes any applicable reservations or restrictions, and

(iii) contains the ground lease registration number; and

(c) must file a copy of the leasehold condominium agreement or other written evidence referred to in paragraph 7(b) in the corporate record folder established for the condominium corporation.

l'autorité publique consent à la constitution du condominium à bail projeté;

c) la preuve écrite acceptable au registrateur que l'autorité publique approuve le plan condominial.

### **Effet de l'enregistrement**

**8(1)** Lors de l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium à bail, un titre à bail est créé pour chaque partie privative louée à bail figurant sur le plan condominial.

(2) Malgré l'alinéa 16(2)d) de la Loi, lors de l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium à bail, le registrateur ne peut annuler le certificat de titre de la parcelle figurant sur le plan condominial.

(3) Lors de l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium à bail et sous réserve du paragraphe (4), le registrateur procède comme suit :

a) pour l'application de l'alinéa 16(2)e) de la Loi, il délivre un certificat de titre à bail distinct, au nom du promoteur, pour chaque partie privative louée à bail figurant sur le plan condominial;

b) il inscrit sur chaque certificat de titre à bail, tout certificat de parties communes et tout certificat d'éléments d'actif communs une mention qui, à la fois :

(i) indique que le titre ou le certificat expire à l'expiration du bail foncier,

(ii) inclut toutes réserves ou restrictions applicables,

(iii) contient le numéro d'enregistrement du bail foncier;

c) il dépose une copie de la convention de condominium à bail ou l'autre preuve écrite mentionnée à l'alinéa 7b) dans le registre établi pour l'association condominiale.

(4) For greater certainty, if the parcel shown on the condominium plan comprises any settlement land for which a certificate of title has been issued under section 67 of the *Land Titles Act, 2015*, the registrar must ensure that the applicable requirements under the *Settlement Land Regulation* have been complied with.

(5) The developer must inform the public authority of the registration of the application to create a leasehold condominium as soon as practicable after the registration.

### **Rights and obligations**

**9(1)** Except to the extent otherwise provided in the ground lease,

(a) the rights and obligations of a public authority and a developer under the leasehold condominium agreement are not affected by the registration of the application to create a leasehold condominium; and

(b) on registration of an application to create a leasehold condominium, the rights and obligations of a developer under the ground lease are transferred to the condominium corporation.

(2) For greater certainty, a leasehold unit owner holds the entire leasehold interest in the unit.

(3) For greater certainty, if the parcel referred to in an application to create a leasehold condominium comprises any settlement land for which a certificate of title has been issued under section 67 of the *Land Titles Act, 2015*, the registrar must not transfer the title to a leasehold unit unless satisfied that the applicable consent requirements under section 6 of the *Settlement Land Regulation* have been complied with.

(4) Il est entendu que si la parcelle figurant sur le plan condominial se compose de toute terre visée par un règlement pour laquelle un certificat de titre a été délivré en vertu de l'article 67 de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds*, le registrateur assure que les exigences applicables prévues au *Règlement sur les terres visées par un règlement* ont été respectées.

(5) Le promoteur informe l'autorité publique de l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium à bail dans les plus brefs délais possibles après l'enregistrement.

### **Droits et obligations**

**9(1)** Sauf dans la mesure prévue dans le bail foncier :

a) d'une part, l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium à bail ne porte pas atteinte aux droits et obligations de l'autorité publique et du promoteur prévus à la convention de condominium à bail;

b) d'autre part, lors de l'enregistrement de la demande de constitution d'un condominium à bail, les droits et obligations du promoteur prévus au bail foncier sont transférés à l'association condominiale.

(2) Il est entendu que le propriétaire en titre à bail détient la totalité de l'intérêt à bail sur la partie privative.

(3) Il est entendu que, si la parcelle mentionnée dans la demande de constitution d'un condominium à bail se compose de toute terre visée par un règlement pour laquelle un certificat de titre a été délivré en vertu de l'article 67 de la *Loi de 2015 sur les titres de biens-fonds*, le registrateur ne peut transférer le titre d'une partie privative louée à bail, sauf s'il est convaincu que les exigences applicables relatives au consentement prévues à l'article 6

*du Règlement sur les terres visées par un règlement ont été respectées.*

(4) For greater certainty, when the leasehold title of a leasehold unit is transferred, the expiry of the leasehold interest continues to be the expiry of the ground lease.

(4) Il est entendu que, lorsque le titre à bail d'une partie privative louée à bail est transféré, l'expiration de l'intérêt à bail demeure l'expiration du bail foncier.

(5) A condominium corporation may make bylaws that require the leasehold unit owners to comply with any applicable terms, conditions and restrictions in the ground lease.

(5) L'association condominiale peut prendre des règlements administratifs qui obligent les propriétaires en titre à bail à observer les modalités et restrictions applicables figurant au bail foncier.

### **Ground lease prevails over condominium plan, declaration**

**10** The provisions of the ground lease prevail, to the extent of any inconsistency, over the condominium plan and provisions of the declaration.

### **Incompatibilité du plan condominial ou de la déclaration avec le bail foncier**

**10** Les dispositions du bail foncier l'emportent sur le plan condominial incompatible et les dispositions incompatibles de la déclaration.

### **Non-compliance with Act, etc.**

**11(1)** A public authority may apply to the Supreme Court for an order in accordance with this section.

### **Non-conformité**

**11(1)** L'autorité publique peut demander une ordonnance à la Cour suprême conformément au présent article.

(2) A public authority may apply for an order for compliance or any relief that the Court considers appropriate, if the condominium corporation or any of its directors or officers does not comply with

(2) L'autorité publique peut demander une ordonnance de conformité ou tout redressement que la Cour estime indiqué, si l'association condominiale, ou l'un de ses administrateurs ou dirigeants, n'observe pas :

(a) a provision of the Act, the regulations or the corporation's bylaws or rules; or

a) soit les dispositions de la Loi, les règlements, ou les règlements administratifs ou règles de l'association condominiale;

(b) a term, condition or restriction in the ground lease.

b) soit les modalités ou restrictions figurant au bail foncier.

(3) A public authority may apply for an order for sale of a leasehold unit, and any further relief that the Court considers appropriate, if a leasehold unit owner does not comply with a provision of the Act, the regulations or the corporation's bylaws or rules.

(3) L'autorité publique peut demander une ordonnance de vente d'une partie privative louée à bail et tout redressement supplémentaire que la Cour estime indiqué, si le propriétaire en titre à bail n'observe pas les dispositions de la Loi, les règlements, ou les règlements administratifs ou règles de l'association condominiale.



(4) A public authority has no right to evict a leasehold unit owner or to enter and take possession of a leasehold unit.

### **Provision of documents — leasehold condominiums**

**12** For the purpose of paragraph 54(2)(j) of the Act, copies of the following documents must be delivered to a purchaser:

- (a) the ground lease;
- (b) a document that sets out the date of the expiry of the leasehold title, of the common interest in any common property and of the common interest in any common assets.

### **Record retention by condominium corporation**

**13** For the purpose of paragraph 184(q) of the Act, the following types of records are prescribed:

- (a) the ground lease;
- (b) the leasehold condominium agreement.

### **Amendment, renewal or extension of ground lease, etc.**

**14(1)** A ground lease may be amended, renewed or extended by a public authority and a condominium corporation.

(2) For the amendment, renewal or extension of a ground lease to be effective

- (a) the amendment, renewal or extension must be approved by the public authority;
- (b) the amendment, renewal or extension must be approved by the corporation by a special resolution; and

(4) L'autorité publique n'a pas le droit d'expulser le propriétaire en titre à bail, ni d'entrer dans la partie privative louée à bail et d'en prendre possession.

### **Fourniture de documents — condominiums à bail**

**12** Pour l'application de l'alinéa 54(2)j) de la Loi, des copies des documents ci-après sont remises à l'acheteur :

- a) le bail foncier;
- b) un document qui indique la date d'expiration du titre à bail, de l'intérêt commun sur toutes parties communes et de l'intérêt commun sur tous biens d'actif communs.

### **Conservation de documents par l'association condominiale**

**13** Pour l'application de l'alinéa 184q) de la Loi, les types de documents ci-après sont prévus :

- a) le bail foncier;
- b) la convention de condominium à bail.

### **Modification, renouvellement ou prolongation du bail foncier, etc.**

**14(1)** Le bail foncier peut être modifié, renouvelé ou prolongé par l'autorité publique et l'association condominiale.

(2) La modification, le renouvellement ou la prolongation d'un bail foncier n'a d'effet que si les conditions suivantes sont remplies :

- a) ces opérations sont approuvées par l'autorité publique;
- b) elles sont approuvées par résolution spéciale de l'association condominiale;

(c) the amended, renewed or extended ground lease must be registered.

(3) The corporation must ensure that any necessary amendments to any affected condominium plan or declaration or affected certificates are registered to reflect the amendment, renewal or extension of the ground lease.

(4) The corporation must inform all leasehold unit owners of an amendment, renewal or extension of the ground lease as soon as practicable after the amended, renewed or extended ground lease is registered.

(5) A term, condition or restriction in the ground lease that is included in the declaration must not be amended unless the written consent of the public authority is provided to the registrar.

(6) An amended condominium plan must not be registered unless the written consent of the public authority is provided to the registrar as part of the application for the amendment.

#### **Notice of expiry of ground lease**

**15(1)** The public authority must give written notice to the condominium corporation and the leasehold unit owners, in accordance with this section, of

(a) the date on which the ground lease expires; and

(b) the terms, conditions and restrictions that apply, under the ground lease, on the expiry of the ground lease.

(2) A notice under subsection (1) must be given at the following times:

(a) not earlier than 61 months and not later than 60 months before the date on which the ground lease expires; and

c) le bail foncier modifié, renouvelé ou prolongé est enregistré.

(3) L'association condominiale assure que les modifications nécessaires à tout plan condominial ou déclaration touché ou à tous certificats touchés sont enregistrées pour refléter la modification, le renouvellement ou la prolongation du bail foncier.

(4) L'association condominiale informe tous les propriétaires en titre à bail de la modification, du renouvellement ou de la prolongation du bail foncier dans les plus brefs délais possibles après l'enregistrement du bail foncier modifié, renouvelé ou prolongé.

(5) Les modalités ou restrictions figurant au bail foncier qui sont incluses dans la déclaration ne peuvent être modifiées sans le consentement écrit de l'autorité publique fourni au registrateur.

(6) Le plan condominial modifié ne peut être enregistré sans le consentement écrit de l'autorité publique fourni au registrateur dans le cadre de la demande de modification.

#### **Avis d'expiration du bail foncier**

**15(1)** L'autorité publique donne à l'association condominiale et aux propriétaires en titre à bail, conformément au présent article, avis écrit :

a) d'une part, de la date d'expiration du bail foncier;

b) d'autre part, des modalités et restrictions qui s'appliquent, aux termes du bail foncier, à l'expiration de celui-ci.

(2) L'avis prévu au paragraphe (1) est donné aux moments suivants :

a) d'une part, au plus tôt 61 mois et au plus tard 60 mois avant la date d'expiration du bail foncier;

(b) not earlier than seven months and not later than six months before the date on which the ground lease expires.

(3) The public authority must, at the same times as it gives a notice under this section, file a copy of the notice to be kept in the corporate record folder established for the corporation.

### **Expiry of ground lease**

**16** On the expiry of the ground lease

(a) all leasehold titles, all interests in any common property, and all interests in any common assets revert to the public authority, as do any improvements or upgrades made to any leasehold units, common property or common assets; and

(b) the registration of any mortgage or other financial encumbrance against a leasehold title or a common assets certificate is extinguished unless

(i) the public authority agreed in writing to accept liability for the mortgage or other financial encumbrance, or

(ii) the public authority incurred the liability to which the mortgage or other financial encumbrance relates.

### **Consent of public authority**

**17** For the purpose of paragraph 230(f) of the Act, an application to terminate a leasehold condominium is required to include the written consent of the public authority.

### **Coming into force**

**18** This Regulation comes into force on the later of the following days:

b) d'autre part, au plus tôt sept mois et au plus tard six mois avant la date d'expiration du bail foncier.

(3) L'autorité publique, aux mêmes moments où elle donne avis en vertu du présent article, dépose une copie de l'avis qui doit être versée au registre établi pour l'association condominiale.

### **Expiration du bail foncier**

**16** À l'expiration du bail foncier :

a) d'une part, tous les titres à bail, tous les intérêts sur des parties communes et tous les intérêts sur des éléments d'actif communs reviennent à l'autorité publique, de même que toutes améliorations ou modernisations faites aux parties privatives louées à bail, aux parties communes ou aux éléments d'actif communs;

b) d'autre part, l'enregistrement de toute hypothèque ou autre charge financière contre un titre à bail ou un certificat d'éléments d'actif communs s'éteint, sauf si, selon le cas :

(i) l'autorité publique a consenti par écrit à assumer l'obligation découlant de l'hypothèque ou de l'autre charge financière,

(ii) l'autorité publique a contracté l'obligation à laquelle se rapporte l'hypothèque ou l'autre charge financière.

### **Consentement de l'autorité publique**

**17** Pour l'application de l'alinéa 230f) de la Loi, la demande de résiliation d'un condominium à bail doit inclure le consentement écrit de l'autorité publique.

### **Entrée en vigueur**

**18** Le présent règlement entre en vigueur à l'une ou l'autre des dates suivantes :

(a) the day on which the *Condominium Act, 2015* comes into force;

(b) the day on which it is filed with the registrar of regulations under the *Regulations Act*.

---

a) la date d'entrée en vigueur de la *Loi de 2015 sur les condominiums*;

b) si elle est ultérieure, la date de son dépôt auprès du registraire des règlements en vertu de la *Loi sur les règlements*.

---