

**YUKON**

**CANADA**

ORDER-IN-COUNCIL 2022/26

CONDOMINIUM ACT, 2015

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

**1** The attached *Phased Development  
Regulation* is made.

Dated at Whitehorse, Yukon,  
*February 10* 2022.

**YUKON**

**CANADA**

DÉCRET 2022/26

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  
aménagement par étapes* paraissant en  
annexe.

Fait à Whitehorse, au Yukon,  
le *10 février* 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Commissioner of Yukon/Commissaire du Yukon

**CONDOMINIUM ACT, 2015****PHASED DEVELOPMENT REGULATION****TABLE OF CONTENTS**

Definitions	1
Supplementary condominium plan	2
Application of Act to developed phases	3
Application for phased development	4
Phased development disclosure statement	5
Disclosure to purchaser	6
Condominium plan for phased development	7
Development of condominium to phased development	8
Registration of supplementary condominium plan	9
Consent not required	10
Effect of registration of supplementary condominium plan	11
Phased development bylaws	12
Compliance with registered condominium plan and registered phased development disclosure statement	13
Registration of amended phased development disclosure statement	14
Phase transition matters	15
Special general meeting after supplementary condominium plan registered	16
Duty to complete phased development on time	17
Phase delayed or not proceeding	18
Easements	19
Record retention by condominium corporation	20
Coming into force	21

**LOI DE 2015 SUR LES CONDOMINIUMS****RÈGLEMENT SUR LES AMÉNAGEMENTS PAR ÉTAPES****TABLE DES MATIÈRES**

Définitions	1
Plan condominial supplémentaire	2
Application de la Loi aux phases aménagées	3
Demande de constitution d'un aménagement par étapes	4
Document d'information connexe	5
Remise à l'acheteur	6
Plan condominial pour un aménagement par étapes	7
Aménagement d'un condominium en aménagement par étapes	8
Enregistrement d'un plan condominial supplémentaire	9
Consentement non requis	10
Effet de l'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire	11
Règlements administratifs pour les aménagements par étapes	12
Conformité avec le plan condominial enregistré et le document d'information connexe enregistré	13
Enregistrement du document d'information connexe modifié	14
Questions de transition relatives aux phases	15
Assemblée générale extraordinaire après l'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire	16
Obligation d'achever l'aménagement par étapes dans les délais prévus	17
Retard ou non-réalisation d'une phase	18
Servitudes	19
Conservation de documents par l'association condominiale	20
Entrée en vigueur	21

## Definitions

### 1 In this Regulation

"initial phase", in relation to a phased development, means the first phase of the development; « *phase initiale* »

"phased development disclosure statement", in relation to a phased development, means the statement prepared by the developer, as described in section 5, and includes any amended phased development disclosure statement, as applicable; « *document d'information connexe* »

"subsequent phase", in relation to a phased development, means a phase of the development after the initial phase. « *phase ultérieure* »

## Supplementary condominium plan

2 For the purpose of subsection 5(3) of the Act

"supplementary condominium plan", in relation to a phased development, means a condominium plan that incorporates a subsequent phase of the phased development into a previously registered condominium plan. « *plan condominial supplémentaire* »

## Application of Act to developed phases

3 The Act and regulations apply in relation to a phased development, at a particular time, as if the phased development comprised only the units, any common property, and any common assets in respect of which a condominium plan

## Définitions

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

« document d'information connexe » Relativement à un aménagement par étapes, le document que prépare le promoteur, décrit à l'article 5; la présente définition vise notamment tout document d'information connexe modifié, le cas échéant. "*phased development disclosure statement*"

« phase » Relativement à un aménagement par étapes, toute étape de celui-ci dont l'aménagement est projeté, entrepris ou réalisé. (*French version only*)

« phase initiale » Relativement à un aménagement par étapes, la première phase de celui-ci. "*initial phase*"

« phase ultérieure » Relativement à un aménagement par étapes, toute phase de celui-ci après la phase initiale. "*subsequent phase*"

## Plan condominial supplémentaire

2 La définition qui suit s'applique aux fins du paragraphe 5(3) de la Loi.

« plan condominial supplémentaire » Relativement à un aménagement par étapes, plan condominial qui incorpore une phase ultérieure de cet aménagement dans un plan condominial antérieurement enregistré. "*supplementary condominium plan*"

## Application de la Loi aux phases aménagées

3 La Loi et les règlements s'appliquent relativement à un aménagement par étapes, à un moment donné, comme si l'aménagement par étapes n'était composé que des parties privatives, de parties communes et d'éléments d'actif communs à l'égard desquels un plan condominial et tous plans condominaux

and any supplementary condominium plans were registered at that time.

### **Application for phased development**

**4(1)** For the purpose of paragraph 3(f) of the Act, the following documents are required to be included in an application to create a phased development:

- (a) a phased development disclosure statement prepared by the developer that complies with section 5;
- (b) a condominium plan, including a condominium plan as described in subsection 7(1) or (2).

(2) For the purpose of paragraph 9(1)(f) of the Act, a declaration for a phased development must contain a statement that the condominium is a phased development.

### **Phased development disclosure statement**

**5(1)** Before the developer submits an application to create a phased development, the developer must ensure that a phased development disclosure statement has been

- (a) prepared in accordance with subsection (2); and
- (b) approved by the relevant approving authority in respect of those elements of the statement for which the approving authority has legal authority.

(2) A phased development disclosure statement must contain the following:

- (a) a statement that the parcel is to be developed in phases;
- (b) a statement of the number of phases that will constitute the completed phased development;

supplémentaires étaient enregistrés à ce moment.

### **Demande de constitution d'un aménagement par étapes**

**4(1)** Pour l'application de l'alinéa 3f) de la Loi, doivent être inclus dans la demande de constitution d'un aménagement par étapes les documents suivants :

- a) le document d'information connexe que prépare le promoteur et qui est conforme à l'article 5;
- b) le plan condominial, y compris celui mentionné au paragraphe 7(1) ou (2).

(2) Pour l'application de l'alinéa 9(1)f) de la Loi, la déclaration relative à un aménagement par étapes renferme un énoncé portant que le condominium est un aménagement par étapes.

### **Document d'information connexe**

**5(1)** Avant de présenter une demande de constitution d'un aménagement par étapes, le promoteur assure que le document d'information connexe a été :

- a) d'une part, préparé conformément au paragraphe (2);
- b) d'autre part, approuvé par l'autorité approbatrice compétente quant aux éléments de son contenu pour lesquels elle a l'autorité légale.

(2) Le document d'information connexe renferme les éléments suivants :

- a) l'énoncé portant que la parcelle est destinée à être aménagée par étapes;
- b) le relevé du nombre de phases qui constituera l'aménagement par étapes une fois achevé;

(c) a statement of the dates by which registrations related to each subsequent phase are to be completed;

(d) a statement of the dates by which each phase of the phased development and the entire phased development is to be completed;

(e) a statement of the number of units, or the minimum and maximum number of units, to be included

(i) in each phase, and

(ii) in the completed phased development;

(f) a statement of the approximate size of each unit that is to be included in each phase;

(g) a description of the unit types in each phase, and a statement of the number of units of each type in each phase;

(h) a detailed description of the following in relation to the initial phase and each of the subsequent phases:

(i) the units,

(ii) any common property,

(iii) any exclusive use common property,

(iv) any common assets,

(v) any exclusive use common assets;

(i) a statement of any restrictions or qualifications on the common property, exclusive use common property, common assets, exclusive use common assets and types of units that are to be included in each phase;

c) la mention des dates auxquelles les enregistrements relatifs à chaque phase ultérieure doivent être terminés;

d) la mention des dates limites d'achèvement de chaque phase de l'aménagement par étapes et de l'ensemble de l'aménagement par étapes;

e) le relevé du nombre de parties privatives, ou leurs nombres minimal et maximal, qui seront incluses :

(i) d'une part, dans chaque phase,

(ii) d'autre part, dans l'aménagement par étapes une fois achevé;

f) le relevé des dimensions approximatives de chaque partie privative qui sera incluse dans chaque phase;

g) la description des types de partie privative dans chaque phase, et un relevé du nombre de parties privatives de chaque type dans chaque phase;

h) la description détaillée des éléments ci-après relativement à la phase initiale et à chaque phase ultérieure :

(i) les parties privatives,

(ii) les parties communes,

(iii) les parties communes à usage exclusif,

(iv) les éléments d'actif communs,

(v) les éléments d'actif communs à usage exclusif;

i) la mention de toutes restrictions applicables aux parties communes, parties communes à usage exclusif, éléments d'actif communs et éléments d'actif communs à usage exclusif et des types de parties privatives qui seront inclus dans chaque phase;

(j) a visual representation of all of the phases that shows the proposed physical appearance of each phase;

(k) a description of the architectural compatibility of the phases with each other and with the entire phased development;

(l) if common property or common assets are to be available for the use of unit owners, a statement of the date or dates by which they are to be completed and transferred to the corporation;

(m) if common property, exclusive use common property, common assets or exclusive use common assets in a subsequent phase are to be available for the use of the unit owners in one or more of the previous phases, a statement of the date or dates by which they are to be completed and transferred to the corporation;

(n) a statement, which must be consistent in relation to each phase and in relation to the entire phased development, of each of the following:

(i) the calculation and allocation of unit entitlements in accordance with section 5 of the *Condominium General Regulation* in relation to the initial phase and any recalculation and reallocation necessary as a result of each subsequent phase,

(ii) the method by which voting rights are to be determined and allocated in relation to the initial phase and are to be redetermined and reallocated as necessary as a result of each subsequent phase;

(o) a statement of the following:

(i) the basis on which common expenses are to be allocated to the unit owners in relation to the initial phase and reallocated

j) la représentation visuelle de toutes les phases qui montre l'apparence physique proposée de chaque phase;

k) la description de la compatibilité architecturale des phases entre elles et avec l'ensemble de l'aménagement par étapes;

l) si des parties communes ou éléments d'actif communs doivent être à la disposition des propriétaires en titre, la mention de la date ou des dates limites de leur achèvement et leur transfert à l'association condominiale;

m) si des parties communes, parties communes à usage exclusif, éléments d'actif communs ou éléments d'actif communs à usage exclusif d'une phase ultérieure doivent être mis à la disposition des propriétaires en titre dans une ou plusieurs phases précédentes, la mention de la date ou des dates limites de leur achèvement et leur transfert à l'association condominiale;

n) la mention, uniforme quant à chaque phase et quant à l'ensemble de l'aménagement par étapes, des éléments suivants :

(i) le calcul et l'attribution des quotes-parts de propriété conformément à l'article 5 du *Règlement général sur les condominiums* relativement à la phase initiale et tout recalcul et toute nouvelle attribution nécessaires à la suite de chaque phase ultérieure,

(ii) la méthode de détermination et d'attribution des droits de vote relativement à la phase initiale, et de leur nouvelle détermination et nouvelle attribution rendues nécessaires à la suite de chaque phase ultérieure;

o) la mention :

(i) d'une part, de la base de l'attribution des dépenses communes aux propriétaires en titre relativement à la phase initiale et de leur nouvelle attribution rendue

as necessary as a result of each subsequent phase,

(ii) the extent to which the developer will contribute to the common expenses in relation to the initial phase and in relation to each subsequent phase;

(p) a contingency plan describing the consequences of a subsequent phase not proceeding, including the following:

(i) the disposition of any undeveloped unit or parcel shown on the condominium plan,

(ii) the effect on the unit owners' contributions to common expenses,

(iii) the effect on the condominium corporation's budget;

(q) a certificate of the relevant approving authority stating that the approving authority has approved those elements of the phased development disclosure statement for which it has legal authority;

(r) a statutory declaration of the developer declaring that the phased development disclosure statement complies with the requirements of this Regulation.

(3) In addition to complying with subsection 16(2) of the Act, on registration of the application to create a phased development, the registrar must register the phased development disclosure statement.

### **Disclosure to purchaser**

6 For the purpose of paragraph 54(2)(j) of the Act, a copy of the registered phased development disclosure statement must be delivered to a purchaser by the developer.

### **Condominium plan for phased development**

nécessaire à la suite de chaque phase ultérieure,

(ii) d'autre part, de l'ampleur de la contribution du promoteur aux dépenses communes relativement à la phase initiale et relativement à chaque phase ultérieure;

p) un plan de circonstance décrivant les conséquences de la non-réalisation d'une phase ultérieure, y compris:

(i) la disposition de toute partie privative ou parcelle non aménagée figurant sur le plan condominial,

(ii) l'effet sur les contributions aux dépenses communes des propriétaires en titre,

(iii) l'effet sur le budget de l'association condominiale;

q) l'attestation de l'autorité approbatrice compétente dans laquelle elle déclare avoir approuvé les éléments du contenu du document d'information connexe pour lesquels elle a l'autorité légale;

r) la déclaration solennelle du promoteur indiquant que le document d'information connexe satisfait aux exigences du présent règlement.

(3) En plus de se conformer au paragraphe 16(2) de la Loi, lors de l'enregistrement d'une demande de constitution d'un aménagement par étapes, le registrateur enregistre le document d'information connexe.

### **Remise à l'acheteur**

6 Pour l'application de l'alinéa 54(2)j) de la Loi, une copie du document d'information connexe enregistré est remise à l'acheteur par le promoteur.

### **Plan condominial pour un aménagement par étapes**

**7(1)** A condominium plan for a phased development may be submitted as part of an application under section 3 of the Act even if it shows the information required by sections 6 and 7 of the Act for only the initial phase of the phased development.

(2) If the phased development is in respect of a single parcel, the condominium plan for the initial phase may be submitted for registration even if it shows the subsequent phases as only one or more bare land units.

(3) If the phased development is in respect of more than one parcel, the registrar must, when registering the condominium plan for the initial phase, enter a note of the plan on the certificates of title to all parcels in the phased development.

#### **Development of condominium to phased development**

**8(1)** A developer may create a phased development that includes an existing condominium by submitting the application referred to in section 4, if the developer has obtained the consent of

(a) the holders of mortgages or financial encumbrances registered against the title to a unit in the existing condominium; and

(b) at least 75% of all eligible voters of the existing condominium.

(2) A developer must provide evidence satisfactory to the registrar that the consents required under subsection (1) have been obtained.

#### **Registration of supplementary condominium plan**

**7(1)** Le plan condominial pour un aménagement par étapes peut être présenté dans le cadre de la demande prévue à l'article 3 de la Loi, même s'il ne montre les renseignements qu'exigent les articles 6 et 7 de la Loi que pour la phase initiale de l'aménagement par étapes.

(2) Si l'aménagement par étapes vise une seule parcelle, le plan condominial pour la phase initiale peut être présenté aux fins d'enregistrement, même s'il ne montre les phases ultérieures que comme une ou plusieurs fractions de terrain nu.

(3) Si l'aménagement par étapes vise plus d'une parcelle, le registrateur, lorsqu'il enregistre le plan condominial pour la phase initiale, inscrit une mention du plan sur les certificats de titre de toutes les parcelles de l'aménagement par étapes.

#### **Aménagement d'un condominium en aménagement par étapes**

**8(1)** Le promoteur peut créer un aménagement par étapes qui inclut un condominium existant en présentant la demande mentionnée à l'article 4 s'il obtient les consentements suivants :

a) le consentement des titulaires d'hypothèques ou de charges financières grevant le titre d'une partie privative du condominium existant;

b) le consentement d'au moins 75 % de toutes les personnes admises à voter du condominium existant.

(2) Le promoteur fournit une preuve acceptable au registrateur de l'obtention des consentements exigés au titre du paragraphe (1).

#### **Enregistrement d'un plan condominial supplémentaire**



9(1) Unless the registered condominium plan encompasses a particular subsequent phase, before the subsequent phase is developed

(a) the developer must apply to register a supplementary condominium plan in respect of the subsequent phase that complies with sections 6 and 7 of the Act; and

(b) the supplementary condominium plan must be registered.

(2) At least 30 days before applying to register a supplementary condominium plan, the developer must deliver a notice to the condominium corporation and to each unit owner advising them of the proposed registration of the supplementary condominium plan and of the proposed amendment to the declaration, including proposed new schedules to the declaration.

(3) An application to register a supplementary condominium plan must include

(a) the supplementary condominium plan that shows the following in relation to the subsequent phase of the phased development:

- (i) the units,
- (ii) any common property,
- (iii) any exclusive use common property,
- (iv) any common assets,
- (v) any exclusive use common assets;

(b) the amended declaration, including new schedules to the declaration;

(c) evidence satisfactory to the registrar that a notice of the proposed registration of the supplementary condominium plan was

9(1) Sauf si le plan condominial enregistré englobe une phase ultérieure particulière, avant l'aménagement de la phase ultérieure :

a) d'une part, le promoteur demande l'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire à l'égard de la phase ultérieure qui est conforme aux articles 6 et 7 de la Loi;

b) d'autre part, le plan condominial supplémentaire est enregistré.

(2) Au moins 30 jours avant de demander l'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire, le promoteur remet à l'association condominiale et à chaque propriétaire en titre un avis les informant de l'enregistrement envisagé de ce plan et de la modification proposée à la déclaration, incluant les nouvelles annexes proposées.

(3) La demande d'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire inclut les éléments suivants :

a) le plan condominial supplémentaire qui montre les éléments ci-après relativement à la phase ultérieure de l'aménagement par étapes :

- (i) les parties privatives,
- (ii) les parties communes,
- (iii) les parties communes à usage exclusif,
- (iv) les éléments d'actif communs,
- (v) les éléments d'actif communs à usage exclusif;

b) la déclaration modifiée, incluant les nouvelles annexes;

c) une preuve acceptable au registrateur de la remise d'un avis de l'enregistrement

delivered in accordance with subsection (2);  
and

(d) a statutory declaration of the developer  
declaring that

(i) the supplementary condominium plan  
complies with the registered phased  
development disclosure statement,

(ii) the amended declaration, including  
new schedules to the declaration, complies  
with the registered phased development  
disclosure statement, and

(iii) the application complies with this  
Regulation.

envisagé du plan condominial supplémentaire  
conformément au paragraphe (2);

d) la déclaration solennelle du promoteur  
indiquant ce qui suit :

(i) le plan condominial supplémentaire est  
conforme au document d'information  
connexe enregistré,

(ii) la déclaration modifiée, incluant les  
nouvelles annexes, est conforme au  
document d'information connexe  
enregistré,

(iii) la demande est conforme au présent  
règlement.

### **Consent not required**

**10** For greater certainty, the consent of the  
following persons is not required before the  
registration of a supplementary condominium  
plan or an amended declaration, including new  
schedules to a declaration, that complies with  
the registered phased development disclosure  
statement:

(a) the condominium corporation;

(b) the unit owners of the condominium;

(c) the holders of encumbrances registered  
against the title to a unit of the condominium.

### **Effect of registration of supplementary condominium plan**

**11(1)** If satisfied that an application to  
register a supplementary condominium plan  
complies with section 9, the registrar must

(a) register the supplementary condominium  
plan;

(b) register the amended declaration,  
including new schedules to the declaration,  
included in the application under  
paragraph 9(3)(b);

### **Consentement non requis**

**10** Il est entendu que le consentement des  
personnes ci-après n'est pas requis avant  
l'enregistrement d'un plan condominial  
supplémentaire ou d'une déclaration modifiée,  
incluant les nouvelles annexes, qui est conforme  
au document d'information connexe enregistré :

a) l'association condominiale;

b) les propriétaires en titre du condominium;

c) les titulaires de charges grevant le titre  
d'une partie privative du condominium.

### **Effet de l'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire**

**11(1)** S'il est convaincu que la demande  
d'enregistrement d'un plan condominial  
supplémentaire est conforme à l'article 9, le  
registrateur procède comme suit :

a) il enregistre le plan condominial  
supplémentaire;

b) il enregistre la déclaration modifiée,  
incluant les nouvelles annexes, incluse dans  
la demande en application de l'alinéa 9(3)b);

(c) cancel the previously issued certificates of title for any parcels, lots or bare land units that are added by the supplementary condominium plan;

(d) issue new certificates of title with respect to any parcels, lots or units that are added by the supplementary condominium plan;

(e) amend the content of, or registration or note on, any common property certificate or common assets certificate, as the registrar determines to be necessary; and

(f) in the case of a phased development in respect of more than one parcel, enter a note of the supplementary condominium plan on the certificates of title to all other parcels in the phased development.

(2) When a supplementary condominium plan is registered in respect of a subsequent phase of a phased development

(a) the supplementary condominium plan is added to all the previously registered condominium plans for the phased development;

(b) in the case of a phased development that is in respect of a single parcel, the land included in the supplementary condominium plan is subdivided from one or more of the bare land units that were shown on the previous registered condominium plan for the phased development;

(c) in the case of a phased development that is in respect of more than one parcel, the land included in the supplementary condominium plan is subdivided from one of the following, as required to carry out the development of the subsequent phase in accordance with the registered phased development disclosure statement:

c) il annule les certificats de titre délivrés antérieurement pour des parcelles, lots ou fractions de terrain nu ajoutés par le plan condominial supplémentaire;

d) il délivre de nouveaux certificats de titre à l'égard de parcelles, lots ou parties privatives ajoutées par le plan condominial supplémentaire;

e) il modifie le contenu ou l'enregistrement des certificats de parties communes ou certificats d'éléments d'actif communs, ou la mention qu'ils portent, dans la mesure qu'il juge nécessaire;

f) s'agissant d'un aménagement par étapes visant plus d'une parcelle, il inscrit une mention du plan condominial supplémentaire sur les certificats de titre de toutes les autres parcelles de l'aménagement par étapes.

(2) L'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire à l'égard d'une phase ultérieure d'un aménagement par étapes entraîne la situation suivante :

a) le plan condominial supplémentaire est ajouté à tous les plans condominiaux précédemment enregistrés pour l'aménagement par étapes;

b) s'agissant d'un aménagement par étapes qui se rapporte à une seule parcelle, le bien-fonds inclus dans le plan condominial supplémentaire est loti à partir d'une ou de plusieurs des fractions de terrain nu qui figuraient sur le précédent plan condominial enregistré pour l'aménagement par étapes;

c) s'agissant d'un aménagement par étapes qui se rapporte à plus d'une parcelle, le bien-fonds inclus dans le plan condominial supplémentaire est loti à partir de celui des éléments ci-après, selon ce qui est nécessaire pour réaliser l'aménagement de la phase ultérieure conformément au document d'information connexe enregistré :

(i) the bare land units that were shown on the previous registered condominium plan,

(ii) the parcel on which the relevant subsequent phase is to be developed;

(d) the unit owners in the subsequent phase become members of the condominium corporation;

(e) any common property and any common assets that are added by the supplementary condominium plan become common property and common assets in respect of all of the phases for which a condominium plan has been registered; and

(f) the bylaws of the corporation that are in existence at the time of registration continue in force as bylaws for all phases of the development, including the subsequent phase.

(3) Within five days after receiving confirmation of the registration of a supplementary condominium plan, the developer must deliver a notice to the corporation and each unit owner advising them of the registration of the supplementary condominium plan and the amended declaration, including new schedules to the declaration.

### **Phased development bylaws**

**12(1)** Despite section 3, a condominium corporation of a phased development may pass, repeal, replace or amend any bylaw dealing with a matter listed in subsection (2) only if

(a) the corporation obtains the written consent of the developer to do so;

(i) les fractions de terrain nu qui figuraient sur le plan condominial enregistré précédent,

(ii) la parcelle sur laquelle la phase ultérieure en cause sera aménagée;

d) les propriétaires en titre de la phase ultérieure deviennent membres de l'association condominiale;

e) les parties communes et éléments d'actif communs ajoutés par le plan condominial supplémentaire deviennent des parties communes et éléments d'actif communs à l'égard de toutes les phases pour lesquelles le plan condominial a été enregistré;

f) les règlements administratifs de l'association condominiale qui existent au moment de l'enregistrement demeurent en vigueur en tant que règlements administratifs pour toutes les phases de l'aménagement par étapes, y compris la phase ultérieure.

(3) Dans les cinq jours après avoir reçu confirmation de l'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire, le promoteur remet à l'association condominiale et à chaque propriétaire en titre un avis les informant de l'enregistrement de ce plan et de la déclaration modifiée, incluant les nouvelles annexes.

### **Règlements administratifs pour les aménagements par étapes**

**12(1)** Malgré l'article 3, l'association condominiale d'un aménagement par étapes peut adopter, abroger, remplacer ou modifier tout règlement administratif traitant d'une question prévue au paragraphe (2) seulement si, selon le cas :

a) elle obtient le consentement écrit du promoteur à cette fin;

(b) an application is made for an order permitting the action and the order is made under subsection 18(3); or

(c) the final supplementary condominium plan has been registered and the action is authorized by special resolution.

(2) The matters referred to in subsection (1) are the following:

(a) activities relating to the sale or rental of residential units;

(b) restrictions on the age of occupants of units;

(c) restrictions on the age of persons who have access to particular common property or particular common assets;

(d) restrictions on the advertising of units or the offering of units for sale by the developer.

(3) A corporation must not make a bylaw that conflicts with the registered phased development disclosure statement.

### **Compliance with registered condominium plan and registered phased development disclosure statement**

**13** The developer must carry out the development of each phase of the phased development in accordance with

(a) the registered condominium plan for the phased development; and

(b) the registered phased development disclosure statement.

### **Registration of amended phased development disclosure statement**

**14(1)** If a developer proposes to register an amended phased development disclosure

b) une demande d'ordonnance autorisant l'opération en cause est présentée, et l'ordonnance est rendue en vertu du paragraphe 18(3);

c) le plan condominial supplémentaire final a été enregistré et l'opération en cause est autorisée par résolution spéciale.

(2) Aux fins du paragraphe (1), les questions sont les suivantes :

a) des activités relatives à la vente ou la location de parties privatives résidentielles;

b) des restrictions concernant l'âge des occupants de parties privatives;

c) des restrictions concernant l'âge des personnes qui ont accès à des parties communes particulières ou des éléments d'actif communs particuliers;

d) des restrictions concernant la publicité portant sur les parties privatives ou l'offre de vente de parties privatives par le promoteur.

(3) L'association condominiale ne peut prendre un règlement administratif qui est incompatible avec le document d'information connexe enregistré.

### **Conformité avec le plan condominial enregistré et le document d'information connexe enregistré**

**13** Le promoteur réalise l'aménagement de chaque phase de l'aménagement par étapes conformément :

a) d'une part, au plan condominial enregistré pour l'aménagement par étapes;

b) d'autre part, au document d'information connexe enregistré.

### **Enregistrement du document d'information connexe modifié**

**14(1)** S'il envisage d'enregistrer un document d'information connexe modifié, le

statement, the developer must give written notice of the proposed amendment to

- (a) the relevant approving authority;
- (b) the holders of mortgages or financial encumbrances registered against the title to a unit;
- (c) the condominium corporation;
- (d) all unit owners; and
- (e) any other eligible voters of the phased development.

(2) Subject to subsections (4) and (5), a developer must not apply to register an amended phased development disclosure statement unless the developer has obtained the following consents:

- (a) the consent of the approving authority in respect of those elements of the phased development disclosure statement for which it has legal authority;
- (b) the consent of the holders of mortgages or financial encumbrances registered against the title to a unit in the phased development;
- (c) the consent of at least 75% of all eligible voters of the phased development, other than the developer.

(3) An amended phased development disclosure statement must not be registered if the effect of the amendment would be to increase the number of phases in the phased development from that set out in the registered phased development disclosure statement.

(4) The Supreme Court may, on application by the developer, order that the consent of a holder of a mortgage or financial encumbrance under paragraph (2)(b) is not required if

promoteur donne aux personnes ci-après avis écrit de la modification proposée :

- a) l'autorité approbatrice compétente;
- b) les titulaires d'hypothèques ou de charges financières grevant le titre d'une partie privative;
- c) l'association condominiale;
- d) tous les propriétaires en titre;
- e) les autres personnes admises à voter de l'aménagement par étapes.

(2) Sous réserve des paragraphes (4) et (5), le promoteur ne peut demander l'enregistrement d'un document d'information connexe modifié, à moins d'avoir obtenu les consentements suivants :

- a) le consentement de l'autorité approbatrice à l'égard des éléments du contenu du document d'information connexe pour lesquels elle a l'autorité légale;
- b) le consentement des titulaires d'hypothèques ou de charges financières grevant le titre d'une partie privative de l'aménagement par étapes;
- c) le consentement d'au moins 75 % de toutes les personnes admises à voter de l'aménagement par étapes, exclusion faite du promoteur.

(3) Le document d'information connexe modifié ne peut être enregistré si l'effet de la modification serait une augmentation du nombre de phases de l'aménagement par étapes par rapport au nombre prévu dans le document d'information connexe enregistré.

(4) La Cour suprême peut, sur demande du promoteur, ordonner que le consentement d'un titulaire d'une hypothèque ou d'une charge financière prévu à l'alinéa (2)b) n'est pas requis si les conditions ci-après sont réunies :

(a) the developer requested that the holder consent to the proposed amendment;

a) le promoteur a demandé que le titulaire consente à la modification proposée;

(b) the holder neither gave nor refused consent within 60 days after the request; and

b) le titulaire n'a ni donné ni refusé son consentement dans les 60 jours suivant cette demande;

(c) the developer has obtained the other consents required under subsection (2).

c) le promoteur a obtenu les autres consentements exigés au titre du paragraphe (2).

(5) The developer may apply to register an amended phased development disclosure statement with the consent only of the approving authority, if the amendment is only to the extent necessary to comply with one or more of the following:

(5) Le promoteur peut demander l'enregistrement d'un document d'information connexe modifié avec le seul consentement de l'autorité approbatrice, si la modification se limite à ce qui est nécessaire pour assurer la conformité avec l'un ou plusieurs des éléments suivants :

(a) a development agreement;

a) un accord d'aménagement;

(b) a regulation;

b) un règlement;

(c) a municipal development control bylaw;

c) un arrêté municipal de contrôle de l'aménagement;

(d) a municipal zoning bylaw;

d) un arrêté municipal de zonage;

(e) a municipal land use bylaw;

e) un arrêté municipal d'utilisation des terres;

(f) another applicable law or requirement of the approving authority.

f) un autre texte législatif applicable ou une autre exigence applicable de l'autorité approbatrice.

(6) The developer may apply to register an amended phased development disclosure statement by submitting the following to the registrar:

(6) Le promoteur peut demander l'enregistrement d'un document d'information connexe modifié en présentant au registrateur :

(a) the amended phased development disclosure statement;

a) d'une part, le document d'information connexe modifié;

(b) evidence that subsections (1) to (3) and (5), as applicable, have been complied with.

b) d'autre part, une preuve que les paragraphes (1) à (3) et (5), selon le cas, ont été respectés.

(7) The registrar must register the amended phased development disclosure statement if

(7) Le registrateur enregistre le document d'information connexe modifié s'il est convaincu

satisfied that subsections (1) to (3) and (5), as applicable, have been complied with.

(8) An amended phased development disclosure statement is effective on registration.

### **Phase transition matters**

**15(1)** When a supplementary condominium plan is registered, the number of directors on the board of directors of the condominium corporation of the phased development as required under the bylaws of the corporation is temporarily increased to add one or more temporary directors in accordance with this section.

(2) The number of temporary directors is as follows:

(a) if the number of units in the subsequent phase to which the supplementary condominium plan relates is one, there is to be one temporary director;

(b) in any other case, there are to be two temporary directors.

(3) If the number of units in a subsequent phase is three or more, the eligible voters of the subsequent phase are entitled, within 90 days after the registration of the supplementary condominium plan, to elect the temporary directors referred to in paragraph (2)(b).

(4) If the number of units in a subsequent phase is less than three, an owner of each of the units is a temporary director, unless, in relation to a particular unit, no owner consents to being a temporary director.

(5) If fewer than two temporary directors are elected under subsection (3), or if an insufficient number of unit owners consent to be temporary directors, as referred to in subsection (4), the developer is to appoint the remainder of

que les paragraphes (1) à (3) et (5), selon le cas, ont été respectés.

(8) Le document d'information connexe modifié prend effet dès son enregistrement.

### **Questions de transition relatives aux phases**

**15(1)** Lorsqu'un plan condominial supplémentaire est enregistré, le nombre d'administrateurs siégeant au conseil d'administration de l'association condominiale de l'aménagement par étapes requis aux termes des règlements administratifs de celle-ci est temporairement augmenté afin d'ajouter un ou plusieurs administrateurs temporaires conformément au présent article.

(2) Le nombre d'administrateurs temporaires est le suivant :

a) si la phase ultérieure à laquelle se rapporte le plan condominial supplémentaire compte une seule partie privative, un administrateur temporaire;

b) dans les autres cas, deux administrateurs temporaires.

(3) Si une phase ultérieure compte trois parties privatives ou plus, les personnes admises à voter de la phase ultérieure ont, dans les 90 jours suivant l'enregistrement du plan condominial supplémentaire, le droit d'élire les directeurs temporaires mentionnés à l'alinéa (2)b).

(4) Si une phase ultérieure compte moins de trois parties privatives, un propriétaire de chacune des parties privatives est un administrateur temporaire, sauf si, relativement à une partie privative particulière, aucun propriétaire ne consent à l'être.

(5) Si moins de deux administrateurs temporaires sont élus en vertu du paragraphe (3), ou si un nombre insuffisant de propriétaires en titre consentent à être administrateurs temporaires, comme mentionné au paragraphe (4), le promoteur nomme les



temporary directors needed to comply with subsection (2).

(6) The term of the temporary directors ends at the next annual general meeting following their election or appointment, at which time the number of directors reverts to the number required under the bylaws of the corporation.

(7) The directors must, not later than 30 days after the day on which the supplementary condominium plan is registered, prepare a transitional budget.

(8) Subsection 137(2) of the Act applies to the transitional budget as if it were an interim budget, with any necessary modifications.

(9) Subject to this section, the corporation may make bylaws respecting matters that may arise during a time period in which two or more phases are concurrently being developed.

**Special general meeting after supplementary condominium plan registered**

**16(1)** Subject to subsection (3), the condominium corporation must hold a special general meeting during the six-week period following the 365<sup>th</sup> day after the sale of the first unit in a subsequent phase to which a registered supplementary condominium plan relates.

(2) The purpose of the special general meeting is to consider the difference between the estimated common expenses in the transitional budget referred to in subsection 15(7) and the actual common expenses that have accrued as of the day on which the notice of the special general meeting was given.

autres administrateurs temporaires requis pour assurer la conformité avec le paragraphe (2).

(6) Les administrateurs temporaires exercent leur mandat jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle qui suit leur élection ou leur nomination, moment auquel le nombre d'administrateurs redevient le nombre requis aux termes des règlements administratifs de l'association condominiale.

(7) Les administrateurs, au plus tard 30 jours après la date d'enregistrement du plan condominial supplémentaire, établissent un budget de transition.

(8) Le paragraphe 137(2) de la Loi s'applique au budget de transition comme s'il s'agissait d'un budget provisoire, avec les adaptations nécessaires.

(9) Sous réserve du présent article, l'association condominiale peut prendre des règlements administratifs concernant des questions pouvant survenir pendant une période d'aménagement simultané de deux phases ou plus.

**Assemblée générale extraordinaire après l'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire**

**16(1)** Sous réserve du paragraphe (3), l'association condominiale tient une assemblée générale extraordinaire au cours des six semaines qui suivent le 365<sup>e</sup> jour après la vente de la première partie privative d'une phase ultérieure à laquelle se rapporte le plan condominial supplémentaire.

(2) L'assemblée générale extraordinaire a pour but d'examiner la différence entre les dépenses communes estimatives prévues dans le budget de transition mentionné au paragraphe 15(7) et les dépenses communes réelles constatées à la date de remise de l'avis d'assemblée générale extraordinaire.

(3) If an annual general meeting is scheduled to be held within 90 days after the 365<sup>th</sup> day referred to in subsection (1)

(a) the special general meeting need not be held; and

(b) if no special general meeting is held, the difference between the estimated common expenses in the transitional budget referred to in subsection 15(7) and the actual common expenses that have accrued as of the day on which the notice of the annual general meeting was given is to be considered at the annual general meeting.

### **Duty to complete phased development on time**

**17(1)** The developer must do the following by the applicable date:

(a) submit all required documents relating to each phase and to the entire phased development for registration by the date specified in the statement referred to in paragraph 5(2)(c);

(b) complete each phase and the entire phased development by the date specified in the statement referred to in paragraph 5(2)(d);

(c) complete and transfer the common property and common assets in a phase to the condominium corporation by the applicable date specified in the statement referred to in paragraph 5(2)(l);

(d) complete and transfer the common property, exclusive use common property, common assets and exclusive use common assets in a subsequent phase to the condominium corporation by the applicable date specified in the statement referred to in paragraph 5(2)(m).

(3) Si l'assemblée générale annuelle est prévue au cours des 90 jours après le 365<sup>e</sup> jour mentionné au paragraphe (1) :

a) d'une part, la tenue d'une assemblée générale extraordinaire n'est pas nécessaire;

b) d'autre part, si aucune assemblée générale extraordinaire n'est tenue, l'examen de la différence entre les dépenses communes estimatives prévues dans le budget de transition mentionné au paragraphe 15(7) et les dépenses communes réelles constatées à la date de remise de l'avis d'assemblée générale annuelle se fera à l'assemblée générale annuelle.

### **Obligation d'achever l'aménagement par étapes dans les délais prévus**

**17(1)** Le promoteur accomplit ce qui suit au plus tard à la date applicable :

a) il présente tous les documents requis relatifs à chaque phase et à l'ensemble de l'aménagement par étapes aux fins d'enregistrement au plus tard à la date précisée dans la mention visée à l'alinéa 5(2)c);

b) il achève chaque phase et l'ensemble de l'aménagement par étapes au plus tard à la date précisée dans la mention visée à l'alinéa 5(2)d);

c) il achève les parties communes et éléments d'actif communs d'une phase et les transfère à l'association condominiale au plus tard à la date applicable précisée dans la mention visée à l'alinéa 5(2)l);

d) il achève les parties communes, parties communes à usage exclusif, éléments d'actif communs et éléments d'actif communs à usage exclusif d'une phase ultérieure et les transfère à l'association condominiale au plus tard à la date applicable précisée dans la mention visée à l'alinéa 5(2)m).

(2) Despite subsection (1), the developer may change a date referred to in that subsection

(a) by six months, without the consent of any eligible voters of the phased development; or

(b) by more than six months, only with the consent of at least 75% of all eligible voters of the phased development.

### **Phase delayed or not proceeding**

**18(1)** If, for any reason, the developer no longer intends to proceed with a phase, or concludes that the developer is unlikely to comply with paragraph 17(1)(b), the developer must, as soon as practicable, give written notice to the following persons, explaining why the developer no longer intends to proceed with the phase or concluded that the developer is unlikely to comply with paragraph 17(1)(b):

- (a) the relevant approving authority;
- (b) the holders of mortgages or financial encumbrances registered against the title to a unit in the phased development;
- (c) the condominium corporation;
- (d) the unit owners.

(2) The developer, a unit owner, the corporation or an interested party, as the case may be, may apply for an order under subsection (3) in any of the following circumstances:

- (a) the developer fails to comply with paragraph 17(1)(a), (b), (c) or (d);
- (b) the developer makes an assignment in bankruptcy or is declared bankrupt;
- (c) a receiver has been appointed in respect of the assets of the developer.

(2) Malgré le paragraphe (1), le promoteur peut avancer ou reporter toute date visée à ce paragraphe :

a) de six mois, sans le consentement de toutes personnes admises à voter de l'aménagement par étapes;

b) de plus de six mois, seulement avec le consentement d'au moins 75 % de toutes les personnes admises à voter de l'aménagement par étapes.

### **Retard ou non-réalisation d'une phase**

**18(1)** Le promoteur qui, pour une raison quelconque, n'a plus l'intention de réaliser une phase ou conclut qu'il est peu probable qu'il se conforme à l'alinéa 17(1)b) donne, dans les plus brefs délais possibles, avis écrit aux personnes ci-après, expliquant pourquoi il n'a plus cette intention ou il est arrivé à cette conclusion :

- a) l'autorité approbatrice compétente;
- b) les titulaires d'hypothèques ou de charges financières grevant le titre d'une partie privative de l'aménagement par étapes;
- c) l'association condominiale;
- d) les propriétaires en titre.

(2) Le promoteur, tout propriétaire en titre, l'association condominiale ou toute partie intéressée, selon le cas, peut demander l'ordonnance prévue au paragraphe (3) dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes :

- a) le promoteur omet de se conformer à l'alinéa 17(1)a), b), c) ou d);
- b) le promoteur fait une cession de faillite ou est déclaré failli;
- c) un séquestre a été nommé à l'égard des biens du promoteur.

(3) On application, the Supreme Court may make an order respecting any matter arising out of the circumstances set out in subsection (2), including

(a) respecting the disposition of any building or land in a phase that is not proceeding, including amending the registered condominium plan so that it no longer shows an unused building or land;

(b) respecting any common property, exclusive use common property, common assets or exclusive use common assets, including any improvements to or on any of them, of a phase that is not proceeding;

(c) respecting the vesting of title, in the name of the corporation or the unit owners, of any land identified in the condominium plan for development in subsequent phases;

(d) respecting the issuance, cancellation or modification of any certificate of title and respecting any other resulting or related matter;

(e) giving directions on the disposition of any funds arising from a bond, a letter of credit or other security provided to secure completion of improvements to or on common property or any common assets; and

(f) respecting the protection of the assets and interests of the developer or a trustee in bankruptcy or an appointed receiver.

(4) Nothing in this section is to be read as prohibiting the Supreme Court from consolidating or jointly hearing an application under this section with an application under the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada).

## Easements

**19(1)** An easement registered against a common property certificate or a common assets certificate for a phased development is

(3) Sur demande, la Cour suprême peut, par ordonnance, régir toute question découlant des circonstances prévues au paragraphe (2), notamment :

a) régir la disposition des bâtiments ou biens-fonds d'une phase qui ne sera pas réalisée, y compris modifier le plan condominial enregistré pour qu'il ne montre plus un bâtiment ou un bien-fonds non utilisé;

b) régir les parties communes, parties communes à usage exclusif, éléments d'actif communs ou éléments d'actif communs à usage exclusif, y compris les améliorations afférentes, d'une phase qui ne sera pas réalisée;

c) régir la dévolution du titre, au nom de l'association condominiale ou des propriétaires en titre, de tout bien-fonds identifié dans le plan condominial pour aménagement dans des phases ultérieures;

d) régir la délivrance, l'annulation ou la modification de tout certificat de titre et régir toute autre question en résultant ou question connexe;

e) donner des directives sur la disposition de tous fonds provenant d'une garantie, lettre de crédit ou autre sûreté fournie en garantie de l'achèvement d'améliorations relatives aux parties communes ou éléments d'actif communs;

f) régir la protection des éléments d'actif et intérêts du promoteur, d'un syndic de faillite ou d'un séquestre nommé.

(4) Le présent article n'a pas pour effet d'empêcher la Cour suprême de joindre ou d'entendre conjointement une demande prévue au présent article et une demande sous le régime de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada).

## Servitudes

**19(1)** Une servitude enregistrée contre un certificat de parties communes ou un certificat d'éléments d'actif communs pour un

considered to be registered also against the certificate of title

(a) for each existing unit, when the easement is registered; and

(b) for each subsequently created unit, when a supplementary condominium plan is registered.

(2) The registrar may discharge the registration of an easement against a certificate of title of a unit and may enter a note of the discharge on the certificate of title of the unit, and any common property certificate or common assets certificate, if satisfied that the registered easement does not affect the unit.

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

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

(a) each registered supplementary condominium plan;

(b) each registered phased development disclosure statement and registered amended phased development disclosure statement.

#### **Coming into force**

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

(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*.

aménagement par étapes est considérée enregistrée aussi contre le certificat de titre :

a) de chaque partie privative existante, au moment de l'enregistrement de la servitude;

b) de chaque partie privative créée ultérieurement, au moment de l'enregistrement d'un plan condominial supplémentaire.

(2) Le registrateur peut donner mainlevée de l'enregistrement d'une servitude contre un certificat de titre d'une partie privative et inscrire une mention de la mainlevée sur le certificat de titre de la partie privative, et sur tout certificat de parties communes ou certificat d'éléments d'actif communs, s'il est convaincu que la servitude enregistrée ne touche pas la partie privative.

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

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

a) chaque plan condominial supplémentaire enregistré;

b) chaque document d'information connexe enregistré et chaque document d'information connexe modifié enregistré.

#### **Entrée en vigueur**

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

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*.