

Date: *March 16, 2018*

Date : *Le 16 mars 2018*

To: *All Clients of the Manitoba Land Titles System*

Destinataires : *Tous les clients du système de titres fonciers du Manitoba*

Re: *Unpaid Condominium Fees and Mortgage Sale Proceedings*

Objet : *Charges de condominium impayées et procédure de vente hypothécaire*

The Condominium Act, which came into force on February 1, 2015, created new rules with respect to the enforcement of mortgages involving defaults in payment of common expenses or reserve fund contributions.

La *Loi sur les condominiums*, qui est entrée en vigueur le 1^{er} février 2015, a créé de nouvelles règles relatives à la réalisation de droits hypothécaires lorsqu'il y a défaut de paiement des dépenses communes ou des contributions au fonds de réserve.

These rules include statutorily deemed mortgage terms contained in Section 165.

Ces règles comprennent les modalités de l'hypothèque légalement considérées comme telles et énoncées à l'article 165.

Unpaid common expense and reserve fund contributions may form the basis, in whole, or in part, of an Application for Order for Sale ("AFOS") without the need for a supporting court order when the mortgagee avails itself to the procedure set forth in s.165 of *The Condominium Act*.

Les dépenses communes et les contributions au fonds de réserve impayées peuvent constituer le fondement, complet ou partiel, d'une demande d'ordre de vente n'ayant pas besoin d'être accompagnée d'une ordonnance judiciaire, lorsque le créancier hypothécaire se prévaut de la procédure indiquée à l'article 165 de la *Loi sur les condominiums*.

More specifically, the mortgagee is required to:

De façon plus précise, le créancier hypothécaire est tenu de :

- (1) Pay the unpaid contributions to the common expenses or reserve fund, together with reasonable legal costs and collection expenses incurred by the condominium corporation;
- (2) Demand reimbursement from the unit owner/mortgagor for the amounts set forth in (1) above; and,

- (1) payer les contributions aux dépenses communes ou au fonds de réserve impayées ainsi que les frais juridiques et les dépenses communes raisonnables que la corporation condominiale a engagées;
- (2) demander le remboursement, par le propriétaire de la partie privative ou le débiteur hypothécaire, des montants indiqués ci-haut au point (1);

(3) Upon failure of the unit owner/mortgagor to reimburse the mortgagee, exercise its option provided by s.165 5. of *The Condominium Act* and have the mortgage immediately become due and payable.

(3) si le propriétaire de la partie privative ou le débiteur hypothécaire s'abstient de rembourser le créancier hypothécaire, d'exercer l'option indiquée au point 5 de l'article 165 de la *Loi sur les condominiums* en demandant que l'hypothèque devienne immédiatement exigible.

Any Notice of Exercising Power of Sale based in whole or in part upon the mortgagee's rights as set forth in s.165 of *The Condominium Act* must explicitly provide that the mortgagor is entitled to remedy the default, together with costs, and thereupon be relieved from acceleration in accordance with s.14 of *The Mortgage Act*.

Tout avis de vente fondé entièrement ou en partie sur les droits du créancier hypothécaire énoncés à l'article 165 de la *Loi sur les condominiums* doit garantir expressément que le créancier hypothécaire a le droit de remédier au défaut et de payer les frais et, dès lors, d'être libéré des contraintes liées au paiement anticipé, en vertu de l'article 14 de la *Loi sur les hypothèques*.

Section 165 does not mandate payment of common expenses or reserve fund contributions by mortgagees. Mortgagees may choose not to avail themselves to the scheme set out therein and outlined above. In such cases, any AFOS based in whole, or in part, on a failure to pay common expense or reserve fund contributions will require a court order in support pursuant to subsection 134(2) of *The Real Property Act*.

L'article 165 n'oblige pas les créanciers hypothécaires à payer les contributions aux dépenses communes ou au fonds de réserve. Les créanciers hypothécaires peuvent choisir de ne pas se prévaloir du dispositif mentionné ici et décrit plus haut. Dans cette circonstance, tout avis de vente fondé entièrement ou en partie sur un défaut de paiement des dépenses communes ou du fonds de réserve devra être accompagné d'une ordonnance judiciaire en vertu du paragraphe 134(2) de la *Loi sur les biens réels*.

Le registraire général,



Barry C. Effler