

## **Exigences de la *Loi sur la propriété condominiale* du Nouveau-Brunswick**

La *Loi sur la propriété condominiale* est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Trois ou quatre documents sont requis selon la taille de l'association.

Dans le présent document, « *Loi* » désigne la *Loi sur la propriété condominiale*, « *Règlement* » désigne le *Règlement du Nouveau-Brunswick 2009-169* pris en vertu de la *Loi sur la propriété condominiale*, « conseil » désigne le conseil d'administration d'une association et « directeur » désigne le directeur des propriétés condominiales, conformément à la loi.

### **Associations condominiales nouvelles et existantes**

En vertu de l'article 66 de la *Loi*, une association condominiale créée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010, c'est-à-dire en application de l'ancienne *Loi sur les condominiums*, demeure une association en vertu de la *Loi* en vigueur. Il n'est pas nécessaire d'apporter des changements à la déclaration et aux règlements administratifs suite à la nouvelle loi. La *Loi* a préséance sur ces documents.

Voici les documents qui doivent être fournis au directeur.

1. Une copie des états financiers
2. Une preuve d'assurance
3. Une liste des administrateurs établie à l'aide de la formule 9 du *Règlement*
4. Une copie de l'étude du fonds de réserve pour les associations comptants plus de 10 parties privatives.

#### **1. États financiers**

##### **a) Toutes les associations condominiales**

L'article 34 de la *Loi* stipule qu'au moins dix jours avant la tenue de l'assemblée annuelle des propriétaires, l'association condominiale doit :

- i. faire préparer ses états financiers selon les principes comptables généralement reconnus en indiquant ses actifs et passifs ainsi que ses recettes et dépenses, et tous autres renseignements réglementaires. L'article 21 du *Règlement* énumère les renseignements minimums qui doivent être inclus dans les états financiers;
- ii. faire parvenir une copie des états financiers à chaque propriétaire;
- iii. déposer une copie des états financiers au directeur;
- iv. faire approuver les états financiers par le conseil. L'approbation est attestée par la signature, au bas du bilan, de deux des administrateurs dûment autorisés à signer.

**b) Propriétés condominiales comptant plus de dix parties privatives**

L'article 36 de la *Loi* exige qu'un examen des états financiers soit annexé aux états financiers présentés au directeur. Le paragraphe 36(6) identifie les personnes **qui ne sont pas habilitées** à effectuer l'examen des états financiers, notamment tout propriétaire, administrateur, dirigeant, employé ou gestionnaire de l'association.

L'article 22 du *Règlement* décrit les **personnes autorisés à examiner** les états financiers d'une association condominiale :

- i. un comptable général licencié, selon la définition que donne de ce terme la *Loi sur les comptables généraux licenciés*;
- ii. les membres immatriculés de la Société des comptables en management du Nouveau-Brunswick;
- iii. les personnes autorisées à exercer la profession de comptable agréé en vertu de la *Loi de 1998 sur les comptables agréés*.

**2. Preuve d'assurance (toutes les associations)**

Aux termes de l'article 50 de la *Loi*, l'association condominiale doit présenter chaque année au directeur, conformément au *Règlement*, une preuve d'assurance pour la réparation des parties privatives et des parties communes.

En vertu de l'article 28 du *Règlement*, les associations doivent présenter une preuve d'assurance au directeur **à la date anniversaire de leur police d'assurance**.

Les renseignements dont la preuve d'assurance doit faire état sont décrits au paragraphe 28(5) du *Règlement*. En résumé, il y a deux façons de soumettre une preuve d'assurance :

- a) un certificat d'assurance indiquant le nom de la corporation, la période de couverture minimale de 12 mois ainsi que la description et le montant de la garantie (coverage).

OU

- b) une copie de la police d'assurance au complet

Il ne s'agit pas de l'assurance individuelle des propriétaires, mais de la police mère qui couvre les parties communes et les parties privatives.

### **3. Liste des directeurs (toutes les associations condominiales)**

Selon l'article 27.1 de la *Loi*, dans les 15 jours qui suivent la nomination ou l'élection d'un administrateur au conseil, l'association condominiale doit fournir au directeur les nom et adresse de l'administrateur en utilisant la formule réglementaire.

Le paragraphe 35(3) du *Règlement* stipule que l'avis des administrateurs et l'avis de changement des administrateurs sont établis au moyen de la **formule 9** du *Règlement*.

**Nota : La liste doit absolument être inscrite sur la FORMULE 9 et signée par la personne qui la prépare.**

### **4. Étude du fonds de réserve**

#### **Propriétés condominiales comptant plus de 10 parties privatives SEULEMENT**

Conformément à l'article 40 de la *Loi*, si une association condominiale compte **plus de 10** parties privatives, elle doit effectuer une étude du fonds de réserve tous les 10 ans et la présenter au directeur au plus tard 30 jours après son achèvement.

L'article 70 de la *Loi* stipule qu'une association condominiale existante avant l'année 2010 a cinq ans pour préparer et déposer une étude du fonds de réserve à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010. Une association condominiale créée après cette date doit présenter une étude pour faire approuver le projet par le directeur.

L'article 23 du *Règlement* décrit les renseignements que doit contenir l'étude du fonds de réserve, tandis que l'article 25 du *Règlement* énumère les personnes autorisées à préparer et à signer l'étude du fonds de réserve.

André Benoit  
Directeur des propriétés condominiales  
Registre foncier  
Service Nouveau-Brunswick

985 chemin College Hill  
Fredericton, N.-B.  
E3B 4J7

Tél. : 1-888-621-9789

condo@snb.ca