

## **Aux administrateurs d'associations condominiales**

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

Monsieur, Madame

Comme vous le savez, la nouvelle *Loi sur la propriété condominiale* est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Plusieurs personnes semblent être incertaines des exigences exactes auxquelles elles doivent se soumettre. Trois ou quatre documents sont requis selon la taille de votre 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 nouvelle 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 votre déclaration et à vos règlements administratifs par suite de la nouvelle loi. Le cas échéant, la *Loi* les annulerait.

J'aimerais attirer votre attention sur quatre éléments des nouvelles exigences prévues par la *Loi*. Ce sont les documents que vous devez présenter annuellement au directeur.

1. Une copie de vos états financiers
2. Une preuve d'assurance pour les parties communes
3. Une liste de vos directeurs établie à l'aide de la formule 9 du *Règlement*
4. Une copie de l'étude du fonds de réserve pour les associations comptant 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 actif et passif ainsi que ses recettes et dépenses, et tout autre renseignement réglementaire. 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 auprès du 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.

Si vous avez déjà tenu votre assemblée annuelle pour 2010, veuillez fournir au directeur vos plus récents états financiers. Autrement, vous êtes prié de faire parvenir vos états financiers au directeur au moins 10 jours avant l'assemblée annuelle des propriétaires pour l'année en cours.

#### **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) précise **qui n'est pas habilité** 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 habilitées 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.

- a) En vertu de l'article 28 du *Règlement*, toutes les nouvelles associations créées à compter de 2010 doivent présenter une preuve d'assurance au directeur **à la date anniversaire de l'enregistrement** de la déclaration et de l'état descriptif, si la déclaration et l'état descriptif ont été enregistrés en 2010.
- b) Si l'association condominiale existait avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, la preuve d'assurance doit être présentée au directeur **à la date de renouvellement ou d'expiration de la police**. Pour chaque année subséquente, la preuve d'assurance doit être présentée au directeur chaque année à la date anniversaire de la production initiale.

Les renseignements dont la preuve d'assurance doit faire état sont décrits au paragraphe 28(5) du *Règlement*. Même si votre police est acceptée en vertu de ce paragraphe, les compagnies d'assurance ont habituellement un certificat qui contient les renseignements exigés. Il ne s'agit pas de l'assurance individuelle du propriétaire, mais de la police mère qui couvre le bâtiment et les parties communes.

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

### **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*. Même s'il n'y a eu aucun changement récent des administrateurs de votre association condominiale, nous vous encourageons fortement à fournir une liste des administrateurs actuels en me faisant parvenir la **formule 9** dûment remplie.

### **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 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 habilitées à préparer et à signer l'étude du fonds de réserve.

Nous sommes bien conscients de l'aide et de la collaboration dont vous faites preuve à titre d'administrateur ou de dirigeant de votre association condominiale pour répondre aux exigences prévues par la *Loi sur la propriété condominiale* du Nouveau-Brunswick.

Si vous avez satisfait aux exigences ci-dessus pour l'année en cours, nous vous remercions de votre conformité à la *Loi* et nous espérons pouvoir compter sur votre collaboration à l'avenir.

Veillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

---

#### **Léo-Guy LeBlanc**

Directeur des propriétés condominiales  
985, chemin College Hill  
Fredericton (Nouveau-Brunswick) E3B 5G4  
Lien à la *Loi sur la propriété condominiale*, C- 16.05  
Lien au *Règlement du Nouveau-Brunswick 2009-169*

Téléphone : 506-453-2353  
Télécopieur : 506-453-3898  
Courrier électronique : leo-guy.leblanc@snb.ca  
<http://www.gnb.ca/0062/PDF-acts/c-16-05.pdf>  
<http://www.gnb.ca/0062/PDF-regs/2009-169.pdf>