



Rencontre des propriétaires Février 2010



Qu'est-ce qu'une propriété condominiale?

Une forme de propriété

Propriété privée

Normalement est défini par la partie extérieure du gyprock en se tenant à l'intérieur et verticalement à partir du dessus du sous plancher jusqu'à la partie extérieure du plafond. Inclut le câblage intérieur, tuyauterie, plancher, cloisons, coffrets de cuisine etc...

Propriété en commun

Le terrain, murs extérieurs, murs de couloir et de division, murs porteurs, câblage, tuyauterie, fenêtres et portes extérieures, toit et tous les capitaux de la société.

Styles de bâtiments

Maison en rangée



Entrepôt



Appartement



Conversions



Bâtiments uniques



Commerciale



Parcel Espace aérien

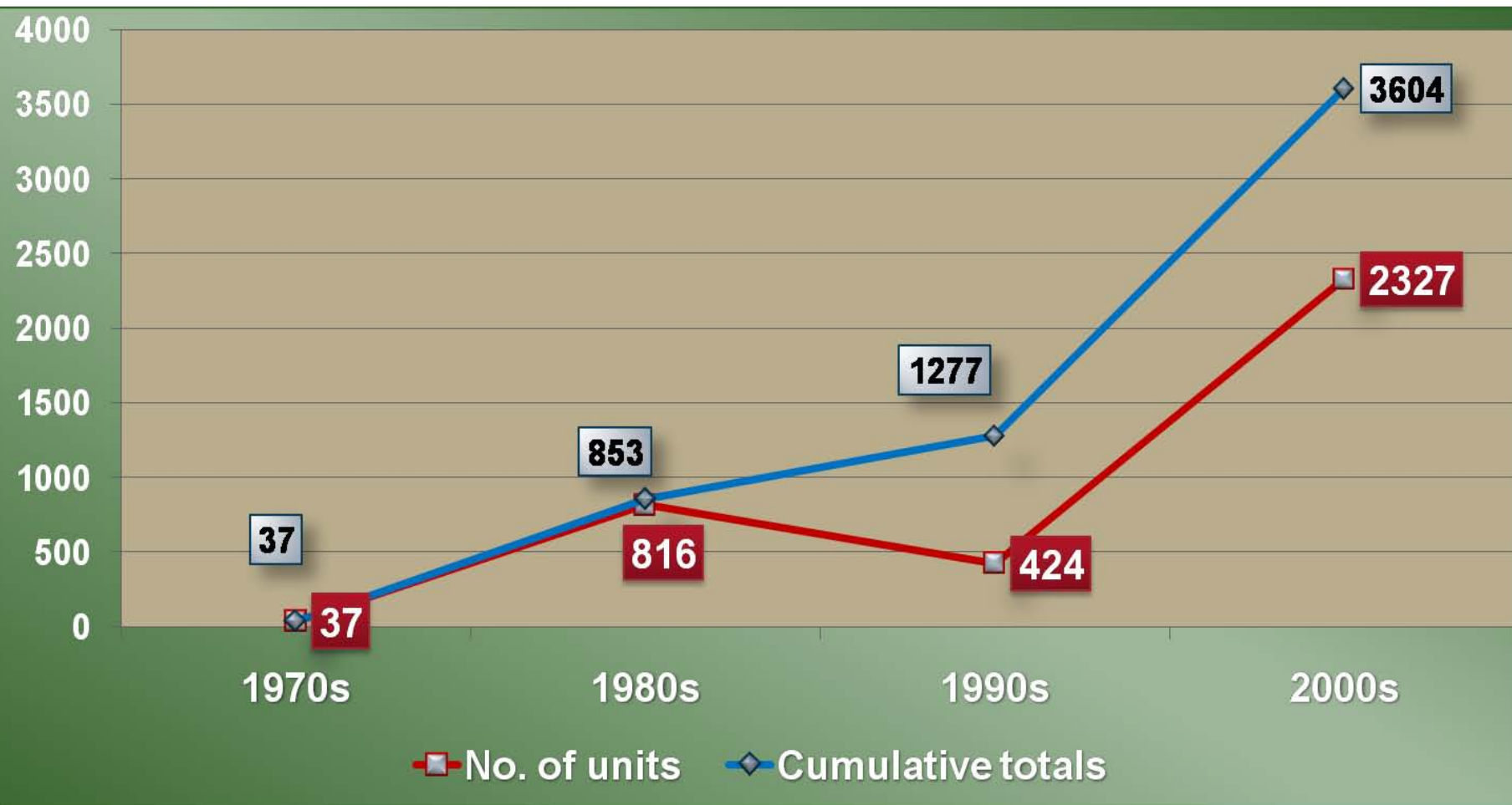
York Co
No. 6
NID 75

Green
Partne
NID



Greenarm Development
Partners Inc.
NID 75288779

Croissance



Loi sur la propriété condominiale C-16.05

En vigueur depuis 1er janvier 2010

Règlement 2009-169



CHAPTER C-16.05

CHAPITRE C-16.05

Condominium Property Act

Loi sur la propriété condominiale

Assented to June 19, 2009

Sanctionnée le 19 juin 2009

Chapter Outline

Sommaire

**NEW BRUNSWICK
REGULATION 2009-169**

**RÈGLEMENT DU
NOUVEAU-BRUNSWICK 2009-169**

under the

pris en vertu de la

**CONDOMINIUM PROPERTY ACT
(O.C. 2009-558)**

**LOI SUR LA PROPRIÉTÉ CONDOMINIALE
(D.C. 2009-558)**

Filed December 18, 2009

Déposé le 18 décembre 2009

Général

Sujet	Loi
Nouvelle direction Services Nouveau-Brunswick nomme un directeur des propriétés condominiales	2(2)
Catégories de propriétés condominiales 1. Commerciale 2. à usage d'habitation 3. de terrain nu 4. à usage mixte 5. aménagement par étape	4 (a-e)

Approbation et enregistrement

Sujet	Loi
Le Directeur donne une raison sociale à l'association Association condominiale n° 123456	9(1) a) 11(1)R
Tous le documents requièrent l'approbation du directeur et il va les délivrer au registrateur des titres de biens-fonds	9(1) (2)
Les documents présentés au directeur en vue de leur enregistrement auprès du registrateur des titres de biens fonds sont accompagnés des droits réglementaires fixés par la Loi sur l'enregistrement foncier.	9(4)

L'Association condominiale

Sujet	Loi
L'association constituée par la présente loi n'est pas soumise à la <i>Loi sur les compagnies</i> ou à la <i>Loi sur les corporations commerciales</i> .	19(2)
L'association garde tous les registres financiers pendant au moins six ans à compter de la fin du dernier exercice	21(2)
Constitue le quorum à une assemblée des propriétaires, les propriétaires possédant 30% des parties communes.	26(1)

Fusions

Sujet	Loi
Des associations condominiales peuvent se fusionner	13
a) d'une part, les propriétaires possédant au moins 60 % des parties communes de chaque association votent en faveur de son approbation,	13 a)
b) d'autre part, les associations : i. occupent des parcelles attenantes, ii. se conforment aux exigences du présent article et des règlements.	13 b)
Le directeur peut attribuer à l'association qui y est issue la raison sociale existante d'une des associations qui fusionnent	11(2) R
Soumettre le formules 1 & 2	5 a) 6 b) R

Conseil d'administration 1

Sujet	Loi
1. Les conseil d'administration seront composé de (2 ou 3) administrateurs; • 2 administrateurs pour 2-3 parties privatives • 3 administrateurs pour plus de 3 parties privatives	27(1) &(2)
2. Si le déclarant est propriétaire d'au moins une partie privative, il nomme un nombre d'administrateurs proportionnel au nombre de parties privatives lui appartenant sur l'ensemble des parties privatives dans la propriété condominiale. Les autres administrateurs sont élus par les propriétaires.	27(5)
Malgré le paragraphe 27(5), le déclarant ne nomme pas d'administrateurs si, lors d'une assemblée des propriétaires où sont choisis les administrateurs, les propriétaires possédant au moins 60 % des parties communes adoptent une résolution selon laquelle tous les administrateurs seront choisis par les propriétaires.	27(7)

Conseil d'administration 2

Sujet	Loi
Sous réserve des règlements administratifs, les administrateurs : a) élisent le président parmi eux; , b) nomment ou élisent le secrétaire; c) peuvent nommer ou élire d'autres dirigeants	28(2)
L'administrateur doit être propriétaire ayant atteint l'âge de la majorité à moins qu'il ne soit nommé par le Déclarant	29(1) &(2)
Noms des administrateurs (Effectif 1^{er} janvier, 2010) Dans les quinze jours de la nomination ou de l'élection d'un administrateur, l'association fournit au directeur le nom et adresse de l'administrateur au moyen de la formule réglementaire. FORMULE 9	27.1(1)

Règles et règlements administratifs 1

Sujet	Loi
L'Association doit avoir des règlements administratifs	32(2)
Les changements aux règlements administratifs requièrent un vote favorable des propriétaires possédant au moins 60 % des parties communes, ou le pourcentage supérieur qu'indique la déclaration.	32(3)
Si la déclaration répartit les parties privatives en catégories, l'association peut prendre plusieurs séries de règlements administratifs et faire appliquer chaque série à une ou plusieurs des catégories.	32(4)
L'association soumet à l'approbation du directeur copie du règlement administratif appuyé du certificat établit selon la formule réglementaire. Le directeur approuve ces documents en vue de leur enregistrement. FORMULE 10	32(7)

États financiers

Sujet	Loi
L'association fait préparer des états financiers annuellement • Au moins dix jours avant la tenue de l'assemblée annuelle des propriétaires, l'association dépose a) dépose copie des états financiers auprès du directeur; b) fait parvenir copie des états financiers à chaque propriétaire. • Si la propriété condominiale compte plus de dix parties privatives, est annexé aux états financiers visés à l'article 34 un examen de ceux-ci par une personne habilitée à effectuer l'examen des états financiers	34(1) 34(2) a) b) 36(1)
Qui sont les personnes avec habilité��? (règlement)s 1. Comptables généraux accrédités (CGA); 2. Comptables en management accrédités (CMA); 3. Comptables agréés 1998 (CA)	36(4)

FONDS DE L'ASSOCIATION

Sujet	Loi
Fonds d'exploitation (obligatoire)	37(1)
Fonds de réserve (obligatoire)	38(2)
a. A Corporation >10 parties privatives le fonds de réserve est fixé au moins au montant recommandé par l'étude du fonds de réserve.	40(4)
b. A Corporation <10 parties privatives le fonds de réserve de l'association est fixé à 100 % du budget annuel de l'association, ou le pourcentage supérieur qu'indique les règlements administratifs.	39(1)
Fonds de prévoyance (Optionnel)	41

Étude du fonds de réserve 1

Sujet	Loi
L'association qui compte plus de dix parties privatives complète une étude du fonds de réserve à chaque dix ans et la présente au directeur au plus tard trente jours après son achèvement.	40(1)
L'association complète une mise à jour du fonds de réserve à chaque trois ans, ou à chaque fois qu'il y a modification importante à l'actif de l'association, et elle la présente au directeur au plus tard trente jours après son achèvement.	40(2)
Un certificat de renseignements réglementaire est complété par celui qui prépare l'étude du fonds de réserve.	40(3)

Sujet	Loi
Sont prescrits par règlement la forme et le contenu de l'étude du fonds de réserve ainsi que les personnes habilitées à le préparer.	40(6)
L'étude du fonds de réserve se compose d'une analyse des biens matériels et d'une analyse financière.	23(1) R
L'analyse des biens matériels contient les renseignements suivants : a) un inventaire de chaque composante des parties communes et de chaque élément d'actif de l'association qui nécessite des réparations importantes ou qui doit être remplacé, si le coût du remplacement est d'au moins 500 \$, ou qui devrait le nécessiter dans les trente ans de la date de l'étude;	23(2) R

Étude du fonds de réserve 3

Topic	Act
b) une évaluation qui fournit les renseignements ci-dessous pour chaque composante de l'inventaire: i. l'année ou l'année approximative de l'achat de la composante, ii. l'âge ou l'âge estimatif de la composante, iii. la durée utile prévue de la composante, iv. la durée utile restante de la composante, v. l'année prévue des réparations importantes ou du remplacement de la composante, vi. le coût estimatif des réparations importantes ou du remplacement de la composante à la date de l'étude,	23 (2)R

Étude du fonds de réserve 4

Topic	Act
vii. le % du coût des réparations importantes ou du remplacement disponible dans le fonds de réserve et le coût rajusté résultant de l'application de ce pourcentage.	23 (2)R
Qui peut préparer une étude du fonds de réserve? : a) Les membre de l'Institut canadien des évaluateurstitulaires de la désignation Accredited Appraiser Canadian Institute (AACI); b) Les titulaires de certificats d'exercice délivrés en vertu de la <i>Loi sur les architectes</i> ; c) les ingénieurs titulaires du permis d'exercer la profession d'ingénieur délivré en vertu de la <i>Loi sur les professions d'ingénieur et de géoscientifique</i> ;	24(1) R

Étude du fonds de réserve 5

Sujet	Loi
d) les membres de la Société des techniciens et des technologues agréés du génie du N.-B. dont les noms sont inscrits au registre à titre de technologues agréés du génie en vertu de la Loi sur les techniques du génie; e) les membres de l'Institut canadien de l'immeuble titulaires de la désignation Certified Reserve Planner (CRP).	24 (1)R
Ne peut préparer une étude du fonds de réserve : a) le déclarant ou le propriétaire, l'administrateur, le dirigeant, l'employé ou le gestionnaire de l'association;	24(2))R

Étude du fonds de réserve 6

Sujet	Loi
b) l'associé, l'employeur ou l'employé du déclarant ou d'un propriétaire, d'un administrateur, d'un dirigeant, d'un employé ou d'un gestionnaire de l'association;	24(2) R
c) le titulaire d'un intérêt dans un contrat auquel l'association est partie.	

PAUSE DE 10 MINUTES!

INTRODUCTION



Canadian
Condominium
Institute **CCI** Institut
canadien des
condominiums
the voice of condominium

Opération 1

Sujet	Loi
Modifications aux parties communes: Par un vote des propriétaires possédant au moins 60 % des parties communes, ou le pourcentage supérieur qu'indique la déclaration, l'association peut a) effectuer un rajout, une modification, une amélioration ou une rénovation important aux parties communes; b) effectuer tout changement important à son actif.	42(1)
Modification à la Déclaration et/ou la Description Une fois enregistrée, la déclaration ne peut être modifiée qu'avec le consentement des propriétaires possédant au moins 60 % des parties communes ou le pourcentage supérieur qu'indique la déclaration. Il y aura exception pour un développement par étape	43(1) & 44(1) 44.1(1)

Opération 2

Sujet	Loi
<u>Réunion de parcelles</u> Deux parties privatives ou plus peuvent être consolidées malgré s'ils sont séparés par un élément commun.	45(1)
Ce qui suit s'applique à une partie privative consolidée: eg. 2 parties privatives a) 2x le pourcentage de l'intérêt commun b) 2x les dépenses communes c) 2x le nombre de vote dans l'association	45(4)
Le FORMULE 3 devra être soumise	6 b) R

Opération 3

Sujet	Loi
<u>Le privilège</u> Si un propriétaire manque à l'obligation de rembourser à l'association, l'association possède un privilège sur la partie privative et l'intérêt commun du propriétaire. Le privilège garantit le montant impayé ainsi que tous les intérêts dus et tous les frais de justice et coûts raisonnables engagés par l'association pour le percevoir ou tenter de le percevoir.	46(1)
Le privilège visé au paragraphe (1) <u>ne grève pas</u> la partie privative et l'intérêt commun tant qu'il n'est pas enregistré.	46(3)
Sous réserve de toute autre loi, le <u>privilège a priorité</u> sur toute autre charge, enregistrée ou non, qui grève la partie privative et l'intérêt commun.	46(4)

Vente d'une portion des parties communes

Sujet	Loi
a) Doit-être autorisé par un vote des propriétaires possédant au moins 60 %des parties communes ; b) le consentement des non-propriétaires touchés par la vente qui sont titulaires de charges enregistrées ; c) un acte de transfert passé par les dirigeants de l'association sera émis au nom des propriétaires	47(1)
Les documents ci-dessous relatifs à la vente visée au paragraphe (1) sont soumis à l'approbation du directeur: a) un acte de transfert passé par les dirigeants de l'association; b) un acte de délaissement ou de décharge donné par toutes les personnes visées à l'alinéa (1)b).	47(2)
L'acte de transfert visé à l'alinéa (2)a) a le même effet que s'il avait été accordé par tous les propriétaires des parties communes touchées par la vente.	47(3)

Assurances

Sujet	Loi
L'association assure sa responsabilité de réparer les parties privatives et les parties communes à la suite de dommages occasionnés par un incendie ou un autre sinistre précisé dans la déclaration ou les règlements administratifs et dans la mesure requise par la déclaration ou les règlements administratifs. À cet effet, l'association a un intérêt assurable dans la valeur de remplacement des parties privatives et des parties communes.	50(1)
L'association fournit annuellement au directeur, conformément au règlements, une preuve de l'assurance ainsi qu'après chaque étape.	50(2)
Malgré le paragraphe 50(1), la Loi sur les assurances et toute autre règle de droit relative aux assurances, le propriétaire peut assurer sa partie privative contre les dommages pour un montant équivalent à celui qui est dû au titre de l'hypothèque au moment de toute perte couverte par la police.	50(3)

Preuve d'assurances

Sujet	Loi
a) Pour les associations existantes: Première fois i. à la date de renouvellement ou d'expiration de sa police, s'agissant d'une association titulaire d'une police d'assurance valide souscrite. ii. à la date à laquelle elle est prorogée en vertu de la Loi, s'agissant d'une association qui n'est pas titulaire d'une police d'assurance valide souscrite.	28(3)(a)R
b) pour chaque année subséquente, à la date anniversaire de la production visée.	28(3)(b)R

Forme de preuve d'assurances

Sujet	Loi
a) La preuve d'assurance est établie par l'un ou l'autre des moyens suivants: i. la raison sociale de l'association à titre d'assuré désigné, ii. une période de couverture minimale de douze mois à compter de la date visée, iii. la description et le montant de la garantie; ou	28(5)R
b) Une copie de la police d'assurance souscrite par l'association en vigueur pour une période minimale de douze mois à compter de la date visée	28(5)R

Certificat de préclusion

Sujet	Loi
• Cette article de loi énumère les éléments de « a-q » que doit contenir un certificat de préclusion. Le certificat de préclusion est établi au moyen de la formule 14.	51(2) 35(8) R)
• L'association délivre le certificat de préclusion au plus tard dix jours après avoir reçu une demande à cet effet et le paiement des droits qu'elle demande pour celui-ci	51(5)
• Si des renseignements importants qui doivent y figurer en sont omis, le certificat de préclusion est réputé comprendre une déclaration portant que de tels renseignements n'existent pas.	51(6)
• L'association qui ne délivre pas de certificat de préclusion dans le délai imparti est réputée avoir donné, le lendemain du jour où le délai a expiré.	51(7) (a-c)

Convention de location

Sujet	Loi
La Loi sur la location de locaux d'habitation s'applique relativement à toute convention de location entre un propriétaire et un occupant	53(2)
La convention de location entre le propriétaire et l'occupant est conclue selon la formule type de bail prescrite par la Loi sur la location de locaux d'habitation et les règlements administratifs et les règles de l'association sont annexés à l'article 10 de cette formule	53(3)
Si le propriétaire manque à ses obligations énoncées au présent article, l'association peut soumettre le différend à l'arbitrage en signifiant au propriétaire un avis en vertu du paragraphe 59(1)	53(6)

Arbitrage

Sujet

Loi

Une partie peut soumettre un différend à l'arbitrage par un seul arbitre nommé par le directeur en en donnant un avis à l'autre partie ainsi qu'au directeur. Une fois l'avis donné, les parties sont réputées, pour l'application de la Loi sur l'arbitrage, avoir conclu une convention d'arbitrage.

59(1)

Pour résoudre un différend entre:
Propriétaires/associations/propriétaires/gestionnaires

59(2)

Frais pour l'arbitrage:

Des honoraires maximaux de 1 000 \$ par jour ou de 500 \$ par demi-journée pour la tenue d'une audience et des honoraires horaires de 150 \$ pour la rédaction de la décision

30(1)(b)
)R

Exécution

Sujet	Loi
- Amendes administratives Est passible d'une amende administrative d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 10 000 \$, tel que le prévoit les règlements, l'association qui fait défaut de se conformer aux exigences qui suivent dans les 30 jours après avoir reçu un avis du directeur lui enjoignant d'y obtempérer : a) dépose auprès du directeur les états financiers b) présente au directeur le rapport d'étude du fonds de réserve c) fournir au directeur une preuve d'assurance	61(1)
Dans les dix jours de la réception de l'avis, l'association peut demander au président de réviser la décision du directeur de donner l'avis.	62(2)

Dispositions transitoires 1

Sujet	Loi
1. Une association créée sous l'ancienne loi demeure une association	66
2. Un déclarant qui soumet au directeur, un permis de construction valide émis avant le 31 décembre 2009 est exempt de ; a. soumettre un étude de fonds de réserve et b. des frais d'approbation	67(1)) 67(2))
3. Un privilège émis sous la loi précédente reste un privilège sous cette la nouvelle loi	68
4. Fonds de Reserve et l'Étude du fonds de réserve a. Les association existantes <10 parties privatives ont 5 ans pour bâtir leur fond de réserve b. Les association existantes >10 parties privatives ont 5 ans pour bâtir leur fond de réserve et accomplir leur étude du fonds de réserve.	69 70(1)) 70(2))

Dispositions transitoires 2

Sujet	Loi
5. L'article 52 ne s'applique pas à une convention d'achat et de vente conclu avant le début de la section	72
6. Les paragraphe 53(3) et (4) ne s'appliquent pas à la convention de location entre un propriétaire et un occupant conclue avant l'entrée en vigueur de ces paragraphes	73(1)
7. Les paragraphes 53(3) et (4) s'appliquent au renouvellement, suite à l'entrée en vigueur de ces paragraphes, d'une convention de location visée au paragraphe 73(1)	73(2)

Bénéfices de la nouvelle législation!

- Une meilleure protection des consommateurs
- Des meilleurs outils pour gérer les associations condominiales
- Amélioration du processus d'approbation
- Rôles et responsabilités de chacun seront mieux définis

Nouveau site internet

*Changes to the
Condo Act in
New Brunswick*

[English](#)

*Changements de la Loi sur
les propriétés condominiales
au Nouveau-Brunswick*

[Français](#)

 **Service**
New
Nouveau Brunswick



www.snb.ca/condo

 **Service**
New
Nouveau Brunswick

Questions



Léo-Guy LeBlanc

Directeur des propriétés condominiales et d'arpentage

985 chemin College Hill Rd

Fredericton, N.-B.

506 453-2353

leo-guy.leblanc @ snb.ca

www.snb.ca/condo