

---

---

3rd Session, 56th Legislature  
New Brunswick  
57-58 Elizabeth II, 2008-2009

---

---

---

---

3<sup>e</sup> session, 56<sup>e</sup> législature  
Nouveau-Brunswick  
57-58 Elizabeth II, 2008-2009

---

---

## **BILL**

## **PROJET DE LOI**

# **81**

# **81**

**Condominium Property Act**

**Loi sur la propriété condominiale**

Read first time: May 22, 2009

Première lecture : le 22 mai 2009

Read second time:

Deuxième lecture :

Committee:

Comité :

Read third time:

Troisième lecture :

---

---

**HON. JACK KEIR**

---

---

---

---

**L'HON. JACK KEIR**

---

---

**BILL 81**

**PROJET DE LOI 81**

**Condominium Property Act**

**Loi sur la propriété condominiaie**

Chapter Outline

Sommaire

**DEFINITIONS AND INTERPRETATION**

**DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION**

Definitions and interpretation. . . . . 1

board — conseil

buildings — bâtiments

by-law — règlement administratif

claim — créance

common elements — parties communes

common expenses — dépenses communes

common interest — intérêt commun

condominium property — propriété condominiaie

corporation — association

Court — cour

declarant — déclarant

Director — directeur

encumbrance — charge

land — bien-fonds

occupant — occupant

owner — propriétaire

phase — étape

registered — enregistré

registrar of land titles — registrateur des titres de biens-fonds

reserve fund study — étude du fonds de réserve

surveyor — arpenteur-géomètre

unit — partie privative

**GENERAL**

Administration. . . . . 2

Director of Condominiums. . . . . 3

Classification of condominium properties. . . . . 4

**DECLARATION AND DESCRIPTION**

Requirements for approval. . . . . 5

Declaration - contents. . . . . 6

Description - contents. . . . . 7

Description - approval requirements. . . . . 8

**APPROVAL AND REGISTRATION**

Approval for registration. . . . . 9

Définitions et interprétation. . . . . 1

association — corporation

arpenteur-géomètre — surveyor

bâtiments — buildings

bien-fonds — land

charge — encumbrance

conseil — board

cour — Court

créance — claim

déclarant — declarant

dépenses communes — common expenses

directeur — Director

enregistré — registered

étape — phase

étude du fonds de réserve — reserve fund study

intérêt commun — common interest

occupant — occupant

partie privative — unit

parties communes — common elements

propriétaire — owner

propriété condominiaie — condominium property

registrar of land titles — registrateur des titres de biens-fonds

règlement administratif — by-law

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Administration. . . . . 2

Directeur des propriétés condominiaies. . . . . 3

Catégories de propriétés condominiaies. . . . . 4

**DÉCLARATION ET ÉTAT DESCRIPTIF**

Exigences d'approbation. . . . . 5

Contenu de la déclaration. . . . . 6

Contenu de l'état descriptif. . . . . 7

État descriptif - exigences d'approbation. . . . . 8

**APPROBATION ET ENREGISTREMENT**

Approbation en vue de l'enregistrement. . . . . 9

Effects of registration - general. . . . .	10
Approval for registration - additional requirements. . . . .	11
Effects of approval - phased-development condominium properties. . . . .	12
Approval for registration - amalgamating corporations. . . . .	13
Effects of approval - amalgamating corporations. . . . .	14
<b>OWNERSHIP</b>	
Units. . . . .	15
Common elements. . . . .	16
Encumbrances. . . . .	17
Easements. . . . .	18
<b>THE CORPORATION</b>	
Objects and powers of a corporation. . . . .	19
Assets of the corporation . . . . .	20
Corporate records. . . . .	21
Information provided by the declarant. . . . .	22
<b>OWNERS' RIGHTS AND OBLIGATIONS</b>	
Duties of owners. . . . .	23
Judgments against a corporation. . . . .	24
Voting rights and consent. . . . .	25
Quorum. . . . .	26
<b>BOARD OF DIRECTORS AND OFFICERS</b>	
Elections and appointments to a board. . . . .	27
Officers of the corporation. . . . .	28
Qualifications of directors. . . . .	29
Duties, liability and indemnification . . . . .	30
Disclosure of Interest. . . . .	31
<b>BY-LAWS AND RULES</b>	
By-laws. . . . .	32
Rules governing use of common elements. . . . .	33
<b>FINANCIAL STATEMENTS</b>	
Financial statements . . . . .	34
Fiscal year . . . . .	35
Review of the financial statements - condominium properties of more than 10 units . . . . .	36
<b>FUNDS HELD BY A CORPORATION</b>	
Operating fund - common expenses. . . . .	37
Reserve fund - substantial repair and replacement . . . . . eligible security — valeur mobilière admissible	38
Reserve fund - condominium properties of not more than 10 units. . . . .	39
Reserve fund study - condominium properties of more than 10 units. . . . .	40
Contingency fund. . . . .	41
<b>OPERATION</b>	
Modifications to common elements and assets . . . . .	42
Amendments to declarations . . . . .	43
Amendments to descriptions. . . . .	44
Consolidation of units. . . . .	45
Common expenses - lien . . . . .	46
Sale of part of the common elements. . . . .	47
<b>MAINTENANCE AND REPAIRS</b>	
Maintenance and repairs. . . . .	48
Substantial damage . . . . .	49
Insurance. . . . .	50
<b>SALE AND LEASE OF UNITS</b>	
Estoppel certificate. . . . .	51
Agreements of purchase and sale. . . . .	52
Tenancy agreements. . . . . rentalsman — médiateur des loyers	53
<b>TERMINATION</b>	
Termination by consent . . . . .	54
Termination after substantial damage . . . . .	55

Effets de l'enregistrement – général. . . . .	10
Approbation en vue de l'enregistrement – exigences additionnelles. . . . .	11
Effets d'approbation - propriété condominiale en aménagement par étape. . . . .	12
Approbation en vue de l'enregistrement - fusion d'associations. . . . .	13
Effet de l'enregistrement - association issue de la fusion. . . . .	14
<b>DROIT DE PROPRIÉTÉ</b>	
Parties privatives. . . . .	15
Parties communes. . . . .	16
Charges. . . . .	17
Servitudes. . . . .	18
<b>L'ASSOCIATION</b>	
Objets et pouvoirs de l'association. . . . .	19
Actif de l'association. . . . .	20
Dossiers de l'association. . . . .	21
Renseignements fournis à l'association par le déclarant. . . . .	22
<b>DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES</b>	
Obligations des propriétaires. . . . .	23
Jugements rendus à l'encontre l'association. . . . .	24
Votes et consentements. . . . .	25
Quorum. . . . .	26
<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRIGEANTS</b>	
Élections et nominations au conseil. . . . .	27
Dirigeants de l'association. . . . .	28
Qualités des administrateurs. . . . .	29
Devoirs et responsabilité des administrateurs et des dirigeants. . . . .	30
Divulgence d'un intérêt par un administrateur. . . . .	31
<b>RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS ET RÈGLES</b>	
Règlements administratifs. . . . .	32
Règles d'usage des parties communes. . . . .	33
<b>ÉTATS FINANCIERS</b>	
États financiers. . . . .	34
Exercice. . . . .	35
Examen des états financiers - propriétés condominiales comptant plus de dix parties privatives. . . . .	36
<b>FONDS DE L'ASSOCIATION</b>	
Fonds d'exploitation – dépenses communes . . . . .	37
Fonds de réserve - réparations et remplacements importants. . . . . valeur mobilière admissible — eligible security	38
Fonds de réserve - associations comptant au plus dix parties privatives. . . . .	39
Étude du fonds de réserve - associations comptant plus de dix parties privatives. . . . .	40
Fonds de prévoyance. . . . .	41
<b>EXPLOITATION</b>	
Modifications aux parties communes et à l'actif. . . . .	42
Modifications à la déclaration. . . . .	43
Modifications à l'état descriptif. . . . .	44
Réunion de parcelles. . . . .	45
Dépenses communes – privilège. . . . .	46
Vente d'une portion des parties communes. . . . .	47
<b>ENTRETIEN ET RÉPARATIONS</b>	
Entretien et réparations. . . . .	48
Dommages importants. . . . .	49
Assurance. . . . .	50
<b>VENTE ET LOCATION DES PARTIES PRIVATIVES</b>	
Certificat de préclusion. . . . .	51
Contenu de le convention d'achat-vente. . . . .	52
Convention de location. . . . . médiateur des loyers — rentalsman	53
<b>CESSATION D'APPLICATION</b>	
Cessation d'application par consentement. . . . .	54
Cessation d'application à la suite de dommages importants. . . . .	55

Termination by court order. . . . .	56	Cessation d'application à la suite d'une ordonnance de la cour. . . . .	56
Termination - registration of notice. . . . .	57	Cessation d'application – enregistrement de l'avis. . . . .	57
Effect of registration of notice . . . . .	58	Effet de l'enregistrement d'un avis. . . . .	58
<b>ARBITRATION</b>		<b>ARBITRAGE</b>	
Arbitration. . . . .	59	Arbitrage. . . . .	59
<b>ENFORCEMENT</b>		<b>EXÉCUTION</b>	
Order for performance . . . . .	60	Ordonnance pour l'exécution d'une obligation.. . . .	60
Administrative penalties. . . . .	61	Amendes administratives. . . . .	61
Administrative penalties - review. . . . .	62	Amendes administratives - révision. . . . .	62
President — président		président — President	
<b>MISCELLANEOUS</b>		<b>DISPOSITIONS DIVERSES</b>	
Expropriation of property. . . . .	63	Expropriation. . . . .	63
Application of <i>Community Planning Act</i> . . . . .	64	Application de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> . . . . .	64
<b>REGULATIONS</b>		<b>RÈGLEMENTS</b>	
Regulations . . . . .	65	Règlements. . . . .	65
<b>TRANSITIONAL PROVISIONS, CONSEQUENTIAL</b>		<b>DISPOSITIONS TRANSITOIRES, MODIFICATIONS</b>	
<b>AMENDMENTS, REPEAL AND COMMENCEMENT</b>		<b>CORRÉLATIVES,</b>	
<b>Transitional provisions</b>		<b>ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR</b>	
Corporations created under the <i>Condominium Property Act</i> . . . . .	66	<b>Dispositions transitoires</b>	
Building permits issued before the commencement of this		Corporations constitués par la <i>Loi sur les condominiums</i> . . . . .	66
section. . . . .	67	Permis de construction délivré avant l'entrée en vigueur du présent	
Lien created under the <i>Condominium Property Act</i> . . . . .	68	article. . . . .	67
Reserve fund . . . . .	69	Privilège établi en vertu de la <i>Loi sur les condominiums</i> . . . . .	68
Reserve fund study. . . . .	70	Fonds de réserve. . . . .	69
		Étude du fond de réserve. . . . .	70
		Police d'assurance souscrite aux termes de la <i>Loi sur les</i>	
Insurance policy under the <i>Condominium Property Act</i> . . . . .	71	<i>condominiums</i> . . . . .	71
Agreements of purchase and sale. . . . .	72	Conventions d'achat-vente. . . . .	72
Tenancy agreements. . . . .	73	Conventions de location. . . . .	73
<b>Consequential amendments</b>		<b>Modifications corrélatives</b>	
Amendments to the <i>Land Titles Act</i> . . . . .	74	Modification à la <i>Loi sur l'enregistrement foncier</i> . . . . .	74
		Modifications à la <i>Loi sur le dégrèvement d'impôt applicable aux</i>	
Amendments to the <i>Residential Property Tax Relief Act</i> . . . . .	75	<i>résidences</i> . . . . .	75
<b>Repeals</b>		<b>Abrogation</b>	
Repeal of <i>Condominium Property Act</i> . . . . .	76	Abrogation de la <i>Loi sur les condominiums</i> . . . . .	76
<b>Commencement</b>		<b>Entrée en vigueur</b>	
Commencement. . . . .	77	Entrée en vigueur. . . . .	77

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of New Brunswick, enacts as follows:

**DEFINITIONS AND INTERPRETATION**

**Definitions and interpretation**

1(1) The following definitions apply in this Act.

“board” means the board of directors of a corporation. (*conseil*)

“buildings” means the buildings included in a condominium property. (*bâtiments*)

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative du Nouveau-Brunswick, édicte :

**DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION**

**Définitions et interprétation**

1(1) Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

« association » Association condominiale constituée par la présente loi. (*corporation*)

“by-law” means a by-law of a corporation. (*règlement administratif*)

“claim” includes a right, title, interest, encumbrance or demand of any kind affecting land, but does not include the interest of an owner in the owner’s unit and common interest. (*créance*)

“common elements” means all the condominium property except the units. (*parties communes*)

“common expenses” means the expenses related to the performance of the objects and duties of a corporation and any expenses specified as common expenses in a declaration. (*dépenses communes*)

“common interest” means the interest in the common elements appurtenant to a unit. (*intérêt commun*)

“condominium property” means the freehold land and interests appurtenant to the land described in a description, and includes any freehold land and interests appurtenant to land that are added to the common elements. (*propriété condominiale*)

“corporation” means a corporation incorporated under this Act. (*association*)

“Court” means The Court of Queen’s Bench of New Brunswick. (*cour*)

“declarant” means a person who or on whose behalf a declaration and description are submitted for approval for registration. (*déclarant*)

“Director” means the Director of Condominiums appointed under subsection 2(2). (*directeur*)

“encumbrance” means a claim that secures the payment of money and includes a mortgage and a lien. (*charge*)

“land” includes an air space parcel as defined in the *Air Space Act*. (*bien-fonds*)

“occupant” means a person, other than an owner, who is lawfully in possession of a unit under an agreement including a lease. (*occupant*)

“owner” means the owner or owners of the freehold estate in a unit and common interest, but does not include a mortgagee unless he or she is in possession. (*propriétaire*)

« arpenteur-géomètre » Arpenteur-géomètre inscrit en application de la *Loi de 1986 sur les arpenteurs-géomètres du Nouveau-Brunswick*. (*surveyor*)

« bâtiments » Les bâtiments compris dans une propriété condominiale. (*buildings*)

« bien-fonds » Vise également une parcelle d’espace aérien selon la définition que donne de ce terme la *Loi sur l’espace aérien*. (*land*)

« charge » Créance garantissant le paiement d’une somme d’argent, notamment une hypothèque et un privilège. (*encumbrance*)

« conseil » Le conseil d’administration d’une association. (*board*)

« cour » La Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick. (*Court*)

« créance » S’entend notamment d’un droit, d’un titre, d’un intérêt, d’une charge ou d’une réclamation de quelque sorte que ce soit visant un bien-fonds, à l’exclusion de l’intérêt d’un propriétaire sur sa partie privative et son intérêt commun. (*claim*)

« déclarant » Personne qui présente une déclaration et un état descriptif pour approbation en vue de leur enregistrement ou celui qui agit en son nom. (*declarant*)

« dépenses communes » Les dépenses afférentes à la réalisation des objets et à l’accomplissement des fonctions d’une association, ainsi que toutes dépenses désignées comme telles dans la déclaration. (*common expenses*)

« directeur » Le directeur des propriétés condominiales nommé en vertu du paragraphe 2(2). (*Director*)

« enregistré » Enregistré en vertu de la *Loi sur l’enregistrement* ou en vertu de la *Loi sur l’enregistrement foncier*. (*registered*)

« étape » Les parties privatives et les parties communes additionnelles d’une propriété condominiale en aménagement par étape créées sur l’enregistrement d’une modification à la déclaration et à l’état descriptif. (*phase*)

« étude du fonds de réserve » Étude entreprise pour établir un plan de financement qui compense les coûts des réparations et des remplacements importants effectués aux parties communes. (*reserve fund study*)

“phase” means the additional units and common elements in a phased-development condominium property that are created on the registration of an amendment to a declaration and description. (*étape*)

“registered” means registered under the *Land Titles Act* or under the *Registry Act*. (*enregistré*)

“registrar of land titles” means the registrar of land titles, District of New Brunswick, appointed under the *Land Titles Act*. (*registrator des titres de biens-fonds*)

“reserve fund study” means a study undertaken to determine a funding plan that adequately offsets expenditures for substantial repair and replacement of common elements. (*étude du fonds de réserve*)

“surveyor” means a land surveyor registered under the *New Brunswick Land Surveyors Act, 1986*. (*arpenteur-géomètre*)

“unit” means any part of a condominium property included in the property’s description and designated as a unit by the description, and includes the space enclosed by its boundaries and all the material parts of the condominium property within this space in accordance with the declaration and description. (*partie privative*)

1(2) For the purposes of this Act, the ownership of an estate in land includes the ownership of space.

## GENERAL

### Administration

2(1) Service New Brunswick is responsible for the administration of this Act.

2(2) Service New Brunswick shall appoint a Director of Condominiums to carry out the purposes of this Act.

2(3) Service New Brunswick may appoint one or more Deputy Directors who may perform any of the duties and exercise any of the powers of the Director.

« intérêt commun » L’intérêt sur les parties communes dépendantes d’une partie privative. (*common interest*)

« occupant » Personne, à l’exclusion du propriétaire, qui est en possession légitime d’une partie privative aux termes d’une entente, notamment un bail. (*occupant*)

« partie privative » Partie de la propriété condominiale comprise dans son état descriptif et désignée telle par celui-ci, y compris l’espace déterminé par ses limites ainsi que toutes les parties physiques de la propriété condominiale qui se trouvent dans cet espace conformément à la déclaration et à l’état descriptif. (*unit*)

« parties communes » L’ensemble de la propriété condominiale à l’exclusion des parties privatives. (*common elements*)

« propriétaire » Le ou les propriétaires du domaine franc sur une partie privative et un intérêt commun, à l’exclusion d’un créancier hypothécaire, à moins qu’il n’en ait la possession. (*owner*)

« propriété condominiale » Le fonds franc et ses intérêts dépendants décrits dans l’état descriptif, y compris le fonds franc et ses intérêts dépendants qui sont ajoutés aux parties communes. (*condominium property*)

« registrator des titres de biens-fonds » Le registrator des titres de biens-fonds, circonscription du Nouveau-Brunswick, nommé en vertu de la *Loi sur l’enregistrement foncier*. (*registrar of land titles*)

« règlement administratif » Règlement administratif d’une association. (*by-law*)

1(2) Aux fins d’application la présente loi, la propriété d’un domaine foncier dans un bien-fonds comprend la propriété de l’espace.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Administration

2(1) Services Nouveau-Brunswick est chargé de l’administration de la présente loi.

2(2) Services Nouveau-Brunswick nomme un directeur des propriétés condominiales chargé de la mise en oeuvre de la présente loi.

2(3) Services Nouveau-Brunswick peut nommer un ou plusieurs directeurs adjoints qui peuvent exercer les fonctions et pouvoirs du directeur.

**Director of Condominiums**

3(1) The Director shall have the powers and duties that are set out in this Act and the regulations.

3(2) The Director may require any person to provide the information that is necessary for the administration of this Act with respect to any document that is required to be filed or registered under this Act.

3(3) No action lies for damages or otherwise against the Director, a Deputy Director, or any person acting under the authority of any of them in relation to anything done or purported to be done in good faith, or in relation to anything omitted in good faith while acting under the authority of this or any other Act or regulation.

**Classification of condominium properties**

4 Condominium properties are classified as follows:

(a) commercial condominium property is condominium property that

- (i) contains a building that is intended to be divided into units for commercial use, or
- (ii) contains more than one single detached building that is intended for commercial use;

(b) residential condominium property is condominium property that

- (i) contains a building that is intended to be divided into units to be used for residential premises, or
- (ii) contains more than one single detached building that is intended to be used for residential premises;

(c) bare-land condominium property is condominium property that contains units that consist of land on which buildings may be located or constructed after purchase;

(d) mixed-use condominium property is condominium property that contains more than one of the classes of condominium property described in this section; and

(e) phased-development condominium property is condominium property in relation to which the declar-

**Directeur des propriétés condominiales**

3(1) Le directeur est doté des attributions prévues dans la présente loi et son règlement d'application.

3(2) Le directeur peut demander de quiconque les renseignements nécessaires à l'administration de la présente loi relativement aux documents dont le dépôt ou l'enregistrement est requis en vertu de la présente loi.

3(3) Il ne peut être intenté d'action contre le directeur, contre un directeur adjoint ou contre toute personne agissant en vertu du pouvoir de l'un d'eux relativement à un acte ou une omission de cette personne fait ou présumé fait de bonne foi dans l'exercice approprié des pouvoirs que leur confèrent la présente loi ou toute autre loi et leurs règlements d'application.

**Catégories de propriétés condominiales**

4 Les propriétés condominiales sont réparties dans les catégories suivantes :

a) propriété condominiale commerciale – une propriété condominiale comprenant :

- (i) soit un bâtiment que l'on prévoit diviser en parties privatives à usage commercial,
- (ii) soit plusieurs bâtiments que l'on prévoit affecter à un usage commercial;

b) propriété condominiale à usage d'habitation – une propriété condominiale comprenant :

- (i) soit un bâtiment que l'on prévoit diviser en parties privatives à usage d'habitation,
- (ii) soit plusieurs bâtiments que l'on prévoit affecter à un usage d'habitation;

c) propriété condominiale de terrain nu – une propriété condominiale dont les parties privatives sont constituées de parcelles de terrain où peuvent être situés ou construits des bâtiments après achat;

d) propriété condominiale à usage mixte – une propriété condominiale comprenant plusieurs des catégories énumérées au présent article;

e) propriété condominiale en aménagement par étape – propriété condominiale à l'égard de laquelle le déclarant peut ajouter des parties privatives ou des parties

ant may create additional units or common elements by amending the registered declaration and description.

communes en modifiant la déclaration et l'état descriptif enregistrés.

## DECLARATION AND DESCRIPTION

### Requirements for approval

5(1) The owner of the freehold estate in land described in the description, or someone on the owner's behalf, shall submit a declaration and description to the Director for approval.

5(2) Before approving a declaration and description, the Director may determine what is required to be included in the common elements of a condominium property, and the declarant shall amend the declaration and description to reflect this determination.

5(3) A declarant shall submit the following documents and information to the Director:

- (a) the declaration;
- (b) the description;
- (c) a certificate of registered ownership issued under the *Land Titles Act* showing the declarant to be the owner of the freehold estate in the land described in the description;
- (d) the proposed by-laws of the corporation that will be created if the declaration and description are registered, which shall include the matters prescribed in subsection 32(2);
- (e) subject to paragraph (f), a copy of the building permit or development and building permit issued by a building inspector or a development officer for the jurisdiction where the proposed development is to be undertaken or a letter from the building inspector or the development officer stating that no building permit is required and that the development is in compliance with the applicable zoning requirements;
- (f) in the case of a condominium property located in a municipality or rural community that has not passed a building by-law or a zoning by-law, a letter from the municipality or rural community stating that there is no building permit requirement or that there are no zoning requirements to be met by the development, as the case may be;

## DÉCLARATION ET ÉTAT DESCRIPTIF

### Exigences d'approbation

5(1) Le propriétaire du domaine franc décrit dans l'état descriptif, ou la personne agissant en son nom, soumet la déclaration et l'état descriptif à l'approbation du directeur.

5(2) Avant d'accorder son approbation, le directeur peut préciser ce que doit comporter les parties communes de la propriété condominiale et le déclarant modifie la déclaration et l'état descriptif en conséquence.

5(3) Le déclarant présente au directeur les documents et renseignements suivants :

- a) la déclaration;
- b) l'état descriptif;
- c) le certificat de propriété enregistrée délivré en vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier* attestant du fait que le déclarant est le propriétaire du domaine franc décrit dans l'état descriptif;
- d) les règlements administratifs de l'association proposés en vue de l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif et traitant des questions énumérées au paragraphe 32(2);
- e) sous réserve de l'alinéa f), copie du permis de construction ou du permis d'aménagement et de construction délivré par un inspecteur des constructions ou par un agent d'aménagement pour la circonscription où l'aménagement est projeté ou une lettre de l'inspecteur ou de l'agent attestant du fait qu'aucun permis de construction n'est requis et que le projet d'aménagement répond aux normes de zonage;
- f) s'agissant d'une propriété condominiale située dans une municipalité ou une communauté rurale qui n'a pas pris d'arrêtés de construction ou de zonage, une lettre de la municipalité ou de la communauté rurale attestant du fait qu'aucun permis de construction n'est requis ou qu'il n'existe aucune norme de zonage à laquelle doit répondre l'aménagement, selon le cas;



(g) in the case of a condominium property that will consist of more than 10 units, a reserve fund study;

(h) in the case of an existing building of not more than 10 units that has not been governed by this Act or by the *Condominium Property Act*, chapter C-16 of the Revised Statutes, 1973, a building inspection report by a person who meets the qualifications prescribed by regulation; and

(i) any information that in the opinion of the Director is necessary for the purposes of the submission.

5(4) The documents and information in subsection (3) shall be accompanied by the prescribed fees for examining and approving a declaration and description.

#### Declaration - contents

6(1) A declaration shall be executed by the owner or owners of the land and interests appurtenant to the land described in the description.

6(2) A declaration shall be in a form prescribed by regulation and shall contain the following information:

(a) a statement of intention that the land and interests appurtenant to the land described in the description be governed by this Act;

(b) a statement of the interest of the owner in the land and interests appurtenant to the land described in the description;

(c) the consent of all persons having registered encumbrances against the land or interests appurtenant to the land described in the description;

(d) the proportions of the common interests, expressed in percentages;

(e) the proportions in which the owners are to contribute to the common expenses, expressed in percentages allocated to the units;

(f) an address for service for the corporation, and the mailing address of the corporation if it differs from its address for service;

(g) the proportions in which the owners are to have voting rights in the corporation, expressed in percentages allocated to the units;

g) s'agissant d'une propriété condominiale qui comptera plus de dix parties privatives, une étude du fonds de réserve;

h) s'agissant d'un bâtiment existant qui compte au plus dix parties privatives qui n'a pas été régi par la présente loi ou par la *Loi sur les condominiums*, chapitre C-16 des *Lois révisées de 1973*, un rapport d'inspection de construction effectué par une personne aux qualités réglementaires;

i) tous autres renseignements qui, selon l'avis du directeur, sont nécessaires à l'examen de la demande.

5(4) Les documents énumérés au paragraphe (3) sont accompagnés des droits fixés par règlement pour l'examen et l'approbation de la déclaration et de l'état descriptif.

#### Contenu de la déclaration

6(1) La déclaration est signée des propriétaires du bien-fonds et de ses intérêts dépendants décrits dans l'état descriptif.

6(2) La déclaration est préparée en la forme réglementaire et contient les renseignements suivants :

a) une déclaration d'intention de placer sous le régime de la présente loi le bien-fonds et ses intérêts dépendants décrits dans l'état descriptif;

b) une énonciation de l'intérêt du propriétaire sur le bien-fonds et ses intérêts dépendants décrits dans l'état descriptif;

c) le consentement de tous les titulaires de charges enregistrées sur le bien-fonds ou ses intérêts dépendants décrits dans l'état descriptif;

d) les proportions des intérêts communs, exprimées en pourcentages;

e) les proportions dans lesquelles les propriétaires participent aux dépenses communes, exprimées en pourcentages assignés aux parties privatives;

f) le domicile élu de l'association aux fins de signification et son adresse postale si elle diffère de son domicile élu;

g) les proportions dans lesquelles les propriétaires jouissent des droits de vote, exprimées en pourcentages assignés aux parties privatives;

- (h) a statement of the common expenses;
- (i) a statement respecting any parts of the common elements that are for the exclusive use of the owners of one or more designated units;
- (j) provisions respecting the occupation and use of the units and common elements;
- (k) any restrictions on gifting, leasing or selling the units and common interests;
- (l) the duties of the corporation, which shall be consistent with its objects;
- (m) the duties of the corporation and the rights of the owners if all or part of the condominium property is expropriated;
- (n) the majority required to make by-laws of the corporation;
- (o) the manner of regulating the assessment and collection of contributions toward the common expenses;
- (p) any allocation of the obligations to repair and to maintain the units and common elements;
- (q) the majority required to permit the corporation to lease part of the common elements under paragraph 19(7)(e);
- (r) the majority required to make a substantial addition, alteration, improvement or renovation to the common elements of the corporation under subsection 42(1);
- (s) what constitutes a substantial addition, alteration, improvement or renovation to the common elements under subsection 42(1);
- (t) the majority required to make a substantial change in the assets of the corporation under subsection 42(1);
- (u) what constitutes a substantial change in the assets of the corporation under subsection 42(1);
- (v) the majority required for a sale of part of the common elements under section 47;
- h) une énonciation de ce qui constitue les dépenses communes;
- i) une énonciation de toutes portions des parties communes qui ne seront utilisées que par les propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives désignées;
- j) des dispositions concernant l'occupation et l'usage des parties privatives et des parties communes;
- k) toute disposition limitant les dons, les baux et les ventes des parties privatives et des intérêts communs;
- l) les devoirs de l'association compatibles avec ses objets;
- m) les devoirs de l'association et les droits des propriétaires en cas d'expropriation de la propriété condominiale ou d'une portion de celle-ci;
- n) la majorité requise pour établir des règlements administratifs de l'association;
- o) le mode de réglementation de la détermination et de la perception des contributions aux dépenses communes;
- p) la répartition des obligations de réparer et d'entretenir les parties privatives et les parties communes;
- q) la majorité requise pour autoriser l'association à consentir à bail une portion des parties communes en vertu de l'alinéa 19(7)e);
- r) la majorité requise pour effectuer des ajouts, des modifications ou des améliorations importants aux parties communes en vertu du paragraphe 42(1);
- s) une spécification de ce qui constitue un ajout, une modification ou une amélioration important aux parties communes en application du paragraphe 42(1);
- t) la majorité requise pour effectuer une modification importante à l'actif de l'association en vertu du paragraphe 42(1);
- u) une spécification de ce qui constitue une modification importante à l'actif de l'association en application du paragraphe 42(1);
- v) la majorité requise pour vendre une portion des parties communes en vertu de l'article 47;

(w) what constitutes substantial damage to a building under section 49;

(x) the majority required to authorize repairs under section 49;

(y) the majority required under section 54 to terminate the governance of the condominium property by this Act; and

(z) any other matters concerning the condominium property.

6(3) A declaration may contain a provision that divides the units into 2 or more classes.

6(4) If a declaration divides the units into classes, it may contain more than one provision under any paragraph in subsection (2) and may limit the application of each of the provisions to one or more of the classes.

#### **Description - contents**

7(1) Subject to subsection (2), a description shall contain the following documents and information prepared in accordance with the regulations:

(a) a plan of survey showing the perimeter of the horizontal surface of the land and the perimeter of any buildings;

(b) a specification of the boundaries of each unit by reference to the buildings;

(c) diagrams showing the shape and dimensions of each unit and the approximate location of each unit in relation to the other units and the buildings;

(d) a certificate of a surveyor stating that the buildings have been constructed and that the diagrams of the units are substantially accurate;

(e) construction plans;

(f) a description of any interests appurtenant to the land that are included in the condominium property; and

(g) a description of any other interest to which the land is subject.

w) une spécification de ce qui constitue un dommage important aux bâtiments en application de l'article 49;

x) la majorité requise pour effectuer des réparations en vertu de l'article 49;

y) la majorité requise en vertu de l'article 54 pour consentir à la cessation de l'application de la présente loi à la propriété condominiale;

z) toute autre question relative à la propriété condominiale.

6(3) La déclaration peut contenir une disposition répartissant les parties privatives en plusieurs catégories.

6(4) Si les parties privatives sont réparties en catégories, la déclaration peut contenir plusieurs dispositions visant l'un quelconque des alinéas au paragraphe (2) et chaque disposition peut s'appliquer à une ou à plusieurs des catégories.

#### **Contenu de l'état descriptif**

7(1) Sous réserve du paragraphe (2), l'état descriptif contient les documents et les renseignements ci-dessous recueillis conformément aux règlements :

a) un plan d'arpentage indiquant le périmètre de la surface horizontale du bien-fonds et le périmètre des bâtiments;

b) une spécification des limites de chaque partie privative par rapport aux bâtiments;

c) des graphiques indiquant la forme et les dimensions de chaque partie privative ainsi que leur emplacement approximatif par rapport aux autres parties privatives et aux bâtiments;

d) un certificat d'un arpenteur-géomètre attestant de la construction des bâtiments et attestant que les graphiques des parties privatives sont suffisamment précis;

e) les plans de construction;

f) une description de tous les intérêts dépendants du bien-fonds compris dans la propriété condominiale;

g) une description de tout autre intérêt auquel le bien-fonds est sujet.

7(2) A description of a bare-land condominium property shall contain the following documents and information prepared in accordance with the regulations:

- (a) a plan of survey showing the perimeter of the horizontal surface of the land;
- (b) a specification of the boundaries of each unit by reference to the appropriate coordinate monument;
- (c) diagrams showing the shape and dimensions of each unit and the approximate location of each unit in relation to the other units;
- (d) a certificate of a surveyor that the horizontal boundaries of the units have been monumented on the ground in the prescribed manner and that the diagrams of the units are substantially in accordance with the monuments;
- (e) a description of any interests appurtenant to the land that are included in the condominium property; and
- (f) a description of any other interest to which the land is subject.

#### **Description - approval requirements**

8(1) If the land in a description is affected by a subdivision by-law or subdivision regulation under the *Community Planning Act*, the description shall not be approved unless the land is certified as meeting the requirements of section 47 or paragraph 77(8)(c) of the *Community Planning Act* by a development officer appointed under that Act.

8(2) If the land in a description is an air space parcel as defined in the *Air Space Act*, the description shall not be registered unless a development officer appointed under the *Community Planning Act* certifies that the air space meets the requirements of the *Air Space Act*.

8(3) A phased-development condominium property that meets the requirements prescribed by regulation is exempt from the following:

- (a) subdivision by-laws and regulations under the *Community Planning Act*;
- (b) the requirements of the *Air Space Act* referred to in subsection (2); and

7(2) L'état descriptif d'une propriété condominiale de terrain nu contient les documents et les renseignements ci-dessous recueillis conformément aux règlements :

- a) un plan d'arpentage indiquant le périmètre de la surface horizontale du bien-fonds;
- b) une spécification des limites de chaque partie privative par rapport à la borne de coordonnées pertinente;
- c) des graphiques indiquant la forme et les dimensions de chaque partie privative ainsi que leur emplacement approximatif par rapport aux autres parties privatives;
- d) un certificat d'un arpenteur-géomètre indiquant que les limites horizontales des parties privatives ont été bornées de façon réglementaire et que les graphiques des parties privatives sont suffisamment conformes à ces bornes;
- e) une description de tous les intérêts dépendants du bien-fonds compris dans la propriété condominiale;
- f) une description de tout autre intérêt auquel le bien-fonds est sujet.

#### **État descriptif - exigences d'approbation**

8(1) L'état descriptif d'un bien-fonds visé par un arrêté ou un règlement de lotissement pris en application de la *Loi sur l'urbanisme* ne peut être approuvé que si un agent d'aménagement nommé en vertu de cette loi certifie que le bien-fonds répond aux conditions qui sont prévues à l'article 47 ou à l'alinéa 77(8)c) de la *Loi sur l'urbanisme*.

8(2) L'état descriptif d'un bien-fonds qui est une parcelle d'espace aérien définie dans la *Loi sur l'espace aérien* ne peut être enregistré que si un agent d'aménagement nommé en vertu de la *Loi sur l'urbanisme* certifie que la parcelle d'espace aérien est conforme à la *Loi sur l'espace aérien*.

8(3) La propriété condominiale en aménagement par étape qui répond aux exigences réglementaires est exemptée :

- a) des arrêtés et des règlements de lotissement prévus par la *Loi sur l'urbanisme*;
- b) des exigences de la *Loi sur l'espace aérien* énoncées au paragraphe (2);

(c) the application of section 148 of the *Municipalities Act*.

### APPROVAL AND REGISTRATION

#### Approval for registration

9(1) On approving a declaration and description and the other documents required to be registered, the Director shall do the following:

- (a) assign a name to the corporation in accordance with the regulations;
- (b) endorse on each document a certificate of approval for registration in the form prescribed by regulation; and
- (c) deliver a copy of the endorsed documents to the registrar of land titles and to the declarant.

9(2) The registrar of land titles shall register the declaration, description and other documents under the *Land Titles Act*.

9(3) The registrar of land titles shall only register a declaration, description or other document required to be registered if it has been approved and submitted for registration by the Director and accompanied by the certificate of approval for registration.

9(4) Documents submitted to the Director for registration with the registrar of land titles shall be accompanied by the fees prescribed by regulation under the *Land Titles Act*.

#### Effects of registration - general

10(1) On the registration of a declaration and description, the land and the interests appurtenant to the land described in the description are governed by this Act.

10(2) The registration of a declaration and description creates a corporation without share capital whose members are the owners.

#### Approval for registration - additional requirements

11 In addition to the requirements in sections 5, 6, 7 and 8, the following classes of condominium properties shall meet the requirements prescribed by regulation for approval of a declaration and description:

c) de l'application de l'article 148 de la *Loi sur les municipalités*.

### APPROBATION ET ENREGISTREMENT

#### Approbation en vue de l'enregistrement

9(1) Sur approbation de la déclaration et de l'état descriptif et des autres documents qui doivent être enregistrés, le directeur :

- a) donne une raison sociale à l'association conformément aux règlements;
- b) annexe à chaque document un certificat d'approbation en vue de l'enregistrement en la forme réglementaire;
- c) délivre une copie de chaque document certifié au registrateur des titres de biens-fonds et au déclarant.

9(2) Le registrateur des titres de biens-fonds enregistre la déclaration et l'état descriptif et les autres documents en application de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

9(3) Le registrateur des titres de biens-fonds n'enregistre que la déclaration, l'état descriptif et les autres documents qui doivent être enregistrés que s'ils ont été approuvés par le directeur et présentés par lui en vue de leur enregistrement, accompagnés du certificat d'approbation en vue de l'enregistrement.

9(4) 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*.

#### Effets de l'enregistrement – général

10(1) Dès la déclaration et l'état descriptif enregistrés, le bien-fonds et ses intérêts dépendants décrits dans l'état descriptif sont régis par la présente loi.

10(2) L'enregistrement d'une déclaration et d'un état descriptif crée une association sans capital-actions dont les membres sont les propriétaires.

#### Approbation en vue de l'enregistrement – exigences additionnelles

11 En plus des exigences des articles 5, 6, 7 et 8, les catégories de propriétés condominiales ci-dessous répondent aux exigences réglementaires visant l'approbation de la déclaration et de l'état descriptif :

- (a) a commercial condominium property;
- (b) a residential condominium property;
- (c) a bare-land condominium property;
- (d) a mixed-use condominium property; and
- (e) a phased-development condominium property.

- a) la propriété condominiale commerciale;
- b) la propriété condominiale à usage d'habitation;
- c) la propriété condominiale de terrain nu;
- d) la propriété condominiale à usage mixte;
- e) la propriété condominiale en aménagement par étape.

**Effects of approval - phased-development condominium properties**

12(1) The registration of a phase of a phased-development condominium property constitutes a subdivision of land and creates a lot as described in the description of that phase.

12(2) On the registration of a subsequent phase of a phased-development condominium property, that phase is consolidated into one lot with the previously registered phases of the phased-development condominium property.

12(3) A declarant with phased-development rights in a condominium property on the commencement of this section has 10 years from the date of commencement to exercise his or her phased-development rights, after which the rights will be void and the corporation will have unrestricted ownership of the condominium property.

**Approval for registration - amalgamating corporations**

13(1) Two or more corporations may amalgamate by registering a declaration and description.

13(2) The corporations referred to in subsection (1) may submit a declaration and description to the Director for approval if

- (a) the owners of at least 60% of the common elements of each corporation vote in favour of approving the declaration and description, and
- (b) the corporations
  - (i) occupy adjoining parcels of land, and
  - (ii) comply with the requirements of this section and the regulations.

**Effets d'approbation - propriété condominiale en aménagement par étape**

12(1) L'enregistrement d'une étape de la propriété condominiale en aménagement par étape constitue un lotissement du bien-fonds et crée un lot tel que décrit dans l'état descriptif de l'étape.

12(2) Dès l'enregistrement d'une étape subséquente, celle-ci est réunie en un lot avec les étapes enregistrées antérieurement.

12(3) Le déclarant qui, à l'entrée en vigueur du présent article, détient des droits d'aménagement par étape relativement à une propriété condominiale jouit de dix ans pour s'en prévaloir, à défaut de quoi ces droits sont annulés et l'association obtient la propriété exclusive de la propriété condominiale.

**Approbation en vue de l'enregistrement - fusion d'associations**

13(1) Plusieurs associations condominiales peuvent se fusionner en enregistrant une déclaration et un état descriptif.

13(2) Les associations peuvent soumettre une déclaration et un état descriptif à l'approbation du directeur si :

- a) d'une part, les propriétaires possédant au moins 60 % des parties communes de chaque association votent en faveur de son approbation;
- b) d'autre part, les associations :
  - (i) occupent des parcelles attenantes,
  - (ii) se conforment aux exigences du présent article et des règlements.

**13(3)** The board of an amalgamating corporation shall call a meeting of its owners for the purpose of approving the declaration and description.

**13(4)** The board of an amalgamating corporation shall give its owners notice of the meeting in subsection (3), which notice shall include the following:

- (a) a copy of the proposed declaration and description of the amalgamated corporation;
- (b) a copy of the proposed budget for the first year of operations of the amalgamated corporation;
- (c) a copy of the proposed by-laws and rules of the amalgamated corporation;
- (d) a status certificate for each amalgamating corporation in a form prescribed by regulation;
- (e) if the condominium property of the amalgamating corporation consists of more than 10 units, the report of the person who reviewed the last financial statements of the corporation in accordance with section 36, if it is not included the status certificate; and
- (f) any additional statements or information prescribed by regulation.

**13(5)** The Director shall not approve for registration the declaration of a proposed amalgamated corporation unless it is executed by the officers of the amalgamating corporations.

**13(6)** The Director shall not approve for registration a declaration and description if the condominium property of one of the corporations is registered under the *Registry Act* and one is registered under the *Land Titles Act*.

**13(7)** In the case of amalgamating corporations with condominium properties registered under the *Land Titles Act*, on the approval of the declaration, description and other documents required to be registered, section 9 applies with the necessary modifications to the documents.

**13(8)** Despite subsection 9(2), in the case of amalgamating corporations with condominium properties registered under the *Registry Act*, on approval of the declaration, description and other documents required to be

**13(3)** Le conseil de l'association qui fusionne convoque une assemblée des propriétaires pour faire approuver la déclaration et l'état descriptif.

**13(4)** Le conseil de l'association qui fusionne donne à ses propriétaires un préavis de la tenue de l'assemblée visée au paragraphe (3), lequel comprend ce qui suit :

- a) copie de la déclaration et de l'état descriptif proposés de l'association issue de la fusion;
- b) copie du budget proposé pour la première année d'exploitation de l'association issue de la fusion;
- c) copie de tous les règlements administratifs et de toutes les règles proposés de l'association issue de la fusion;
- d) un certificat de renseignements pour chaque association qui fusionne, rédigé en la forme réglementaire;
- e) si l'association qui fusionne compte plus de dix parties privatives, le rapport de la personne qui a examiné les états financiers annuels de l'association les plus récents conformément à l'article 36, s'il n'est pas compris dans le certificat de renseignements;
- f) les états et les renseignements additionnels qu'exigent les règlements.

**13(5)** Le directeur n'approuve la déclaration de l'association issue de la fusion en vue de son enregistrement que si elle est signée des dirigeants de chaque association qui fusionne.

**13(6)** Le directeur ne peut approuver la déclaration et l'état descriptif en vue de leur enregistrement si la propriété condominiale de l'une des associations est enregistrée sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement* et une autre sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

**13(7)** S'agissant de la fusion d'associations dont les propriétés condominiales sont enregistrées sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, sur approbation de la déclaration, de l'état descriptif et des autres documents qui doivent être enregistrés, l'article 9 s'applique aux documents avec les adaptations nécessaires.

**13(8)** Malgré le paragraphe 9(2), s'agissant de la fusion d'associations dont les propriétés condominiales sont enregistrées sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement*, la déclaration, l'état descriptif et les autres documents qui

registered, the declaration and description shall be registered under the *Registry Act* and the applicable fees for registration under that Act apply, and section 9 applies with the necessary modifications to the documents.

#### **Effects of approval - amalgamating corporations**

**14(1)** On the registration of a declaration and description for an amalgamated corporation,

- (a) the amalgamating corporations are amalgamated and continue as one corporation,
- (b) the land parcels occupied by the amalgamating corporations are amalgamated into one parcel,
- (c) the units and common interests of the amalgamating corporations are continued as units and common interests in the amalgamated corporation,
- (d) all claims that affected the common elements of the amalgamating corporations are continued as claims that affect the common elements of the amalgamated corporation,
- (e) all declarations, descriptions, by-laws and rules of the amalgamating corporations cease to apply,
- (f) the owners of the amalgamating corporations are the owners of the amalgamated corporation,
- (g) the directors of the amalgamating corporations are the first directors of the amalgamated corporation,
- (h) all the property and rights of the amalgamating corporations are the property and rights of the amalgamated corporation and all the obligations and liabilities of the amalgamating corporations are the obligations and liabilities of the amalgamated corporation, and
- (i) the amalgamated corporation replaces the amalgamating corporations as a party in any action to which the amalgamating corporation is a party.

**14(2)** If the condominium property of the amalgamated corporation consists of more than 10 units, on the registration of the declaration and description, the first directors shall appoint a person who is qualified to review the financial statements of the corporation in accordance with

doivent être enregistrés – une fois approuvés – sont enregistrés sous le régime de cette loi, les droits d'enregistrement sous son régime s'appliquent et l'article 9 s'applique aux documents avec les adaptations nécessaires.

#### **Effet de l'enregistrement - association issue de la fusion**

**14(1)** Dès l'enregistrement d'une déclaration et d'un état descriptif relatifs à l'association issue d'une fusion :

- a) les associations qui fusionnent et sont maintenues comme une seule et même association;
- b) les parcelles de terrain occupées par les associations qui fusionnent sont réunies en une parcelle;
- c) les parties privatives et les intérêts communs des associations qui fusionnent sont maintenus comme des parties privatives comprises dans l'association issue de la fusion et des intérêts communs sur celle-ci;
- d) les créances qui touchent les parties communes des associations qui fusionnent sont maintenues comme des créances qui touchent les parties communes de l'association issue de la fusion;
- e) les déclarations, les états descriptifs, les règlements administratifs et les règles des associations qui fusionnent cessent de s'appliquer;
- f) les propriétaires des associations qui fusionnent sont les propriétaires de l'association issue de la fusion;
- g) les administrateurs des associations qui fusionnent sont les premiers administrateurs de l'association issue de la fusion;
- h) les biens, les droits, les obligations et les responsabilités de chacune des associations qui fusionnent deviennent ceux de l'association issue de la fusion;
- i) l'association issue de la fusion est substituée à l'association qui fusionne comme partie dans toute procédure judiciaire.

**14(2)** Si l'association issue de la fusion compte plus de dix parties privatives, les premiers administrateurs, sur enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif, nomment une personne habilitée à examiner les états financiers conformément à l'article 36, le mandat de la-



section 36, who shall hold office until the meeting referred to in subsection (3).

**14(3)** Within 60 days after the registration of the declaration and description of an amalgamated corporation, the first directors of the corporation shall hold a meeting for the following purposes:

- (a) for owners to elect successors to the first directors; and
- (b) for owners to appoint a successor to the person appointed under subsection (2).

### OWNERSHIP

#### Units

**15(1)** Units and common interests are real property for all purposes.

**15(2)** Subject to this Act, the declaration and the by-laws, an owner is entitled to exclusive ownership and use of his or her unit.

**15(3)** No condition shall be permitted to exist and no activity shall be carried on in a unit or the common elements that is likely to damage the condominium property.

**15(4)** On 48 hours' notice, the corporation or a person authorized by the corporation may enter a unit between the hours of 8 a.m. and 8 p.m to perform the objects and fulfil the duties of the corporation.

**15(5)** The corporation or a person authorized by the corporation may enter a unit without prior notice in order to gain immediate access in the case of an emergency.

#### Common elements

**16(1)** The owners are tenants in common of the common elements.

**16(2)** An undivided interest in the common elements is appurtenant to each unit.

**16(3)** The proportions of the common interests are those expressed in the declaration.

**16(4)** Subject to this Act, the declaration, the by-laws and the rules, an owner may make reasonable use of the common elements.

quelle se termine à la fin de l'assemblée visée au paragraphe (3).

**14(3)** Les premiers administrateurs de l'association issue de la fusion convoquent et tiennent une assemblée dans les soixante jours qui suivent l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif en vue :

- a) de faire élire par les propriétaires les successeurs des premiers administrateurs;
- b) de faire nommer par les propriétaires le successeur de la personne nommée en vertu du paragraphe (2).

### DROIT DE PROPRIÉTÉ

#### Parties privatives

**15(1)** Les parties privatives et les intérêts communs sont, à toutes fins, des biens réels.

**15(2)** Sous réserve des dispositions de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs, chaque propriétaire a droit à la propriété et à l'usage exclusifs de sa partie privative.

**15(3)** Sont interdites dans une partie privative ou dans les parties communes les situations et activités susceptibles d'endommager la propriété condominiale.

**15(4)** Sur préavis de quarante-huit heures, l'association ou toute personne qu'elle autorise peut, entre 8 h et 20 h, entrer dans une partie privative afin de réaliser les objets et d'accomplir les devoirs de l'association.

**15(5)** En cas d'urgence, l'association ou toute personne qu'elle autorise peut entrer dans une partie privative sans préavis.

#### Parties communes

**16(1)** Les propriétaires sont tenants communs des parties communes.

**16(2)** Un intérêt indivis sur les parties communes est dépendant de chaque partie privative.

**16(3)** Les proportions de l'intérêt commun sont celles indiquées dans la déclaration.

**16(4)** Sous réserve des autres dispositions de la présente loi, de la déclaration, des règlements administratifs et des règles, chaque propriétaire peut faire usage raisonnable des parties communes.

**16(5)** The ownership of a unit shall not be separated from the ownership of the common interest, and an instrument that purports to separate the ownership of a unit from a common interest is void.

**16(6)** Except as provided by this Act, the common elements shall not be partitioned or divided.

**16(7)** For the purposes of assessment and taxation, each unit and common interest constitute a parcel, and the common elements do not constitute a parcel.

### **Encumbrances**

**17(1)** No encumbrance is enforceable against the common elements after the declaration and description are registered.

**17(2)** An encumbrance that would be enforceable against the common elements if not for subsection (1), is enforceable against all the units and common interests.

**17(3)** A unit and common interest may be discharged from an encumbrance under subsection (1) by payment to the claimant of a portion of the sum claimed as determined by the proportions specified in the declaration for sharing the common expenses.

**17(4)** On the request of an owner who makes a payment under subsection (3), the claimant shall give the owner a discharge of the unit and common interest in accordance with the regulations.

### **Easements**

**18(1)** The following easements are appurtenant to a unit:

(a) in accordance with the Act, the declaration and the by-laws, an easement for exclusive use and occupation over the space of the other units and common elements that would be space included in the unit if the boundaries of the unit were determined by the position of the buildings after registration, if the building or any part of the building

(i) is moved after registration of the declaration and description, or

(ii) after having been damaged and repaired, is not restored to the position occupied at the time of registration of the declaration and description;

**16(5)** La propriété d'une partie privative et celle de l'intérêt commun sont indivisibles, et tout instrument qui a pour effet de diviser ces propriétés est nul.

**16(6)** Sauf dans les cas prévus par la présente loi, les parties communes ne peuvent être cloisonnées ni divisées.

**16(7)** Aux fins de l'évaluation et de la taxation, chaque partie privative et intérêt commun constitue une parcelle, et les parties communes ne constituent pas une parcelle.

### **Charges**

**17(1)** L'acquittement d'une charge sur les parties communes ne peut être exigé une fois la déclaration et l'état descriptif enregistrés.

**17(2)** Lorsque, n'était le paragraphe (1), l'acquittement d'une charge sur les parties communes pourrait être exigé, il peut l'être à l'égard des parties privatives et de leur intérêt commun.

**17(3)** La mainlevée de cette charge grevant toute partie privative et intérêt commun s'opère en payant au réclamant une partie de la somme réclamée, déterminée d'après les proportions indiquées dans la déclaration pour la répartition des dépenses communes.

**17(4)** Sur demande du propriétaire qui a effectué le paiement visé au paragraphe (3), le réclamant donne mainlevée au propriétaire de la partie privative et de l'intérêt commun conformément aux règlements.

### **Servitudes**

**18(1)** Les servitudes qui suivent sont dépendantes de chaque partie privative :

a) en conformité avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs, une servitude d'usage et d'occupation exclusifs sur l'espace des autres parties privatives et les parties communes qui serait l'espace compris dans la partie privative si les limites de celle-ci étaient déterminées par la situation des bâtiments après l'enregistrement, lorsque tout ou partie d'un bâtiment :

(i) est déplacé après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif,

(ii) n'est pas replacé à l'endroit où il se trouvait à la date de l'enregistrement de la déclaration et de

(b) an easement for the provision of any service through an installation in the common elements or another unit; and

(c) an easement for support and shelter by the common elements and any other unit capable of providing support and shelter.

**18(2)** The following easements are appurtenant to the common elements:

(a) an easement for the provision of any service through an installation in a unit; and

(b) an easement for support and shelter by any unit capable of providing support and shelter.

**18(3)** All ancillary rights and obligations reasonably necessary to make easements effective apply in respect of easements implied or created by this Act.

## THE CORPORATION

### Objects and powers of a corporation

**19(1)** The objects of a corporation are to manage the property and assets of the corporation.

**19(2)** The *Companies Act* and the *Business Corporations Act* do not apply to a corporation created under this Act.

**19(3)** A corporation has all the corporate powers and capacities necessary to enable it to do all the acts and things that are incidental or conducive to or consequential on the attainment of its objects.

**19(4)** A corporation has a duty to take all reasonable steps to ensure that the owners comply with this Act, the declaration and the by-laws.

**19(5)** Each owner, and each person having a claim against a unit and common interest, has the right to the performance of a duty of the corporation specified by this Act, the declaration and the by-laws.

**19(6)** An action with respect to the common elements may be brought by a corporation, and a judgment for the

l'état descriptif, après avoir été endommagé et réparé;

b) une servitude de prestation de tout service au moyen d'une installation sur les parties communes ou sur toute autre partie privative;

c) une servitude d'appui et d'abri sur les parties communes et sur toute autre partie privative susceptible de fournir un appui et un abri.

**18(2)** Les servitudes qui suivent sont dépendantes des parties communes :

a) une servitude de prestation de tout service au moyen d'une installation sur toute partie privative;

b) une servitude d'appui et d'abri sur une partie privative susceptible de fournir un appui et un abri.

**18(3)** Les droits et obligations accessoires qui sont raisonnablement nécessaires à la mise en vigueur des servitudes s'appliquent aux servitudes créées sous le régime de la présente loi ou celles qui y sont sous-entendues.

## L'ASSOCIATION

### Objets et pouvoirs de l'association

**19(1)** L'association a pour objet de gérer les biens ainsi que tout actif de l'association.

**19(2)** L'association constituée par la présente loi n'est pas soumise à la *Loi sur les compagnies* ou à la *Loi sur les corporations commerciales*.

**19(3)** L'association jouit des pouvoirs nécessaires, utiles ou accessoires à l'accomplissement de ses objets.

**19(4)** Il est du devoir de l'association de prendre toutes mesures raisonnables pour s'assurer que les propriétaires se conforment à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs.

**19(5)** Chaque propriétaire et chaque titulaire d'une créance sur une partie privative et sur un intérêt commun a le droit d'exiger l'accomplissement de tout devoir de l'association que prévoient la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs.

**19(6)** L'association peut intenter une action relativement aux parties communes et un jugement ordonnant le

payment of money in favour of the corporation in the action is an asset of the corporation.

**19(7)** A corporation may do any of the following with the consent of the owners of at least 60% of the common elements:

- (a) acquire by purchase, gift, devise, bequest or other means, real or personal property and sell, mortgage, convey or otherwise deal with the property;
- (b) borrow money;
- (c) mortgage, hypothecate or pledge its property or rights, including any future right to be paid money as a result of a levy made under this Act, in order to secure repayment of money borrowed by it or the payment or performance of any of its obligations;
- (d) grant easements affecting the common elements;
- (e) grant leases of the common elements;
- (f) make capital expenditures; and
- (g) levy special assessments for extraordinary common expenses.

**19(8)** An easement or a lease granted under paragraph (7)(d) or (e) has the same effect as if it were granted by all the owners of the common elements to which the grant of easement or lease relates.

#### **Assets of the corporation**

**20** The owners share the assets of a corporation in the same proportions as the proportions of their common interests in accordance with this Act, the declaration and the by-laws.

#### **Corporate records**

**21(1)** A corporation shall keep adequate records, including the following:

- (a) financial records;
- (b) minutes of the meetings of the owners and meetings of the board;
- (c) a copy of the declaration;
- (d) a copy of the description;

paiement d'une somme d'argent rendu en faveur de l'association est un bien de celle-ci.

**19(7)** L'association peut faire ce qui suit avec le consentement des propriétaires possédant au moins 60 % des parties communes :

- a) acquérir par achat, don, devise, leg ou par tout autre moyen, un bien réel ou personnel ainsi que vendre, hypothéquer ou céder ou autrement aliéner un bien;
- b) emprunter de l'argent;
- c) hypothéquer ou grever toute partie de ses biens et droits, notamment le droit futur d'être payé au titre d'un prélèvement fait conformément à la présente loi afin de garantir le remboursement d'argent emprunté ou le paiement ou l'exécution de ses obligations;
- d) consentir des servitudes touchant les parties communes;
- e) consentir à bail les parties communes;
- f) faire des dépenses en immobilisations;
- g) faire des prélèvements spéciaux pour acquitter les dépenses communes extraordinaires.

**19(8)** La servitude ou le bail consenti aux termes de l'alinéa (7)d) ou e) vaut servitude ou bail consenti par l'ensemble des propriétaires des parties communes visées par la servitude ou le bail.

#### **Actif de l'association**

**20** Les propriétaires partagent l'actif de l'association dans des proportions identiques à celles de leurs intérêts communs conformément à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs.

#### **Dossiers de l'association**

**21(1)** L'association tient des registres appropriés, notamment :

- a) des registres financiers;
- b) les procès-verbaux des assemblées des propriétaires et ceux des réunions du conseil;
- c) copie de la déclaration;
- d) copie de l'état descriptif;

- (e) the by-laws and rules;
- (f) all items provided to the corporation by the declarant under section 22;
- (g) reserve fund studies;
- (h) all agreements entered into by the corporation;
- (i) all insurance policies held by the corporation;
- (j) disclosures of conflicts of interest; and
- (k) all other records that are specified in the by-laws.

**21(2)** A corporation shall keep all financial records for at least 6 years after the last fiscal period to which they relate.

**21(3)** An owner or an agent of an owner may inspect the records of a corporation on reasonable notice and at any reasonable time.

**21(4)** If a person examining the records requests a copy of a record, the corporation shall provide it within a reasonable time and may charge a reasonable fee for labour and copying.

#### **Information provided by the declarant**

**22** When a declarant ceases to own a majority of the units in a condominium property, the declarant shall provide the following to the corporation, without charge:

- (a) the seal of the corporation;
- (b) the minute book for the corporation, containing the most current copies of the declaration, by-laws and rules, including any amendments;
- (c) a copy of any agreement entered into by the corporation, or the declarant or the representative of the declarant on behalf of the corporation, including any management contract, deed, lease, licence or easement;
- (d) any existing warranty or guarantee for any equipment, fixture or chattel included in the sale of either of the units or common elements that is not protected by a warranty or guarantee given directly to a unit purchaser;

- e) les règlements administratifs et les règles;
- f) les choses qui lui sont fournies par le déclarant conformément à l'article 22;
- g) les études du fonds de réserve;
- h) les conventions conclues par l'association;
- i) les polices d'assurance souscrites par l'association;
- j) les divulgations de conflits d'intérêts;
- k) les autres documents prévus par les règlements administratifs.

**21(2)** L'association garde tous les registres financiers pendant au moins six ans à compter de la fin du dernier exercice auquel ils se rapportent.

**21(3)** Sur préavis raisonnable, l'association autorise le propriétaire ou son mandataire à examiner les dossiers de l'association à une heure raisonnable.

**21(4)** L'association fournit, dans un délai raisonnable, des copies des dossiers à la personne qui les examine, si celle-ci le demande et acquitte un droit raisonnable pour rembourser les frais de main-d'oeuvre et de photocopie engagés par l'association.

#### **Renseignements fournis à l'association par le déclarant**

**22** Lorsqu'il cesse d'être propriétaire d'une majorité des parties privatives, le déclarant remet sans frais à l'association les choses suivantes :

- a) le sceau de l'association;
- b) le registre des procès-verbaux de l'association, y compris une copie de la déclaration, des règlements administratifs et des règles en vigueur et leurs modifications;
- c) copie des conventions conclues par l'association ou par le déclarant ou ses représentants au nom de l'association, y compris les contrats de gestion, les actes scellés, les baux, les permissions et les servitudes;
- d) les garanties existantes relatives au matériel, aux accessoires fixes et aux biens meubles inclus dans la vente soit des parties privatives, soit des parties communes, qui ne sont pas protégés par des garanties données directement à l'acquéreur d'une partie privative;

(e) any architectural, structural, construction, mechanical, electrical or plumbing plans;

(f) the original specifications indicating any substantive changes;

(g) any plans for underground site service, site grading, drainage, landscaping, or television, radio or other communications services;

(h) any other plans and information relevant to the future repair or maintenance of the condominium property;

(i) the bank, credit union or trust company account information for the reserve fund or any other fund of the corporation;

(j) copies of all financial statements prepared respecting the reserve fund or any other fund of the corporation;

(k) a listing of all the units sold in the property, with the names and addresses of the owners;

(l) a listing of all the units that remain unsold or remain as rental units; and

(m) any other information or material prescribed by regulation.

e) les plans en ce qui concerne l'architecture, la construction des bâtiments et les installations mécaniques, électriques et de plomberie;

f) les devis descriptifs originaux avec mention des changements importants apportés;

g) tous les plans existants en ce qui a trait à l'aménagement paysager, aux travaux d'aménagement souterrain, au terrassement, à l'écoulement des eaux et aux services de communication, notamment de radiodiffusion et de télédiffusion;

h) tous les autres plans et renseignements existants qui se rapportent à la réparation ou à l'entretien de la propriété condominiale;

i) les renseignements concernant les comptes en banque, à la caisse populaire ou à une compagnie de fiducie pour le fonds de réserve et les autres fonds de l'association;

j) copie des états financiers préparés à l'égard du fonds de réserve et des autres fonds de l'association;

k) une liste des parties privatives vendues, y compris les noms et adresses des propriétaires;

l) une liste des parties privatives non vendues ou qui sont louées;

m) tout autre renseignement ou toute autre chose prescrit par règlement.

## OWNERS' RIGHTS AND OBLIGATIONS

### Duties of owners

**23(1)** An owner is bound by and shall comply with this Act, the declaration, the by-laws and the rules.

**23(2)** An owner has a right to the compliance by the other owners with this Act, the declaration, the by-laws and the rules.

**23(3)** A corporation and a person having a claim against a unit and common interest has a right to the compliance by the owners with this Act, the declaration, the by-laws and the rules.

## DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES

### Obligations des propriétaires

**23(1)** Le propriétaire est assujéti à la présente loi, à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles et s'y conforme.

**23(2)** Le propriétaire a le droit d'exiger que les autres propriétaires se conforment à la présente loi, à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles.

**23(3)** L'association et tout titulaire d'une créance sur une partie privative et un intérêt commun a le droit d'exiger que les propriétaires se conforment à la présente loi, à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles.

**23(4)** An owner's obligation to contribute towards the common expenses, the reserve fund and any contingency fund shall not be avoided by a waiver of the right to use the common elements or by abandonment.

#### **Judgments against a corporation**

**24(1)** A judgment for the payment of money against a corporation is also a judgment against each owner at the time the cause of action arose for a portion of the judgment determined by the proportions specified in the declaration for sharing the common expenses.

**24(2)** An owner may be discharged from a judgment by payment to the claimant of a portion of the judgment debt and costs determined by the proportions specified in the declaration for sharing the common expenses, and on the payment being made, the holder of the judgment shall give the owner a discharge in accordance with the regulations.

#### **Voting rights and consent**

**25(1)** An owner has voting rights in the corporation in the proportions specified in this Act and in the declaration.

**25(2)** The holder of a mortgage or a charge on a unit may not exercise any right that the owner of the unit has to vote or consent, unless the holder is a mortgagee in possession.

**25(3)** Subsection (2) applies despite any authorization, including any provision in an agreement, mortgage or charge, that has been given to the contrary regardless of when given.

**25(4)** Subsection (2) does not invalidate a vote that was cast or consent that was given before the commencement of that subsection.

**25(5)** A person may exercise the powers conferred on an owner under this Act if the person is authorized by law to control the owner's property.

**25(6)** On application of a corporation or an owner and if the Court is satisfied that there is no person capable, willing or reasonably available to exercise the powers conferred on an owner under this Act, the declaration or the by-laws, the Court

**23(4)** Un propriétaire ne peut se soustraire à son obligation de contribuer aux dépenses communes, au fonds de réserve ou au fonds de prévoyance en renonçant à son droit d'utiliser les parties communes, ou en les délaissant.

#### **Jugements rendus à l'encontre l'association**

**24(1)** Un jugement ordonnant le paiement d'une somme d'argent rendu à l'encontre de l'association constitue également un jugement à l'encontre de ceux qui étaient propriétaires lorsque l'action a pris naissance pour une partie du jugement déterminée en fonction des proportions indiquées dans la déclaration portant répartition des dépenses communes.

**24(2)** Le propriétaire peut obtenir la mainlevée du jugement en payant au réclamant la partie du jugement et des dépens proportionnelle à sa part des dépenses communes. Sur réception du paiement, le créancier donne la mainlevée conformément aux règlements.

#### **Votes et consentements**

**25(1)** Le propriétaire jouit des droits de vote dans l'association d'après les proportions indiquées dans la présente loi et la déclaration.

**25(2)** Le titulaire d'une hypothèque ou d'une charge grevant une partie privative ne peut exercer le droit de vote ou de consentement dont jouit le propriétaire d'une partie privative à moins que le titulaire soit un créancier hypothécaire en possession.

**25(3)** Le paragraphe (2) s'applique malgré toute autorisation contraire accordée, notamment par accord, hypothèque ou charge, peu importe la date de cette autorisation.

**25(4)** Le paragraphe (2) ne porte pas atteinte à la validité d'un vote exercé ou d'un consentement accordé avant son entrée en vigueur.

**25(5)** Peut exercer les pouvoirs accordés au propriétaire en vertu de la présente loi celui qui est autorisé en droit à gérer les biens du propriétaire.

**25(6)** Sur requête de l'association ou du propriétaire et si la cour estime que nul n'est apte ou disposé à exercer les pouvoirs accordés au propriétaire en vertu de la présente loi, ou raisonnablement disponible pour le faire, les règles qui suivent s'appliquent :

(a) shall authorize some other person to exercise the power if a unanimous vote or unanimous consent is required, and

(b) may authorize some other person to exercise the power in all other cases.

**Quorum**

26(1) The owners of 30% of the common elements constitute a quorum for an owners' meeting.

26(2) No business shall be transacted at an owners' meeting unless a quorum is present at the beginning of business.

**BOARD OF DIRECTORS AND OFFICERS**

**Elections and appointments to a board**

27(1) The affairs of a corporation shall be managed by a board of directors consisting of 3 persons, or more if provided for in the declaration or by-laws.

27(2) Despite subsection (1), a corporation that consists of 2 or 3 units may have a board consisting of 2 or more persons.

27(3) A majority of the directors of a board, or a greater proportion if specified in the declaration or by-laws, constitutes a quorum for the transaction of business.

27(4) Subject to subsection (5), a board shall be elected by the owners.

27(5) If a declarant owns at least one unit, he or she shall appoint to the board the proportion of the total number of directors that the number of units he or she owns bears to the total number of units in the condominium property, and the other owners shall elect the remaining directors.

27(6) If the number arrived at under subsection (5) is not a whole number, the declarant shall appoint the number of directors that is equal to the lesser of the nearest 2 whole numbers.

27(7) Despite subsection (5), a declarant shall not appoint directors to a board if, at the owners' meeting at which the board is chosen, the owners of at least 60% of the common elements vote to pass a resolution that the entire board be elected by the owners.

a) lorsqu'un vote ou un consentement unanime est exigé, la cour doit autoriser une autre personne à exercer ces pouvoirs;

b) dans tout autre cas, la cour peut autoriser une autre personne à exercer ces pouvoirs.

**Quorum**

26(1) Constitue le quorum à une assemblée des propriétaires, les propriétaires possédant 30 % des parties communes.

26(2) Les propriétaires ne peuvent transiger s'il n'y a pas quorum à l'ouverture de l'assemblée.

**CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRIGEANTS**

**Élections et nominations au conseil**

27(1) Les affaires de l'association sont gérées par un conseil d'administration composé de trois personnes, ou le nombre supérieur qu'indique la déclaration ou les règlements administratifs.

27(2) Malgré le paragraphe (1), lorsque la propriété condominiale compte deux ou trois parties privatives, le conseil peut être composé de deux membres ou plus.

27(3) Constitue le quorum pour la conduite des affaires du conseil, la majorité des administrateurs ou le nombre supérieur qu'indique la déclaration ou les règlements administratifs.

27(4) Sous réserve du paragraphe (5), les administrateurs sont élus par les propriétaires.

27(5) 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(6) Si le résultat du calcul des administrateurs nommés par le déclarant n'est pas un chiffre entier, ce chiffre est arrondi vers le bas au premier chiffre entier.

27(7) Malgré le paragraphe (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



**27(8)** The term of a director is 3 years, or a lesser period if provided for in the declaration or by-laws.

**27(9)** Despite subsection (8), a director shall continue to act until a successor is elected.

**27(10)** A director is eligible for re-election.

**27(11)** Subject to subsection (12), if a vacancy occurs on a board, the owners shall elect a new director.

**27(12)** If a declarant owns at least one unit at the time a vacancy occurs on a board, the vacancy shall be filled so that the proportion of the directors appointed by the declarant remains the same as the proportion of the directors appointed by the declarant if a new board were chosen at the time of the vacancy.

**27(13)** A person may be removed as a director by a vote of at least 60% of the owners, on the basis of one vote per owner, and the declarant, as an owner, is entitled to one vote.

**Officers of the corporation**

**28(1)** A corporation shall have a president, a secretary and any other officers provided for in the by-laws.

**28(2)** Subject to the by-laws, the directors

- (a) shall elect a president from among themselves,
- (b) shall appoint or elect a secretary, and
- (c) may appoint or elect other officers.

**28(3)** The same person may hold 2 or more offices of the corporation.

**28(4)** No act of a person is invalid by reason only of a defect in the election or appointment of that person as an officer or the lack of any qualification for that office.

adoptent une résolution selon laquelle tous les administrateurs seront choisis par les propriétaires.

**27(8)** Le mandat d'un administrateur est de trois ans ou d'une durée plus courte fixée par la déclaration ou les règlements administratifs.

**27(9)** Malgré le paragraphe (8), un administrateur continue à exercer ses fonctions jusqu'à ce que son successeur soit élu.

**27(10)** L'administrateur peut être réélu.

**27(11)** En cas de vacance, un nouvel administrateur est élu par les propriétaires, sous réserve du paragraphe (12).

**27(12)** Si le déclarant demeure propriétaire d'au moins une partie privative au moment de la vacance, celle-ci est comblée de façon à ce que la proportion des administrateurs nommés par le déclarant soit égale à la proportion des administrateurs qu'il aurait nommés si un nouveau conseil avait été élu au moment de la vacance.

**27(13)** Un administrateur peut être révoqué par un vote d'au moins 60 % des propriétaires, à raison d'une voix par propriétaire. Le déclarant, en tant que propriétaire, détient une voix.

**Dirigeants de l'association**

**28(1)** L'association se compose d'un président, d'un secrétaire et des autres dirigeants qui sont prévus par les règlements administratifs.

**28(2)** 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(3)** La même personne peut cumuler plusieurs charges de l'association.

**28(4)** Les actes du dirigeant sont valides malgré la découverte ultérieure de tout défaut dans son élection ou sa nomination ou quant à ses qualités requises.

**Qualifications of directors**

**29(1)** A director shall be an owner and shall have attained the age of majority.

**29(2)** Despite subsection (1), a director appointed by a declarant is not required to be an owner.

**29(3)** No act of a person is invalid by reason only of a defect in the election or appointment of that person as a director or the lack of any qualification for that office.

**Duties, liability and indemnification**

**30(1)** A director or officer of a corporation shall, in exercising the powers and discharging the duties of that office,

- (a) act honestly and in good faith, and
- (b) exercise the care, diligence and skill that a reasonably prudent person would exercise in comparable circumstances.

**30(2)** A director does not contravene subsection (1) if the director relies in good faith on the following:

- (a) financial statements of the corporation that have been represented to the director by any of the following as fairly presenting the financial position of the corporation in accordance with generally accepted accounting principles:
  - (i) a person qualified to review the financial statements in accordance with section 36;
  - (ii) an officer of the corporation; or
  - (iii) a manager under an agreement for the management of the property; or
- (b) a report of a person whose profession lends credibility to a statement made by that person.

**30(3)** The by-laws may provide that a director or an officer of a corporation, and that person's heirs, executors, administrators and other legal personal representatives, may be indemnified and saved harmless by the corporation from and against the following:

- (a) any liability and all costs, charges and expenses that the director or officer sustains or incurs in respect of any action, suit or proceeding that is proposed or

**Qualités des administrateurs**

**29(1)** L'administrateur doit être propriétaire ayant atteint l'âge de la majorité.

**29(2)** Par dérogation au paragraphe (1), l'administrateur nommé par le déclarant n'est pas tenu d'être propriétaire.

**29(3)** Les actes de l'administrateur sont valides malgré la découverte ultérieure de tout défaut dans son élection ou sa nomination ou quant à ses qualités requises.

**Devoirs et responsabilité des administrateurs et des dirigeants**

**30(1)** Dans l'exercice de leurs fonctions, les administrateurs et les dirigeants agissent :

- a) avec intégrité et de bonne foi;
- b) avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, en pareilles circonstances, une personne prudente.

**30(2)** L'administrateur ne contrevient pas au paragraphe (1) s'il s'appuie de bonne foi :

- a) ou bien sur les états financiers de l'association qui, d'après l'une quelconque des personnes ci-dessous, reflètent équitablement sa situation selon les principes comptables généralement reconnus :
  - (i) la personne habilitée à examiner les états financiers conformément à l'article 36,
  - (ii) un dirigeant de l'association,
  - (iii) le gestionnaire chargé, aux termes d'une entente, de la gestion de la propriété;
- b) ou bien sur le rapport d'une personne dont la profession permet d'accorder foi à ses déclarations.

**30(3)** Les règlements administratifs de l'association peuvent prévoir l'exonération et la mise à couvert de ses administrateurs et de ses dirigeants ainsi que leurs héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs successoraux et autres représentants successoraux :

- a) de la responsabilité et des frais, dépenses et coûts engagés par les administrateurs ou les dirigeants en raison d'une action, d'une poursuite ou d'une instance in-

commenced against that person for or in respect of anything that the person has done, omitted to do or permitted in respect of the execution of the duties of office; and

(b) all other costs, charges and expenses that person sustains or incurs in respect of the corporation.

### Disclosure of Interest

**31(1)** A director shall disclose in writing to the corporation the nature and extent of any material interest he or she has, directly or indirectly, in a contract, transaction or proposed contract or transaction to which the corporation is or will be a party if the contract or transaction is material to the corporation.

**31(2)** Disclosure of an interest is sufficient if the notice states that the director

(a) is also a director or officer of a party to a contract, transaction or proposed contract or transaction with the corporation, or

(b) has a material interest in a party to a contract, transaction or proposed contract or transaction with the corporation.

**31(3)** Despite subsection (2), if the contract or transaction involves the purchase of real or personal property by the corporation that the seller acquired within 5 years before the date of the contract, transaction or proposed contract or transaction, the director shall disclose to the corporation the amount the seller paid for the property, if that information is within the director's knowledge or control.

**31(4)** The disclosure required by this section shall be made at the board meeting at which the director becomes aware of having an interest in the contract, transaction or proposed contract or transaction, or at the first board meeting held after the director becomes aware of having an interest.

**31(5)** The board shall enter the disclosure made by a director under this section in the minutes of the board meeting at which the disclosure is made.

**31(6)** A director shall not vote with respect to a contract, transaction or proposed contract or transaction to which subsection (1) applies unless the director's interest

tentée ou que l'on se propose d'intenter contre eux à la suite ou à l'égard des mesures qu'ils ont prises, ont omises de prendre ou ont autorisées dans l'accomplissement des devoirs de leur charge;

b) des autres frais, dépenses et coûts engagés par eux à l'égard des affaires de l'association.

### Divulgence d'un intérêt par un administrateur

**31(1)** L'administrateur qui a un intérêt important, même indirect, sur un contrat ou une opération important auquel l'association est partie, ou sur un contrat ou une opération important projeté auquel l'association sera partie, divulgue par écrit à celle-ci la nature et l'étendue de cet intérêt.

**31(2)** L'administrateur s'acquitte de son devoir de divulgation s'il indique :

a) ou bien qu'il est administrateur ou dirigeant de l'autre partie visée par le contrat ou l'opération ou par le contrat ou l'opération projeté;

b) ou bien qu'il a un intérêt important dans l'autre partie visée par le contrat ou l'opération ou par le contrat ou l'opération projeté.

**31(3)** Malgré le paragraphe (2), si le contrat ou l'opération porte sur l'achat, par l'association, d'un bien réel ou personnel que le vendeur a acquis dans les cinq ans qui précèdent la date du contrat ou de l'opération ou du contrat ou de l'opération projeté, l'administrateur divulgue à l'association le prix qu'a payé le vendeur, dans la mesure où l'administrateur a connaissance de cette information ou en a le contrôle.

**31(4)** La divulgation exigée par le présent article est faite à la réunion du conseil lors de laquelle l'intérêt est portée à la connaissance de l'administrateur ou à la première réunion tenue après une telle prise de connaissance.

**31(5)** Le conseil consigne la divulgation faite par un administrateur conformément au présent article au procès-verbal de la réunion du conseil lors de laquelle la divulgation est faite.

**31(6)** L'administrateur ne peut voter relativement à un contrat ou une opération, ou un contrat ou une opération projeté auquel s'applique le paragraphe (1) à moins que son intérêt sur celui-ci :

(a) is or would be limited solely to liability insurance against liability incurred as a result of acting as a director or officer of the corporation or remuneration as a director, officer or employee of the corporation; or

(b) arises or would arise solely because the director is a director, officer or employee of the corporation, if the director has been appointed to the board by the declarant.

**31(7)** A director who complies with this section and who acts honestly and in good faith at the time the contract or transaction is entered into is not accountable to the corporation or the owners for any profit or gain realized from the contract or transaction by reason only of holding the office of director.

**31(8)** A contract or transaction to which subsection (1) applies is not voidable by reason only of the interest of the director if

(a) the contract or transaction is confirmed or approved by at least 60% of the votes cast at a meeting of the owners duly called for that purpose, and

(b) the nature and extent of the interest of the director in the contract or transaction are declared and disclosed in reasonable detail in the notice calling the meeting.

## BY-LAWS AND RULES

### By-laws

**32(1)** Each proposed by-law that is submitted with a declaration and description to the Director under paragraph 5(3)(d) is a by-law of the corporation that is created by the registration of the declaration and description, until it is replaced or amended under this section.

**32(2)** A corporation shall have by-laws with respect to the following:

(a) the management of the condominium property;

(b) the use of units or any of them for the purpose of preventing unreasonable interference with the use and enjoyment of the common elements and other units;

(c) the use of the common elements;

a) ou bien ne concerne ou ne concernerait que la police d'assurance contre sa responsabilité à titre d'administrateur ou de dirigeant ou sa rémunération à titre d'administrateur, de dirigeant ou d'employé de l'association;

b) ou bien ne résulte ou ne résulterait que du fait qu'il est un administrateur, un dirigeant ou un employé du déclarant, s'il a été nommé au conseil par le déclarant.

**31(7)** L'administrateur qui s'est conformé aux exigences du présent article et qui a agi honnêtement et de bonne foi au moment de la conclusion du contrat ou de l'opération n'est pas, du seul fait de sa fonction, redevable à l'association ou à ses propriétaires du gain qu'il a tiré du contrat ou de l'opération.

**31(8)** Le contrat ou l'opération n'est pas non plus annulable du seul fait de l'existence de l'intérêt de l'administrateur si les conditions suivantes sont réunies :

a) le contrat ou l'opération est confirmé ou approuvé par au moins 60 % des voix exprimées à une assemblée des propriétaires dûment convoquée à cette fin;

b) la nature et l'étendue de l'intérêt de l'administrateur sur le contrat ou l'opération sont déclarées et divulguées de façon suffisamment détaillée dans l'avis de convocation de la réunion.

## RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS ET RÈGLES

### Règlements administratifs

**32(1)** Dès l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif, sont validés les règlements administratifs qui y sont annexés et présentés au directeur en conformité de l'alinéa 5(3)d) et ce, jusqu'à ce qu'ils soient substitués ou modifiés conformément au présent article.

**32(2)** L'association prend des règlements administratifs traitant :

a) de la gestion de la propriété condominiale;

b) de l'usage des parties privatives ou de l'une d'entre elles afin d'éviter que soient gênés déraisonnablement l'usage et la jouissance des parties communes et des autres parties privatives;

c) de l'usage des parties communes;

- |  |   |
|--|---|
| <p>(d) the maintenance of the units and common elements;</p> <p>(e) the use and management of the assets of the corporation;</p> <p>(f) the board of directors and the officers of the corporation;</p> <p>(g) the duties of the corporation;</p> <p>(h) the assessment and collection of contributions towards the common expenses; and</p> <p>(i) the conduct generally of the affairs of the corporation.</p> | <p>d) de l'entretien des parties privatives et des parties communes;</p> <p>e) de l'utilisation et la gestion de l'actif de l'association;</p> <p>f) du conseil d'administration et des dirigeants de l'association;</p> <p>g) des devoirs de l'association;</p> <p>h) de la détermination et la perception des contributions aux dépenses communes;</p> <p>i) de la conduite générale des affaires de l'association.</p> |
|--|---|
- 
- |   |   |
|---|---|
| <p><b>32(3)</b> A corporation may make, amend or repeal by-laws by a vote of the owners of at least 60% of the common elements, or a greater percentage if specified in the declaration.</p> <p><b>32(4)</b> If a declaration divides the units into classes, the corporation may make more than one set of by-laws and limit the application of each set of by-laws to one or more of the classes.</p> <p><b>32(5)</b> The by-laws shall be consistent with this Act and the declaration.</p> <p><b>32(6)</b> If a provision in a by-law or proposed by-law is inconsistent with this Act or the regulations, this Act and the regulations shall prevail, and the by-law or proposed by-law, as the case may be, is deemed to be amended accordingly.</p> <p><b>32(7)</b> A corporation shall submit for approval a copy of a by-law together with a certificate in prescribed form, executed by the officers of the corporation, stating that the by-law was made in accordance with this Act, the declaration and the by-laws, and the Director shall approve for registration the by-law and certificate.</p> <p><b>32(8)</b> On approval for registration, section 9 applies with the necessary modifications to the documents in subsection (7).</p> <p><b>32(9)</b> Despite subsection 9(2), a by-law of a condominium property that was registered under the <i>Registry Act</i> on the commencement of this section and that continues un-</p> | <p><b>32(3)</b> L'association peut prendre, modifier ou abroger un règlement administratif par un vote des propriétaires possédant au moins 60 % des parties communes, ou le pourcentage supérieur qu'indique la déclaration.</p> <p><b>32(4)</b> 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.</p> <p><b>32(5)</b> Les règlements administratifs sont compatibles avec la présente loi et la déclaration.</p> <p><b>32(6)</b> En cas d'incompatibilité entre un règlement administratif ou un projet de règlement administratif et la présente loi ou son règlement d'application, ces derniers l'emportent et le règlement administratif ou le projet de règlement administratif est réputé modifié en conséquence.</p> <p><b>32(7)</b> L'association soumet à l'approbation du directeur copie du règlement administratif appuyé du certificat établi selon la formule réglementaire signée des dirigeants de l'association et attestant que le règlement administratif a été pris en conformité avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs. Le directeur approuve ces documents en vue de leur enregistrement.</p> <p><b>32(8)</b> Dès l'approbation en vue de l'enregistrement, l'article 9 s'applique aux documents visés au paragraphe (7) avec les adaptations nécessaires.</p> <p><b>32(9)</b> Par dérogation au paragraphe 9(2), si la propriété condominiale est enregistrée sous le régime de la <i>Loi sur l'enregistrement</i> à l'entrée en vigueur du présent article et est prorogée sous le régime de cette loi, ses règlements</p> |
|---|---|

der that Act shall be registered under the *Registry Act* and the applicable fees for registration under that Act apply.

**32(10)** A registrar of deeds shall only register the documents referred to in subsection (7) if they are approved and submitted by the Director.

**32(11)** A by-law is not effective until the documents referred to in subsection (7) are registered.

**32(12)** A by-law or the repeal of a by-law shall not operate

- (a) to prohibit or restrict the devolution of a unit,
- (b) to prohibit or restrict the transfer, lease, mortgage or other dealing with a unit,
- (c) to modify the common elements of a condominium property, or
- (d) to destroy or modify an easement implied or created under this Act.

### Rules governing use of common elements

**33(1)** The by-laws shall provide for the making of rules by the owners respecting the use of the common elements for the purpose of preventing unreasonable interference with the use and enjoyment of the units and common elements.

**33(2)** The rules shall be consistent with this Act, the declaration and the by-laws.

**33(3)** The rules shall be complied with and enforced in the same manner as the by-laws.

## FINANCIAL STATEMENTS

### Financial statements

**34(1)** A corporation shall have annual financial statements prepared in accordance with generally accepted accounting principles showing its assets and liabilities, its income and expenses and any other information prescribed by regulation.

**34(2)** At least 10 days before the annual owners' meeting, a corporation shall do the following:

administratifs sont aussi enregistrés sous le régime de cette loi et les droits d'enregistrement qui y sont fixés s'appliquent.

**32(10)** Le conservateur des titres de propriété n'enregistre les documents visés au paragraphe (7) que s'ils sont approuvés et présentés par le directeur.

**32(11)** Le règlement administratif est sans effet tant que les documents visés au paragraphe (7) ne sont pas enregistrés.

**32(12)** Ni les règlements administratifs ni leur abrogation ne peuvent emporter :

- a) interdiction ou limitation de la dévolution d'une partie privative;
- b) interdiction ou limitation de la transmission, du transfert, du bail ou de l'hypothèque ou autre aliénation d'une partie privative;
- c) modification des parties communes d'une propriété condominiale;
- d) suppression ou modification d'une servitude implicite ou établie en vertu de la présente loi.

### Règles d'usage des parties communes

**33(1)** Les règlements administratifs permettent aux propriétaires d'établir des règles en ce qui concerne l'usage des parties communes afin d'éviter que soient gênés déraisonnablement l'usage et la jouissance des parties privatives et des parties communes.

**33(2)** Les règles sont compatibles avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs.

**33(3)** Les règles sont observées et appliquées au même titre que les règlements administratifs.

## ÉTATS FINANCIERS

### États financiers

**34(1)** L'association fait préparer ses états financiers annuels selon les principes comptables généralement reconnus indiquant ses actif et passif ainsi que ses recettes et dépenses et tous autres renseignements réglementaires.

**34(2)** Au moins dix jours avant la tenue de l'assemblée annuelle des propriétaires, l'association :

(a) file a copy of the financial statements with the Director; and

(b) mail or deliver a copy of the financial statements to each owner.

**34(3)** Before filing financial statements with the Director and before providing them to the owners, the financial statements shall be approved by the board, as evidenced by the signature at the foot of the balance sheet by 2 of the directors duly authorized to sign.

**34(4)** At the annual owners' meeting the board shall present the following:

(a) a financial statement prepared in accordance with generally accepted accounting principles; and

(b) any information respecting the financial position of the corporation that the by-laws of the corporation require.

**Fiscal year**

**35(1)** Subject to subsection (2), at an annual owners' meeting, the owners shall set the fiscal year of the corporation.

**35(2)** If the owners do not set the fiscal year of the corporation at an annual owners' meeting, the board may do so.

**Review of the financial statements - condominium properties of more than 10 units**

**36(1)** If a condominium property consists of more than 10 units, a review of the financial statements shall be attached to the financial statements referred to in section 34.

**36(2)** Subject to subsection (3), at an annual owners' meeting, the owners shall appoint a qualified person to review the financial statements of the corporation and prepare a report.

**36(3)** If the owners do not appoint a qualified person to review the financial statements at the annual owners' meeting the board may do so.

**36(4)** The regulations shall prescribe the persons who are qualified to review financial statements.

**36(5)** The person reviewing the financial statements shall have access at all times to all the records, documents,

a) dépose copie des états financiers auprès du directeur;

b) fait parvenir copie des états financiers à chaque propriétaire.

**34(3)** Le conseil approuve les états financiers avant de les fournir au directeur et avant de les rendre disponibles aux propriétaires. L'approbation est attestée par la signature, au bas du bilan, de deux des administrateurs dûment autorisés à signer.

**34(4)** Le conseil présente à l'assemblée annuelle des propriétaires :

a) les états financiers préparés selon les principes comptables généralement reconnus;

b) les renseignements supplémentaires relatifs à la situation financière de l'association qu'exigent les règlements administratifs de l'association.

**Exercice**

**35(1)** Sous réserve du paragraphe (2), à leur assemblée annuelle, les propriétaires fixent l'exercice de l'association.

**35(2)** Si les propriétaires ne fixent pas l'exercice à leur assemblée annuelle, le conseil peut le faire.

**Examen des états financiers - propriétés condominiales comptant plus de dix parties privatives**

**36(1)** 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.

**36(2)** Sous réserve du paragraphe (3), lors de la tenue de l'assemblée annuelle des propriétaires, ces derniers nomment une personne habilitée à effectuer l'examen des états financiers et à préparer un rapport.

**36(3)** Si les propriétaires ne nomment pas une personne habilitée à effectuer l'examen des états financiers, le conseil peut en nommer un.

**36(4)** Les règlements prévoient qui sont les personnes habilitées à effectuer l'examen des états financiers.

**36(5)** La personne qui effectue l'examen a droit d'accès en tout temps aux registres, documents, comptes et pièces

accounts and vouchers of the corporation and may require from the directors, officers and employees of the corporation the information and explanations that, in the opinion of that person, are necessary to enable him or her to conduct the review.

**36(6)** No person shall be appointed to review the financial statements of a corporation if he or she

- (a) is an owner or a director, officer, employee or manager of the corporation;
- (b) is a partner, employer or employee of an owner or a director, officer, employee or manager of the corporation; or
- (c) has an interest in a contract to which the corporation is a party.

**36(7)** A person appointed under subsection (2) or (3) may be removed in accordance with a contract of employment made between the corporation and the person or in accordance with any law respecting employment by the following:

- (a) if appointed under subsection (2),
  - (i) by the owners, or
  - (ii) if authorized to do so by the owners, by the board; and
- (b) if appointed under subsection (3), by the board.

**36(8)** The remuneration of the person appointed under subsection (2) shall be fixed by the owners or by the board if it is authorized to do so by the owners, and the remuneration of a person appointed by the board under subsection (3) shall be fixed by the board.

**FUNDS HELD BY A CORPORATION**

**Operating fund - common expenses**

**37(1)** A corporation shall establish an operating fund for the payment of the common expenses to which the owners shall contribute in proportions specified in the declaration.

**37(2)** A corporation shall assess and collect the owners' contributions towards the common expenses as specified in the declaration and the by-laws.

justificatives de l'association. Il a le droit d'exiger des administrateurs, dirigeants et employés de l'association les renseignements et explications qui, de l'avis de la personne, sont nécessaires pour lui permettre d'effectuer son examen.

**36(6)** Est inéligible à effectuer un examen d'états financiers d'une association la personne qui, selon le cas :

- a) est propriétaire, administrateur, dirigeant, employé ou gestionnaire de l'association;
- b) est associé, employeur ou employé d'un propriétaire, d'un administrateur, d'un dirigeant, d'un employé ou d'un gestionnaire de l'association;
- c) a un intérêt sur un contrat auquel est partie l'association.

**36(7)** La personne nommée en vertu du paragraphe (2) ou (3) peut être destituée par les personnes ci-dessous conformément au contrat d'emploi conclu entre lui et l'association ou conformément au droit du travail :

- a) si elle est nommée en vertu du paragraphe (2) :
  - (i) par les propriétaires,
  - (ii) par le conseil, s'il est autorisé par les propriétaires de le faire;
- b) si elle est nommée en vertu du paragraphe (3), par le conseil.

**36(8)** La rémunération de la personne nommée conformément au paragraphe (2) est fixée soit par les propriétaires, si la personne est nommée par eux, soit par le conseil, s'il est autorisé par les propriétaires de le faire ou si la personne est nommée par lui.

**FONDS DE L'ASSOCIATION**

**Fonds d'exploitation – dépenses communes**

**37(1)** L'association constitue pour le paiement des dépenses communes un fonds d'exploitation auquel les propriétaires contribuent d'après les proportions qu'indique la déclaration.

**37(2)** L'association fixe et perçoit, conformément à la déclaration et aux règlements administratifs, les contributions des propriétaires aux dépenses communes.



**37(3)** A corporation shall pay the common expenses.

**37(4)** At the end of the fiscal year, any surplus in the operating fund of a corporation shall be applied against future common expenses or shall be paid into the reserve fund or the contingency fund, and shall only be distributed to the owners when the governance of the condominium property by this Act is terminated.

**37(5)** A corporation has a right to recover the following from an owner by an action for debt:

- (a) the unpaid amount of an assessment;
- (b) a sum of money expended by the corporation for repairs to or work done by the corporation or at its direction to comply with a notice or order by a competent public or local authority in respect of that portion of the building comprising the unit of that owner; and
- (c) a sum of money expended by the corporation for repairs made under subsection 48(6).

#### **Reserve fund - substantial repair and replacement**

**38(1)** In this section, “eligible security” means a bond, debenture, guaranteed investment certificate, deposit receipt, deposit note, certificate of deposit, term deposit or other similar instrument that

- (a) is issued or guaranteed by the Government of Canada or the government of a province of Canada, or
- (b) is issued by an institution located in the Province insured by either the Canada Deposit Insurance Corporation or the New Brunswick Credit Union Deposit Insurance Corporation.

**38(2)** A corporation shall establish and maintain a reserve fund for the purposes referred to in subsection 42(1).

**38(3)** All contributions collected for a reserve fund shall be paid into the reserve fund and deposited and maintained in a bank, credit union or trust company in the Province or invested in an eligible security.

**37(3)** L'association paie les dépenses communes.

**37(4)** L'excédent du fonds d'exploitation à la fin de l'exercice est soit affecté aux dépenses communes futures, soit versé au fonds de réserve ou au fonds de prévoyance et ne peut être réparti entre les propriétaires qu'à la cessation d'application de la présente loi à la propriété condominiale.

**37(5)** L'association a le droit de recouvrer auprès de tout propriétaire, par voie d'action en recouvrement de créance, les montants suivants :

- a) la somme impayée d'une contribution aux dépenses communes;
- b) les sommes qu'elle a dépensées au titre des réparations ou des travaux effectués par elle ou à sa demande sur la partie du bâtiment qui comprend la partie privative de ce propriétaire conformément à un avis ou à une ordonnance provenant d'une autorité locale ou publique compétente;
- c) les sommes qu'elle a dépensées au titre des réparations effectuées en application du paragraphe 48(6).

#### **Fonds de réserve - réparations et remplacements importants**

**38(1)** Dans le présent article, « valeur mobilière admissible » s'entend d'une obligation, d'une débenture, d'un certificat de placement garanti, d'un récépissé de dépôt, d'un billet de dépôt, d'un certificat de dépôt, d'un dépôt à terme ou de tout autre titre semblable qui, selon le cas :

- a) est émis ou garanti par le gouvernement du Canada ou par celui d'une de ses provinces;
- b) est émis par un établissement situé dans la province et est assuré soit par la Société d'assurance-dépôts du Canada, soit par la Société d'assurance-dépôts des caisses populaires du Nouveau-Brunswick.

**38(2)** L'association constitue et maintient un fonds de réserve affecté aux objets du paragraphe 42(1).

**38(3)** Les contributions au fonds de réserve sont versées aux fonds et déposées et maintenues dans une banque, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie dans la province ou placées dans une valeur mobilière admissible.

**38(4)** A fund set up for any of the purposes referred to in subsection 42(1) is deemed to be a reserve fund even if it is not designated as a reserve fund.

**38(5)** A reserve fund shall only be used for the purposes referred to in subsection 42(1).

**38(6)** A reserve fund constitutes an asset of the corporation and shall only be distributed to an owner when the governance of the condominium property by this Act is terminated.

**Reserve fund - condominium properties of not more than 10 units**

**39(1)** Subject to section (2), if a condominium property consists of not more than 10 units, the amount in the reserve fund for the corporation shall be equal to 100% of the annual operating budget of the corporation, or a greater percentage if specified in the by-laws.

**39(2)** A corporation referred to in subsection (1) shall assess and collect the owners' contributions to the reserve fund in an amount that results in the fund meeting the requirements of that subsection within 5 years after the registration of the declaration and description.

**Reserve fund study - condominium properties of more than 10 units**

**40(1)** If a condominium property consists of more than 10 units, the corporation shall complete a reserve fund study every 10 years and shall submit it to the Director no later than 30 days after it is completed.

**40(2)** A corporation referred to in subsection (1) shall complete an update of a reserve fund study every 3 years or any time there is a significant change in the assets of the corporation and shall submit it to the Director no later than 30 days after it is completed.

**40(3)** A reserve fund status certificate, prescribed by regulation, shall be completed by the person who prepares the reserve fund study.

**40(4)** A corporation referred to in subsection (1) shall maintain a reserve fund in an amount that meets the minimum amount recommended in the reserve fund study.

**40(5)** If the amount in the reserve fund of a corporation referred to in subsection (1) is less than the amount required within the period of time recommended in the study, the corporation shall assess and collect the owners' contributions to the reserve fund in an amount that would

**38(4)** Tout fonds visant les objets du paragraphe 42(1) est réputé être un fonds de réserve quel qu'en soit la désignation.

**38(5)** Le fonds de réserve ne peut être affecté qu'aux objets du paragraphe 42(1).

**38(6)** Le fonds de réserve est un bien de l'association et ne peut être distribué aux propriétaires qu'à la cession d'application de la présente loi à la propriété condominiale.

**Fonds de réserve - associations comptant au plus dix parties privatives**

**39(1)** Sous réserve du paragraphe (2), le fonds de réserve de l'association dont la propriété condominiale compte au plus dix parties privatives est fixé à 100 % du budget annuel de l'association, ou le pourcentage supérieur qu'indique les règlements administratifs.

**39(2)** L'association fixe et perçoit des propriétaires le montant nécessaire pour se conformer au paragraphe (1) dans les cinq ans de l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif.

**Étude du fonds de réserve - associations comptant plus de dix parties privatives**

**40(1)** 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(2)** L'association visée au paragraphe (1) complète une mise à jour du fonds de réserve à chaque trois ans, ou à chaque fois qu'il y a une modification importante à l'actif de l'association, et elle la présente au directeur au plus tard trente jours après son achèvement.

**40(3)** Un certificat de renseignements réglementaire est complété par celui qui prépare l'étude du fonds de réserve.

**40(4)** Le fonds de réserve visé au paragraphe (1) est fixé au moins au montant recommandé par l'étude du fonds de réserve.

**40(5)** S'il y a un manque à gagner dans le fonds de réserve par rapport à l'étude du fonds de réserve, l'association fixe et perçoit des propriétaires, dans le délai recommandé par l'étude, le montant nécessaire pour combler ce manque à gagner.

result in the fund meeting the minimum funding recommendations of the reserve fund study.

**40(6)** The form and contents of a reserve fund study and the persons authorized to prepare it shall be prescribed by regulation.

### Contingency fund

**41** A corporation may establish a contingency fund to be used for the purposes specified in the by-laws.

## OPERATION

### Modifications to common elements and assets

**42(1)** By a vote of the owners of at least 60% of the common elements, or a greater percentage if specified in the declaration, a corporation may do the following:

- (a) make a substantial addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements; and
- (b) make a substantial change in the assets of the corporation.

**42(2)** By a vote of the owners of a majority of the common elements, a corporation may do the following:

- (a) make any other addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements; and
- (b) make any other change in the assets of the corporation.

**42(3)** The cost of a substantial addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements or the cost of a substantial change in the assets of the corporation is a common expense and shall be paid out of the corporation's reserve fund.

**42(4)** The cost of any other addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements or any other change in the assets of the corporation is a common expense and shall be paid out of the corporation's operating fund or contingency fund, as determined by the corporation.

### Amendments to declarations

**43(1)** Once registered, a declaration may only be amended with the consent of the owners of at least 60% of

**40(6)** Sont prescrits par règlement la forme et le contenu de l'étude du fonds de réserve ainsi que les personnes habilitées à le préparer.

### Fonds de prévoyance

**41** L'association peut constituer un fonds de prévoyance affecté aux fins prescrites par les règlements administratifs.

## EXPLOITATION

### Modifications aux parties communes et à l'actif

**42(1)** 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(2)** Par un vote des propriétaires d'une majorité des parties communes, l'association peut :

- a) effectuer tout autre rajout, modification, amélioration ou rénovation aux parties communes;
- b) effectuer tout autre changement à son actif.

**42(3)** Le coût de tout rajout, toute modification, toute amélioration ou toute rénovation important aux parties communes et le coût de tout changement important apporté à l'actif de l'association sont des dépenses communes payées sur le fonds de réserve.

**42(4)** Le coût de tout autre rajout, toute autre modification, toute autre amélioration ou toute autre rénovation aux parties communes et le coût de tout autre changement apporté à l'actif de l'association sont des dépenses communes payées sur le fonds d'exploitation ou le fonds de prévoyance, à la discrétion de l'association.

### Modifications à la déclaration

**43(1)** Une fois enregistrée, la déclaration ne peut être modifiée qu'avec le consentement des propriétaires pos-

the common elements, or a greater percentage if specified in the declaration.

**43(2)** Despite subsection (1), the Director may amend a declaration without the consent of the owners in order to correct a grammatical, mathematical, clerical, typographical or printing error.

**43(3)** If the Director amends a declaration under subsection (2), the amendment is deemed to have been approved for registration and subsection (4) does not apply.

**43(4)** When a declaration is amended, the corporation shall submit the following to the Director for approval:

- (a) proof of the consent referred to in subsection (1) satisfactory to the Director; and
- (b) a copy of the amendment executed by the officers in a form acceptable to the Director.

**43(5)** On approval, section 9 applies with the necessary modifications to the documents referred to in subsection (4).

**43(6)** Despite subsection 9(2), an amendment to a declaration of a condominium property that was registered under the *Registry Act* on the commencement of this section and continues under that Act shall be registered under the *Registry Act*, and the applicable fees for registration under that Act apply.

**43(7)** A registrar of deeds shall register an amendment referred to in subsection (6) only if it is approved and submitted by the Director.

**43(8)** An amendment is not effective until it is registered.

#### **Amendments to descriptions**

**44(1)** Once registered, a description may be amended only with the consent of the owners of at least 60% of the common elements, or a greater percentage if specified in the declaration.

**44(2)** Despite subsection (1), the Director may amend a description without the consent of the board in order to correct a grammatical, mathematical, clerical, typographical or printing error.

sédant au moins 60 % des parties communes ou le pourcentage supérieur qu'indique la déclaration.

**43(2)** Malgré le paragraphe (1), le directeur peut modifier la déclaration sans le consentement des propriétaires afin d'y corriger des erreurs grammaticales, administratives, typographiques, mathématiques ou d'impression.

**43(3)** La modification apportée par le directeur en vertu du paragraphe (2) est réputée avoir été approuvée en vue de son enregistrement et le paragraphe (4) ne s'applique pas.

**43(4)** Lorsque la déclaration est modifiée par l'association, celle-ci soumet à l'approbation du directeur les documents suivants :

- a) une preuve satisfaisant le directeur du consentement requis au paragraphe (1);
- b) copie de la modification signée des dirigeants en la forme qu'exige le directeur.

**43(5)** Dès l'approbation, l'article 9 s'applique aux documents visés au paragraphe (4) avec les adaptations nécessaires.

**43(6)** Par dérogation au paragraphe 9(2), si la propriété condominiale est enregistrée sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement* à l'entrée en vigueur du présent article et est prorogée sous son régime, les modifications apportées à sa déclaration sont aussi enregistrées sous son régime et les droits d'enregistrements qui y sont fixés s'appliquent.

**43(7)** Le conservateur des titres de propriété n'enregistre la modification visée au paragraphe (6) que si elle est approuvée et présentée par le directeur.

**43(8)** La modification est sans effet tant qu'elle n'est pas enregistrée.

#### **Modifications à l'état descriptif**

**44(1)** Une fois enregistré, l'état descriptif ne peut être modifié qu'avec le consentement des propriétaires possédant au moins 60 % des parties communes ou le pourcentage supérieur qu'indique la déclaration.

**44(2)** Malgré le paragraphe (1), le directeur peut modifier l'état descriptif sans le consentement des propriétaires afin d'y corriger des erreurs grammaticales, administratives, typographiques, mathématiques ou d'impression.

**44(3)** If the Director amends a description under subsection (2), the amendment is deemed to have been approved for registration and subsection (4) does not apply.

**44(4)** When a description is amended, the corporation shall submit the following to the Director for approval:

(a) proof of the consent referred to in subsection (1) satisfactory to the Director; and

(b) a copy of the amendment executed by the officers in a form acceptable to the Director.

**44(5)** On approval, section 9 applies with the necessary modifications to the documents referred to in subsection (4).

**44(6)** Despite subsection 9(2), an amendment to a description of a condominium property that was registered under the *Registry Act* on the commencement of this section and continues under that Act shall be registered under the *Registry Act*, and the applicable fees for registration under that Act apply.

**44(7)** A registrar of deeds shall register an amendment referred to in subsection (6) only if it is approved and submitted by the Director.

**44(8)** An amendment is not effective until it is registered.

#### **Consolidation of units**

**45(1)** A corporation may consolidate into one parcel the parcels of 2 or more adjacent units if the corporation has the consent of the owners of at least 60% of the common elements and complies with any requirement prescribed by regulation.

**45(2)** The parcels of 2 or more adjacent units may be consolidated despite being separated by a common element.

**45(3)** Despite subsection 10.4(1) of the *Land Titles Act*, parcels consolidated under subsection (1) shall be assigned one parcel identification number despite that the parcels are not adjoining.

**45(4)** The following applies to a consolidated unit:

**44(3)** La modification apportée par le directeur en vertu du paragraphe (2) est réputée avoir été approuvée en vue de son enregistrement et le paragraphe (4) ne s'applique pas.

**44(4)** Lorsque l'état descriptif est modifié par l'association, celle-ci soumet à l'approbation du directeur les documents suivants :

a) une preuve satisfaisant le directeur du consentement requis au paragraphe (1);

b) copie de la modification signée des dirigeants en la forme qu'exige le directeur.

**44(5)** Dès l'approbation, l'article 9 s'applique aux documents visés au paragraphe (4) avec les adaptations nécessaires.

**44(6)** Par dérogation au paragraphe 9(2), si la propriété condominiale est enregistrée sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement* à l'entrée en vigueur du présent article et est prorogée sous son régime, les modifications apportées à son état descriptif sont aussi enregistrées sous son régime et les droits d'enregistrements qui y sont fixés s'appliquent.

**44(7)** Le conservateur des titres de propriété n'enregistre la modification visée au paragraphe (6) que si elle est approuvée et présentée par le directeur.

**44(8)** La modification est sans effet tant qu'elle n'est pas enregistrée.

#### **Réunion de parcelles**

**45(1)** L'association peut réunir en une parcelle les parcelles de plusieurs parties privatives adjacentes avec le consentement des propriétaires possédant au moins 60 % des parties communes, sous réserve des exigences réglementaires.

**45(2)** Les parcelles de plusieurs parties privatives adjacentes peuvent être réunies malgré leur séparation par une partie commune.

**45(3)** Par dérogation au paragraphe 10.4(1) de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, est attribué un seul numéro d'identification aux parcelles ainsi réunies, malgré qu'elles ne soient pas attenantes.

**45(4)** Les dispositions qui suivent s'appliquent à la réunion :

(a) the proportions of the common interests with respect to the consolidated unit are equal to the proportions of the common interest with respect to all the units that are consolidated;

(b) the proportion in which the owner of the consolidated unit is to contribute to the common expenses is equal to the proportion in which all the owners of the units that are consolidated contributed to the common expenses; and

(c) the proportion in which the owner of the consolidated unit is to have voting rights in the corporation is equal to the proportion in which all the owners of the units that are consolidated had voting rights in the corporation.

### **Common expenses - lien**

**46(1)** If an owner defaults in his or her obligation to pay to a corporation an amount the corporation has a right to recover under subsection 37(5), the corporation has a lien against the unit and common interest of that owner for the unpaid amount together with the interest owing and the reasonable legal costs and reasonable expenses incurred by the corporation in connection with the collection or attempted collection of the unpaid amount.

**46(2)** A lien under subsection (1) expires 90 days after the default that gave rise to the lien occurred, unless the corporation registers the lien in accordance with this section.

**46(3)** A lien under subsection (1) is not a charge against the unit and the common interest of a unit until it is registered.

**46(4)** Subject to any other Act, a lien under subsection (1) is payable in priority to a registered or unregistered encumbrance in respect of the unit and the common interest.

**46(5)** A corporation shall give written notice of a lien under subsection (1) to the owner whose unit is affected by the lien at least 10 days before the day a notice of lien will be registered.

**46(6)** Written notice under subsection (5) may be given by personal service, registered mail or substituted service as may be prescribed by the regulations.

a) la portion de l'intérêt commun qui se rattache à la partie privative issue de la réunion est égale à la somme des portions de l'intérêt commun qui se rattache à chaque partie privative réunie;

b) la portion des dépenses communes dont est responsable le propriétaire de la partie privative issue de la réunion est égale à la somme des portions des dépenses communes dont étaient responsables les propriétaires de chaque partie privative réunie;

c) la part des droits de votes dans l'association dont jouit le propriétaire de la partie privative issue de la réunion est égale à la somme des parts des droits de vote dont jouissaient les propriétaires de chaque partie privative réunie.

### **Dépenses communes – privilège**

**46(1)** Si un propriétaire manque à l'obligation de rembourser à l'association les montants qu'elle a droit de recouvrer en application du paragraphe 37(5), 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(2)** Le privilège expire quatre-vingt dix jours après le défaut de paiement qui lui a donné naissance, à moins que l'association ne l'enregistre pendant ce délai, conformément au présent article.

**46(3)** Le privilège visé au paragraphe (1) ne grève pas la partie privative et l'intérêt commun tant qu'il n'est pas enregistré.

**46(4)** Sous réserve de toute autre loi, le privilège mentionné au paragraphe (1) a priorité sur toute autre charge, enregistrée ou non, qui grève la partie privative et l'intérêt commun.

**46(5)** Au moins dix jours avant d'enregistrer le privilège, l'association en donne un avis écrit au propriétaire de la partie privative visée.

**46(6)** L'association donne l'avis en le signifiant à personne ou en l'envoyant par courrier recommandé ou par tout autre mode de signification réglementaire.

**46(7)** A corporation shall register a notice of the lien in the prescribed form under the *Land Titles Act* or the *Registry Act*, as the case may be, against any unit to which the lien applies and shall then serve the owner of the unit with a copy of the lien and recording particulars.

**46(8)** On or before the day a notice of lien is registered under subsection (7), a corporation shall give written notice to the persons with registered encumbrances in respect of the unit and the common interest subject to the lien.

**46(9)** Written notice under subsection (8) may be given by personal service, registered mail or substituted service as may be prescribed by the regulations.

**46(10)** A lien under subsection (1) may be enforced in the same manner as a mortgage.

**46(11)** A person who has a registered encumbrance against a unit and the common interest that is subject to a lien under subsection (1) may, at any time after that lien arises,

- (a) pay to the corporation the amount of the lien, and
- (b) add the amount paid to that person's mortgage, judgment or other security.

**46(12)** A person who makes a payment under subsection (11) shall have the same rights, remedies and privileges against the unit and the common interest as the person has by virtue of or under the security held by that person.

**46(13)** On payment of the unpaid amount of an owner's obligation, a corporation shall give the owner a discharge of lien in the prescribed form.

**46(14)** A corporation shall register a discharge of lien in the prescribed form under the *Land Titles Act* or *Registry Act*, as the case may be, on the satisfaction of the lien.

### **Sale of part of the common elements**

**47(1)** The sale of any part of the common elements of a condominium property shall be authorized by

- (a) a vote of the owners of at least 60% of the common elements, and

**46(7)** L'association enregistre l'avis du privilège, au moyen de la formule réglementaire, conformément à la *Loi sur l'enregistrement foncier* ou la *Loi sur l'enregistrement*, selon le cas, contre toute partie privative visée et signifie au propriétaire copie du privilège et les détails de l'enregistrement.

**46(8)** Au plus tard le jour où elle enregistre l'avis du privilège conformément au paragraphe (7), l'association en donne un avis écrit à chaque titulaire d'une charge enregistrée grevant la partie privative et l'intérêt commun visés par le privilège.

**46(9)** L'association donne l'avis en le signifiant à personne ou en l'envoyant par courrier recommandé ou par tout autre mode de signification réglementaire.

**46(10)** Le privilège visé au paragraphe (1) peut être exercé de la même manière qu'une hypothèque.

**46(11)** Quiconque détient une charge enregistrée grevant la partie privative et l'intérêt commun visés par le privilège peut, à tout moment après la création du privilège :

- a) payer à l'association le montant de la dette assortie du privilège;
- b) ajouter le montant payé au montant de son hypothèque, jugement ou autre garantie.

**46(12)** Celui qui acquitte une dette en vertu du paragraphe (11) possède, à l'égard de la partie privative et l'intérêt commun, les mêmes droits et recours qu'il possède à l'égard de sa garantie.

**46(13)** Contre paiement du montant impayé, l'association donne au propriétaire décharge du privilège au moyen de la formule réglementaire.

**46(14)** Sur acquittement du privilège, l'association enregistre l'acte de décharge, au moyen de la formule réglementaire, conformément à la *Loi sur l'enregistrement foncier* ou la *Loi sur l'enregistrement*.

### **Vente d'une portion des parties communes**

**47(1)** La vente d'une portion des parties communes de la propriété condominiale est autorisée par :

- a) un vote des propriétaires possédant au moins 60 % des parties communes;

(b) the consent of any non-owners who would be affected by the sale and who have registered encumbrances that were created after the approval for registration of the declaration and description.

**47(2)** The following documents with respect to a sale referred to in subsection (1) shall be submitted to the Director for approval:

(a) a deed or transfer executed by the officers of the corporation; and

(b) a release or discharge given by all the persons referred to in paragraph (1)(b).

**47(3)** A deed or transfer referred to in paragraph (2)(a) has the same effect as if it were granted by all the owners of the common elements to which the deed or transfer relates.

**47(4)** On approval of the documents referred to in subsection (2), the Director shall do the following:

(a) endorse the documents with a certificate of approval for registration in the form prescribed by regulation;

(b) deliver a copy of the endorsed documents to the corporation; and

(c) submit the endorsed documents for registration to the registrar of land titles or the registrar of deeds, as the case may be, along with any fee prescribed under the *Land Titles Act* or the *Registry Act*.

**47(5)** On the registration of the documents referred to in subsection (2),

(a) the Act ceases to govern the part of the common elements that has been sold,

(b) registered encumbrances against the part of the common elements that has been sold that were created before the registration of the declaration and description are as effective as if the declaration and description had not been registered, and

(c) registered encumbrances against the part of the common elements that has been sold that were created after the registration of the declaration and description are extinguished.

b) le consentement des non-proprétaires touchés par la vente qui sont titulaires de charges enregistrées nées après l'approbation en vue de l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif.

**47(2)** 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(3)** 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(4)** Sur approbation des documents visés au paragraphe (2), le directeur :

a) annexe aux documents un certificat d'approbation en vue de l'enregistrement en la forme réglementaire;

b) délivre à l'association une copie des documents certifiés;

c) présente les documents certifiés, en vue de leur enregistrement, au registrateur des titres de biens-fonds ou au conservateur des titres de propriétés, selon le cas, accompagnés des droits fixés par la *Loi sur l'enregistrement foncier* ou la *Loi sur l'enregistrement*.

**47(5)** Dès l'enregistrement des documents visés au paragraphe (2) :

a) la portion cédée des parties communes cesse d'être régie par la présente loi;

b) les charges enregistrées grevant la portion cédée des parties communes, nées avant l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif, sont aussi valables que si cette déclaration et cet état descriptif n'avaient pas été enregistrés;

c) les charges enregistrées grevant la portion cédée des parties communes, nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif, sont éteintes.



**47(6)** When a sale is authorized under this section, an owner who dissented may elect to have the fair market value of the part of the common elements at the time of the sale determined by arbitration by serving notice on the corporation under subsection 59(1) to that effect within 10 days after the vote, and the owner who served the notice is entitled to receive from the proceeds of the sale the amount the owner would have received if the sale price had been the fair market value as determined by arbitration.

**47(7)** If the proceeds of the sale are inadequate to pay the amount determined under subsection (6), each owner who voted for the sale is liable for a portion of the deficiency determined by the owner's proportion of the common interests.

### **MAINTENANCE AND REPAIRS**

#### **Maintenance and repairs**

**48(1)** For the purposes of this Act, the obligations to repair after damage and to maintain are mutually exclusive, and the obligation to repair after damage does not include the repair of improvements made to the units after the registration of the declaration and description.

**48(2)** Subject to section 49, a corporation shall repair the units and common elements after damage.

**48(3)** A corporation shall maintain the common elements.

**48(4)** An owner shall maintain his or her unit.

**48(5)** Despite subsections (2), (3) and (4), a declaration may specify any of the following:

- (a) subject to section 49, an owner shall repair his or her unit after damage;
- (b) the owners shall maintain the common elements or any part of the common elements; and
- (c) the corporation shall maintain the units or any part of the units.

**48(6)** A corporation shall make any repairs that an owner is obligated to make that he or she does not make within a reasonable time.

**47(6)** Lorsque la vente est autorisée par le présent article, le propriétaire dissident peut soumettre à l'arbitrage tout différend survenu au sujet de la juste valeur marchande, à la date de la vente, de la portion des parties communes qui a été vendue en signifiant à l'association un avis en vertu du paragraphe 59(1) dans les dix jours qui suivent le vote autorisant la vente. Le propriétaire est en droit de recevoir, du produit de la vente, le montant auquel il aurait eu droit si le prix de vente avait été fixé à la juste valeur marchande telle que déterminée par l'arbitre.

**47(7)** Si le produit de la vente ne suffit pas pour acquitter le montant déterminé conformément au paragraphe (6), chaque propriétaire ayant consenti à la vente est responsable de la portion du manque à gagner en proportion de son intérêt commun.

### **ENTRETIEN ET RÉPARATIONS**

#### **Entretien et réparations**

**48(1)** Aux fins d'application de la présente loi, l'obligation de faire des réparations à la suite de dommages et celle de s'occuper de l'entretien sont distinctes, et l'obligation de faire des réparations à la suite de dommages ne comprend pas la réparation des améliorations apportées aux parties privatives après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif.

**48(2)** Sous réserve de l'article 49, l'association répare les parties privatives et les parties communes à la suite de dommages.

**48(3)** L'association entretient les parties communes.

**48(4)** Chaque propriétaire entretient sa partie privative.

**48(5)** Malgré les paragraphes (2), (3) et (4), la déclaration peut prévoir que :

- a) sous réserve de l'article 49, chaque propriétaire répare sa partie privative à la suite de dommages;
- b) les propriétaires entretiennent les parties communes ou toute partie de celles-ci;
- c) l'association entretient les parties privatives ou toute partie de celles-ci.

**48(6)** L'association fait les réparations qu'un propriétaire est tenu de faire et qu'il n'entreprend pas dans un délai raisonnable.

**48(7)** If a corporation has made repairs under subsection (6), an owner is deemed to have consented to the repairs.

### Substantial damage

**49(1)** In this section, “substantial damage” means damage to a building for which the cost of repairs would equal at least 25% of the value of the building immediately prior to the damage occurring, or a greater percentage if specified in the declaration.

**49(2)** If a building sustains damage, the board shall determine if the damage is substantial within 30 days after it has been sustained.

**49(3)** Within 60 days after determining that there is substantial damage, a vote shall be taken by the owners and if the owners of at least 60% of the common elements, or a greater percentage if specified in the declaration, vote to repair the damage, the corporation shall do so.

**49(4)** A corporation shall submit a notice of termination under section 55, if

- (a) the owners do not vote to repair the damage, or
- (b) the owners do not vote within 60 days after it has been determined that there has been substantial damage.

### Insurance

**50(1)** A corporation shall insure its liability to repair the units and common elements after damage resulting from fire and such other risks as may be specified by the declaration or the by-laws to the extent required by the declaration or by-laws and, for that purpose, the corporation has an insurable interest to the replacement value of the units and common elements.

**50(2)** The corporation shall submit proof of the insurance referred to in subsection (1) to the Director each year in accordance with the regulations.

**50(3)** Despite subsection (1), the *Insurance Act* and any other law relating to insurance, an owner may insure his or her unit in respect of any damage in an amount equal to the amount owing on a mortgage of the owner’s unit at the date of any loss referred to in the policy.

**48(7)** Lorsque l'association a fait des réparations en application du paragraphe (6), le propriétaire est réputé y avoir consenti.

### Dommmages importants

**49(1)** Dans le présent article, les dommages aux bâtiments sont réputés importants lorsque le coût des réparations s’élève à au moins 25 % de la valeur des bâtiments immédiatement avant la survenance des dommages ou au pourcentage supérieur qu'indique la déclaration.

**49(2)** En cas de dommages aux bâtiments, le conseil détermine s'ils sont importants dans les trente jours de leur survenance.

**49(3)** Lorsqu’il a été déterminé que les dommages sont importants et que, sur un vote pris dans les soixante jours de cette détermination, les propriétaires possédant au moins 60 % des parties communes, ou le pourcentage supérieur qu'indique la déclaration, votent en faveur des réparations, l'association y fait suite.

**49(4)** L'association dépose un avis de cessation d’application en vertu de l’article 55, si :

- a) les propriétaires ne votent pas en faveur des réparations;
- b) aucun vote n’est tenu dans les soixante jours d’avoir déterminé que les dommages sont importants.

### Assurance

**50(1)** 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(2)** L'association fournit annuellement au directeur, conformément au règlements, une preuve de l’assurance visée au paragraphe (1).

**50(3)** Malgré le paragraphe (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(4)** A payment by an insurer under a policy of insurance entered into under subsection (3) shall be made to the mortgagees in order of their priorities if the mortgagees, or any of them, require it, and the insurer is then entitled to an assignment of the mortgage or a partial interest in the mortgage to secure the amount paid.

**50(5)** A policy of insurance issued to a corporation under subsection (1) is not liable to be brought into contribution with any other policy of insurance except another policy issued on the same building under subsection (1).

**50(6)** A policy of insurance issued to an owner under subsection (3) is not liable to be brought into contribution with any other policy of insurance except another policy issued on the same unit under subsection (3).

**50(7)** Subsections (1) and (3) do not restrict the capacity of a person to insure other than as provided for in those subsections.

### SALE AND LEASE OF UNITS

#### Estoppel certificate

**51(1)** On the application of an owner or a purchaser of a unit and common interest, a corporation shall issue an estoppel certificate in a form prescribed by regulation with copies of the declaration, by-laws and reserve fund study, if applicable, attached.

**51(2)** A corporation shall certify the following in an estoppel certificate:

- (a) the amount of any assessment and accounts owing by the owner to the corporation for which the corporation has a lien or right of lien against the unit and common interest of the owner;
- (b) the manner in which the assessment and accounts are payable;
- (c) the extent to which the assessment and accounts have been paid by the owner;
- (d) the unit identified by unit number, level number, condominium corporation number and any applicable civic and suite numbers;

**50(4)** Tout paiement effectué par l'assureur au titre d'une police d'assurance visée au paragraphe (3) est versé aux créanciers hypothécaires sur demande et selon leur rang. Le paiement est garanti par la cession à l'assureur de l'hypothèque ou d'un intérêt partiel dans celle-ci.

**50(5)** Une police d'assurance émise au nom de l'association en application du paragraphe (1) n'est pas susceptible de compensation avec une autre police d'assurance, à l'exception d'une police couvrant le même bâtiment visée au paragraphe (1).

**50(6)** Une police d'assurance émise au nom d'un propriétaire en application du paragraphe (3) n'est pas susceptible de compensation avec une autre police d'assurance, à l'exception d'une police couvrant la même partie privative en application du paragraphe (3).

**50(7)** Les paragraphes (1) et (3) ne limitent pas le droit d'une personne de s'assurer d'une façon différente de celle qui est prévue dans ceux-ci.

### VENTE ET LOCATION DES PARTIES PRIVATIVES

#### Certificat de préclusion

**51(1)** Sur demande du propriétaire ou de l'acheteur d'une partie privative et d'un intérêt commun, l'association délivre un certificat de préclusion réglementaire accompagné de copies de la déclaration, des règlements administratifs et, le cas échéant, de l'étude du fonds de réserve.

**51(2)** L'association atteste dans le certificat de préclusion les faits suivants :

- a) le montant des contributions aux dépenses communes et des comptes que le propriétaire lui doit et pour lesquels elle jouit d'un privilège ou du droit à un privilège sur la partie et l'intérêt commun du propriétaire;
- b) les modalités de paiement de la contribution et des comptes;
- c) la mesure dans laquelle le propriétaire a payé la contribution et les comptes;
- d) le numéro de la partie privative, son numéro de niveau, son adresse de voirie et son numéro de pièce ainsi que la dénomination numérique de l'association;

(e) the name, address and telephone number of the condominium management company or manager;

(f) the names and addresses of the officers of the corporation;

(g) the current amount of the common expenses and whether they are prepaid or collected as they become due;

(h) how the reserve fund is collected and, if collected as a percentage of common expenses, what that percentage is;

(i) the balance of the reserve fund;

(j) any assessments that are due in the current fiscal year;

(k) any major capital expenditures that are planned by the corporation;

(l) any lawsuits that have been instituted or are pending by or against the corporation;

(m) the debt carried by the corporation from previous expenditures;

(n) any insurance coverage and the amount or value of each policy;

(o) the content of any proposed by-laws, proposed amendments to existing by-laws or proposed amendments to the declaration;

(p) the name of each person who owns 10% or more of the common elements; and

(q) any other information prescribed by regulation.

**51(3)** An estoppel certificate is conclusive proof of the matters it certifies in favour of any person dealing with the owner of the unit that is the subject of the certificate.

**51(4)** When an owner or purchaser applies for an estoppel certificate, a corporation may charge a reasonable fee for labour and copying.

e) les nom, adresse et numéro de téléphone du gestionnaire ou de la compagnie de gestion de la propriété condominiale;

f) les nom et adresse des dirigeants de l'association;

g) le montant actuel des dépenses communes et la mesure dans laquelle elles sont payées d'avance ou perçues au fur et à mesure de leur échéance;

h) les modalités de perception des contributions au titre du fonds de réserve et, si la perception est faite en proportion d'un pourcentage des dépenses communes, ce pourcentage;

i) le solde du fonds de réserve;

j) toute contribution due pendant l'exercice en cours;

k) toute dépense en immobilisations importante prévue par l'association;

l) toute action intentée ou pendante à laquelle est partie l'association;

m) toute dette que porte l'association sur les dépenses antérieures;

n) toute police d'assurance et le montant garanti par chaque police;

o) le contenu de tout projet de règlement administratif, de modification aux règlements administratifs ou de modification à la déclaration;

p) le nom de chaque personne possédant au moins 10 % des parties communes;

q) tout autre renseignement réglementaire.

**51(3)** Le certificat de préclusion constitue une preuve concluante des faits y énoncés en faveur de celui qui traite avec le propriétaire de la partie privative visée.

**51(4)** Si un propriétaire ou un acheteur demande un certificat de préclusion, l'association peut demander des droits raisonnables pour rembourser les frais de main-d'oeuvre et de photocopie engagés par celle-ci.

**51(5)** A corporation shall issue an estoppel certificate within 10 days after receiving an application or the payment of the fee charged by the corporation, whichever is later.

**51(6)** If an estoppel certificate omits material information that it is required to contain, it shall be deemed to include a statement that there is no such information.

**51(7)** If a corporation does not issue an estoppel certificate within the required time, it shall be deemed to have issued a certificate on the day immediately after the required time has expired stating the following:

- (a) there has been no default in payment of the common expenses for the unit;
- (b) the board has not declared an increase in the common expenses for the unit since the date the budget of the corporation for the current fiscal year was approved; and
- (c) the board has not levied an assessment against the unit to increase its contribution to the reserve fund since the date the budget of the corporation for the current fiscal year was approved.

### Agreements of purchase and sale

**52(1)** An agreement of purchase and sale respecting a unit or a proposed unit shall contain the provisions prescribed by regulation if the declarant is the vendor.

**52(2)** In addition to any prescribed provisions, an agreement referred to in subsection (1) shall include the following provision:

“The purchaser shall have 10 days on receipt of any documents prescribed by regulation to review and determine whether anything included in the documents materially affects the purchaser’s enjoyment of the property and if, within that period, the purchaser makes an objection to the vendor in writing that the vendor is unable or unwilling to remove and the purchaser is unwilling to waive, the agreement shall be void and the deposit shall be returned to the purchaser, without interest and without liability by the vendor for any expenses incurred or damages sustained by the purchaser.”

**52(3)** A prescribed provision, including the provision in subsection (2), is deemed to be part of every agreement of purchase and sale for which the provision is prescribed,

**51(5)** 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(6)** 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(7)** 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, un certificat énonçant ce qui suit :

- a) il n'y a eu aucun manquement dans le paiement des dépenses communes à l'égard de la partie privative;
- b) le conseil n'a pas déclaré d'augmentation des dépenses communes à l'égard de la partie privative depuis la date d'approbation du budget de l'association pour l'exercice en cours;
- c) le conseil n'a prélevé aucun montant à l'égard de la partie privative depuis la date d'approbation du budget de l'association pour l'exercice en cours en vue d'augmenter la contribution au fonds de réserve.

### Contenu de la convention d'achat-vente

**52(1)** La convention d'achat-vente qui vise une partie privative ou une partie privative projetée vendue par le déclarant contient les dispositions réglementaires.

**52(2)** En plus des dispositions réglementaires, la convention mentionnée au paragraphe (1) comprend la clause suivante :

« L'acheteur dispose de dix jours sur réception des documents réglementaires pour les passer en revue et déterminer si, d'après les documents, son droit de jouissance du bien est substantiellement touché et que si l'acheteur s'en plaint par écrit au vendeur dans ce délai et que le vendeur est incapable d'y remédier ou refuse de le faire et que l'acheteur ne renonce pas à son opposition, la convention est annulée et le dépôt est remboursé à l'acheteur, sans intérêt et sans responsabilité imposée au vendeur pour les dépenses ou les dommages encourus par l'acheteur. »

**52(3)** Les dispositions réglementaires et la disposition mentionnée au paragraphe (2) sont réputées faire partie intégrante de toute convention d'achat-vente visée malgré

despite any agreement, waiver or statement or declaration to the contrary.

### Tenancy agreements

**53(1)** In this section, “rentalsman” means a rentalsman appointed under *The Residential Tenancies Act*.

**53(2)** *The Residential Tenancies Act* applies to a tenancy agreement between an owner and an occupant.

**53(3)** A tenancy agreement referred to in subsection (2), shall be made in the Standard Form of Lease prescribed by regulation under *The Residential Tenancies Act* and shall include a schedule to section 10 of the Lease containing the by-laws and rules of the corporation.

**53(4)** Despite a failure to comply with subsection (3) and despite any agreement, waiver, declaration or statement to the contrary, an agreement that entitles the occupant of a unit to be in possession of a unit is deemed to include a covenant that the occupant shall comply with this Act, the regulations, the declaration, the by-laws and the rules of the corporation.

**53(5)** An owner referred to in subsection (2) has a duty to take all reasonable steps to ensure that an occupant complies with this Act, the regulations, the declaration, the by-laws and the rules of the corporation.

**53(6)** If an owner fails to comply with his or her obligations under this section, the corporation may serve notice on the owner of the unit under subsection 59(1) that the corporation intends to submit the dispute to arbitration.

## TERMINATION

### Termination by consent

**54(1)** The governance of a condominium property by this Act may be terminated when it is authorized

(a) by a vote of the owners of 100% of the common elements, and

(b) the consent of all non-owners having registered encumbrances against the condominium property created after the registration of the declaration and description.

toute convention, renonciation ou déclaration à l’effet contraire.

### Convention de location

**53(1)** Dans le présent article, « médiateur des loyers » s’entend d’un médiateur des loyers nommé en vertu de la *Loi sur la location de locaux d’habitation*.

**53(2)** La *Loi sur la location de locaux d’habitation* s’applique relativement à toute convention de location entre un propriétaire et un occupant.

**53(3)** 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(4)** Malgré une omission de conformité au paragraphe (3), et malgré toute convention, renonciation ou déclaration à l’effet contraire, la convention aux termes de laquelle l’occupant d’une partie privative en a la possession est réputée comprendre un covenant selon lequel l’occupant s’engage à se conformer à la présente loi et à son règlement d’application, à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles de l’association.

**53(5)** Le propriétaire visé au paragraphe (2) prend toutes mesures raisonnables pour s’assurer que l’occupant se conforme à la présente loi et à son règlement d’application, à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles de l’association.

**53(6)** 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).

## CESSATION D’APPLICATION

### Cessation d’application par consentement

**54(1)** La cessation de l’application de la présente loi à la propriété condominiale est autorisée par :

a) un vote des propriétaires possédant 100 % des parties communes;

b) le consentement des titulaires de charges enregistrées grevant la propriété condominiale, nées après l’enregistrement de la déclaration et de l’état descriptif.

**54(2)** If termination is authorized, the corporation shall submit the following documents to the Director for approval:

- (a) a notice of termination in the prescribed form executed by,
  - (i) all the owners, and
  - (ii) all the non-owners having registered encumbrances against the condominium property created after the registration of the declaration and description; and
- (b) a certificate of registered ownership showing the persons signing the notice to be all of the owners and persons having registered encumbrances.

**54(3)** If a corporation meets the requirements of this section, the Director shall approve the notice of termination for registration.

#### **Termination after substantial damage**

**55(1)** If the owners do not vote to repair under subsection 49(3), the corporation shall submit a notice of termination in the prescribed form to the Director within 10 days after the vote, and the Director shall approve the notice for registration.

**55(2)** If the owners do not vote within the time limit in subsection 49(3), the corporation shall submit a notice of termination in the prescribed form to the Director within 10 days after the expiry of the time limit, and the Director shall approve the notice for registration.

#### **Termination by court order**

**56(1)** A corporation, an owner or a person having a registered encumbrance against a unit and common interest may apply to the Court for an order terminating the governance of the condominium property by this Act.

**56(2)** The Court may order that the governance of the condominium property by this Act be terminated if the Court is of the opinion that the termination would be just and equitable, and, in determining whether the termination would be just and equitable, the Court shall have regard to the following:

**54(2)** Lorsque la cessation d'application est autorisée, l'association soumet à l'approbation du directeur les documents suivants :

- a) un avis de cessation d'application établi au moyen de la formule réglementaire, signé :
  - (i) de tous les propriétaires,
  - (ii) de tous les titulaires de charges enregistrées grevant la propriété condominiale, nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif;
- b) un certificat de propriété enregistré énonçant que les signataires forment l'ensemble des propriétaires et des titulaires de charges enregistrées.

**54(3)** Si l'association se conforme aux exigences du présent article, le directeur approuve la cessation d'application en vue de son enregistrement.

#### **Cessation d'application à la suite de dommages importants**

**55(1)** Si les propriétaires ne vote pas en faveur de la réparation conformément au paragraphe 49(3), l'association présente au directeur un avis de cessation d'application dans les dix jours de ce vote au moyen de la formule réglementaire. Le directeur approuve l'avis en vue de son enregistrement.

**55(2)** Lorsqu'un vote n'a eu lieu dans le délai imparti au paragraphe 49(3), l'association présente au directeur un avis de cessation d'application dans les dix jours de l'expiration de ce délai au moyen de la formule réglementaire. Le directeur approuve l'avis en vue de son enregistrement.

#### **Cessation d'application à la suite d'une ordonnance de la cour**

**56(1)** L'association, un propriétaire ou le titulaire d'une charge enregistrée grevant une partie privative et l'intérêt commun peut demander à la cour de rendre une ordonnance mettant fin à l'application de la présente loi à la propriété condominiale.

**56(2)** La cour peut ordonner la cessation de l'application de la présente loi à la propriété condominiale si elle est d'avis qu'il serait juste et équitable de le faire, compte tenu de :

- (a) the scheme and intent of this Act;
- (b) the probability of unfairness to one or more owners if termination is not ordered; and
- (c) the probability of confusion and uncertainty in the affairs of the corporation or the owners if termination is not ordered.

**56(3)** The Court may include in an order any provisions that the Court considers appropriate in the circumstances.

**56(4)** A copy of an order granted shall be submitted to the Director and, subject to subsection (5), the Director shall approve the order for registration.

**56(5)** When an order for termination is submitted, the Director shall not approve the order unless the conditions contained in the order as to its acceptance for registration have been complied with or until proof of compliance is provided to the Director.

**56(6)** Section 57 applies with the necessary modifications to an order for termination.

**56(7)** An order for termination is not effective until it is registered.

**Termination - registration of notice**

**57** On approving for registration a notice of termination, the Director shall do the following:

- (a) endorse the notice with a certificate of approval for registration in the form prescribed by regulation; and
- (b) submit the endorsed notice for registration to the registrar of land titles or registrar of deeds, as the case may be, along with any fee prescribed under the *Land Titles Act* or the *Registry Act*.

**Effect of registration of notice**

**58** On registration of a notice of termination,

- (a) the Act ceases to govern the condominium property;
- (b) the owners are tenants in common of the land and interests appurtenant to the land described in the de-

- a) l'objet de la présente loi;
- b) la probabilité d'une injustice envers un ou plusieurs propriétaires si la cessation d'application n'est pas ordonnée;
- c) la probabilité de confusion et d'incertitude dans les affaires de l'association ou des propriétaires si la cessation d'application n'est pas ordonnée.

**56(3)** La cour peut inclure à l'ordonnance toutes les dispositions qu'elle juge appropriées dans les circonstances.

**56(4)** Copie de l'ordonnance est présentée au directeur, lequel l'approuve en vue de son enregistrement sous réserve du paragraphe (5).

**56(5)** Le directeur n'approuve pas l'ordonnance tant que les conditions d'enregistrement qu'impose la cour n'ont pas été respectées ou qu'une preuve de conformité n'a pas été présentée au directeur.

**56(6)** L'article 57 s'applique à l'ordonnance avec les adaptations nécessaires.

**56(7)** L'ordonnance rendue est sans effet tant qu'elle n'est pas enregistrée.

**Cessation d'application – enregistrement de l'avis**

**57** Sur approbation de l'avis de cessation, le directeur :

- a) annexe à l'avis un certificat d'approbation en vue de l'enregistrement en la forme réglementaire;
- b) présente l'avis certifié en vue de l'enregistrement au registrateur des titres de biens-fonds ou au conservateur des titres de propriétés, selon le cas, accompagné des droits fixés par la *Loi sur l'enregistrement foncier* ou la *Loi sur l'enregistrement*.

**Effet de l'enregistrement d'un avis**

**58** Dès l'enregistrement d'un avis de cessation d'application :

- a) la propriété condominiale cesse d'être régie par la présente loi;
- b) les propriétaires sont tenants communs du bien-fonds et de ses intérêts dépendants décrits dans l'état



scription in the same proportions as their common interests;

(c) encumbrances registered against the land and interests appurtenant to the land that were created before the registration of the declaration and description are as effective as if the declaration and description had not been registered;

(d) encumbrances registered against a unit and common interest that were created after the registration of the declaration and description are encumbrances against the interest of the owner in the land and interests appurtenant to the land described in the description and have the same priority as they had before the registration of the notice of termination;

(e) all other registered encumbrances against the condominium property that were created after the registration of the declaration and description are extinguished;

(f) the assets of the corporation shall be used to pay any claims against the corporation for the payment of money; and

(g) the remainder of the assets of the corporation shall be distributed among the owners in the same proportions as the proportions of their common interests.

## ARBITRATION

### Arbitration

**59(1)** A party to a dispute may give notice to the other party and to the Director that the party giving notice intends to have the dispute arbitrated by a single arbitrator appointed by the Director and, when notice is given, the parties are deemed for the purposes of the *Arbitration Act* to have entered into an arbitration agreement.

**59(2)** Subject to subsection (3), subsection (1) applies to a dispute under this Act between any of the following:

- (a) the corporation and an owner;
- (b) the corporation and a person who has agreed with the corporation to manage the condominium property;
- (c) the corporation and any other corporation created or continued under this Act; and
- (d) two or more owners.

descriptif, dans les proportions identiques à leur intérêt commun;

c) les charges grevant le bien-fonds et ses intérêts dépendants nées avant l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif sont aussi valables que si cette déclaration et cet état descriptif n'avaient pas été enregistrés;

d) les charges grevant une partie privative et un intérêt commun nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif constituent des charges sur l'intérêt que possède le propriétaire du bien-fonds et ses intérêts dépendants décrits dans l'état descriptif, et elles ont le même rang qu'elles avaient avant l'enregistrement de l'avis de cessation d'application;

e) toutes les autres charges grevant la propriété condominiale nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif sont éteintes;

f) l'actif de l'association sert à verser toutes demandes de paiement d'une somme d'argent faites à l'encontre de l'association;

g) le reliquat de l'actif de l'association est réparti entre les propriétaires dans des proportions identiques à celles de leur intérêt commun.

## ARBITRAGE

### Arbitrage

**59(1)** 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(2)** Sous réserve du paragraphe (3), le paragraphe (1) s'applique aux différends visés par la présente loi qui surviennent entre :

- a) l'association et le propriétaire;
- b) l'association et le gestionnaire chargé, aux termes d'une entente, de la gestion de la propriété condominiale;
- c) l'association et toute autre association constituée par la présente loi ou prorogée sous son régime;
- d) plusieurs propriétaires.

**59(3)** Subsection (1) does not apply to a dispute with respect to the governance of the condominium property by this Act being terminated.

**59(4)** Subsection (1) applies to a dispute between a board and an owner as to whether a decision or a proposed action by the board is prejudicial to the condominium property or the corporation.

**59(5)** Notice under subsection (1) may be given by personal service, registered mail or substituted service as may be prescribed by the regulations.

**59(6)** A notice that is mailed is deemed to be received on the seventh day after it is mailed, unless the contrary is proven.

**59(7)** When notice is given to the Director, he or she shall appoint an arbitrator in accordance with the regulations.

**59(8)** The regulations shall prescribe

- (a) the requirements for an arbitrator, and
- (b) the maximum fees that may be charged by an arbitrator.

### ENFORCEMENT

#### Order for performance

**60(1)** If a duty imposed by this Act, the declaration or the by-laws is not performed, the corporation, an owner, or a person having a registered encumbrance against a unit and common interest may apply to the Court for an order that the duty be performed.

**60(2)** The Court may order that the duty be performed and may appoint an administrator for the period of time and with the terms and conditions that it considers necessary.

**60(3)** An administrator appointed under subsection (2)

- (a) has the powers and duties of the corporation that the Court shall order, to the exclusion of the corporation, and
- (b) has the right to delegate any of the powers vested in the administrator.

**59(3)** Le paragraphe (1) ne s'applique pas aux différends concernant la cessation d'application de la présente loi à la propriété condominiale.

**59(4)** Le paragraphe (1) s'applique aux différends qui surviennent entre le conseil et le propriétaire quant à savoir si une décision du conseil ou une mesure projetée par lui est préjudiciable à la propriété condominiale ou à l'association.

**59(5)** L'avis visé paragraphe (1) est donné par signification à personne, par courrier recommandé ou par tout autre mode de signification réglementaire.

**59(6)** La signification par courrier recommandé est réputée avoir été effectuée, sauf preuve contraire, sept jours après sa mise à la poste.

**59(7)** Une fois l'avis d'arbitrage donné au directeur, celui-ci nomme un arbitre conformément aux règlements.

**59(8)** Les règlements prévoient :

- a) les qualités des arbitres;
- b) les honoraires maximaux que peuvent demander les arbitres.

### EXÉCUTION

#### Ordonnance pour l'exécution d'une obligation.

**60(1)** L'association, le propriétaire ou le titulaire d'une charge grevant une partie privative et un intérêt commun peut demander à la cour d'ordonner l'exécution d'une obligation prévue par la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs.

**60(2)** La cour peut ordonner l'exécution d'une obligation et peut nommer un administrateur pour la durée et suivant les modalités et aux conditions qu'elle estime nécessaires.

**60(3)** L'administrateur nommé en application du paragraphe (2) :

- a) exerce, à l'exclusion de l'association, les attributions de celle-ci que la cour lui assigne;
- b) a le droit de déléguer tout pouvoir qui lui est conféré.

**60(4)** An administrator shall be paid for the administrator's services by the corporation, which payments are common expenses.

**60(5)** Nothing in this section restricts the remedies otherwise available for failure to perform any duty imposed by this Act.

#### **Administrative penalties**

**61(1)** A corporation shall be liable to pay an administrative penalty of not less than \$1,000 and not more than \$10,000, as provided for in the regulations, if within 30 days after receiving a notice from the Director requiring it to comply, the corporation fails to

- (a) file a financial statement with the Director under section 34,
- (b) submit a reserve fund study to the Director under section 40, or
- (c) submit proof of insurance to the Director under section 50.

**61(2)** A notice given under subsection (1) shall be given in the manner provided for in the regulations.

**61(3)** An administrative penalty shall be paid to Service New Brunswick.

**61(4)** Service New Brunswick may sue for and recover the administrative penalty in an action in any court as if the amount were a debt.

**61(5)** The Director may waive an administrative penalty that a corporation would otherwise be liable to pay under this section in the circumstances prescribed by regulation.

#### **Administrative penalties - review**

**62(1)** In this section, "President" means the President of Service New Brunswick appointed under the *Service New Brunswick Act*.

**62(2)** A corporation that receives a notice under subsection 61(1) may request that the President review the Director's decision to issue the notice by applying to the President within 10 days after receiving the notice.

**62(3)** The President shall conduct the review requested in subsection (1) in accordance with the regulations.

**60(4)** L'administrateur est rétribué pour ses services par l'association ses honoraires constituant des dépenses communes.

**60(5)** Rien dans le présent article ne limite les autres recours disponibles pour inexécution d'une obligation imposée par la présente loi.

#### **Amendes administratives**

**61(1)** 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 trente jours après avoir reçu un avis du directeur lui enjoignant d'y obtempérer :

- a) déposer auprès du directeur les états financiers conformément à l'article 34;
- b) présenter au directeur le rapport d'étude du fonds de réserve conformément à l'article 40;
- c) fournir au directeur la preuve d'assurance conformément à l'article 50.

**61(2)** L'avis prévue au paragraphe (1) est donné en la forme réglementaire.

**61(3)** L'amende est payable à Services Nouveau-Brunswick.

**61(4)** Services Nouveau-Brunswick peut recouvrer le montant dans une action intentée devant la cour comme si le montant était une dette.

**61(5)** Le directeur peut, dans les circonstances réglementaires, renoncer au paiement d'une amende qui peut être infligée en vertu de la présente article.

#### **Amendes administratives - révision**

**62(1)** Dans le présent article « président » s'entend du président de Services Nouveau-Brunswick nommé en vertu de la *Loi portant sur Services Nouveau-Brunswick*.

**62(2)** Dans les dix jours de la réception de l'avis visé au paragraphe 61(1), l'association peut demander au président de réviser la décision du directeur de donner l'avis.

**62(3)** Le président procède, conformément aux règlements, à la révision demandée en vertu du paragraphe (1).

62(4) Following the review of a decision of the Director under this section, the President may uphold, vary or rescind the decision of the Director.

62(5) A decision of the President under this section is final.

**MISCELLANEOUS**

**Expropriation of property**

63(1) The expropriation of part of the common elements shall not terminate the governance of the condominium property by this Act.

63(2) The expropriation of all of a condominium property shall terminate the governance of the condominium property by this Act.

63(3) The expropriation of all of a condominium property shall not make the expropriating authority a member of the corporation.

**Application of *Community Planning Act***

64 Except for a certification under subsection 8(1) and for a sale of part of the common elements under section 47, a subdivision by-law or subdivision regulation under the *Community Planning Act* does not apply to dealings under this Act.

**REGULATIONS**

**Regulations**

65(1) The Lieutenant-Governor in Council may make regulations

- (a) prescribing the qualifications of persons who may prepare building inspection reports for the purpose of paragraph 5(3)(h);
- (b) prescribing the fees for examining and approving a declaration and description;
- (c) prescribing the form of declarations;
- (d) respecting the registration and recording of declarations, descriptions, by-laws, notices of termination and other instruments;
- (e) governing the method of describing land or any interest in land in instruments affecting a condominium property or part of a condominium property;

62(4) Suite à sa révision de la décision du directeur, le président peut la rejeter, y donner droit ou la modifier.

62(5) La décision du président est finale.

**DISPOSITIONS DIVERSES**

**Expropriation**

63(1) La propriété condominiale ne cesse pas d'être régie par la présente loi du seul fait de l'expropriation d'une portion des parties communes.

63(2) La propriété condominiale cesse d'être régie par la présente loi sur l'expropriation de l'ensemble de la propriété condominiale.

63(3) L'expropriation de l'ensemble de la propriété condominiale ne fait pas de l'autorité expropriante un membre de l'association.

**Application de la *Loi sur l'urbanisme***

64 Sauf dans le cas d'une certification conforme au paragraphe 8(1) et de la vente d'une portion des parties communes en vertu de l'article 47, l'arrêté ou le règlement de lotissement pris en application de la *Loi sur l'urbanisme* ne s'appliquent pas aux opérations relevant de la présente loi.

**RÈGLEMENTS**

**Règlements**

65(1) Le lieutenant gouverneur en conseil peut, par règlement :

- a) prescrire les qualités requises pour effectuer un rapport d'inspection de bâtiment pour l'application de l'alinéa 5(3)h);
- b) fixer les droits d'examen et d'approbation de la déclaration et de l'état descriptif;
- c) prévoir la forme des déclarations;
- d) régir l'enregistrement des déclarations, des états descriptifs, des règlements administratifs, des avis de cessation d'application et des autres documents;
- e) régir le mode de description d'intérêt sur un bien-fonds dans les actes relatifs à une propriété condominiale ou à une partie d'une propriété condominiale;

- (f) governing plans of surveys, construction plans, descriptions and diagrams, and prescribing procedures for their registration and amendment;
- (g) prescribing the form of a plan of survey;
- (h) authorizing the Director to examine a survey on the ground and to request additional information from surveyors;
- (i) respecting monumentation;
- (j) authorizing the Director to vary the monumentation for the purposes of survey plans;
- (k) respecting the names of corporations;
- (l) prescribing the form and contents of a certificate of approval for registration;
- (m) prescribing the duties of officers appointed under the *Registry Act* or *Land Titles Act* for the purposes of this Act;
- (n) prescribing the information to be contained in the declaration and description for a commercial condominium property, residential condominium property, bare-land condominium property, mixed-use condominium property and a phased-development condominium property;
- (o) respecting the disclosure of information with respect to a commercial condominium property, residential condominium property, bare-land condominium property, mixed-use condominium property and a phased-development condominium property;
- (p) exempting a commercial condominium property, residential condominium property, bare-land condominium property, mixed-use condominium property and a phased-development condominium property from provisions of this Act;
- (q) prescribing the requirements for a phased-development condominium property for the purposes of subsection 8(3);

- f) régir les plans d'arpentage, les plans de construction, les descriptions et les graphiques, et établir la procédure relative à leur enregistrement et à leur modification;
- g) prescrire la forme des plans d'arpentage;
- h) permettre au directeur d'examiner un arpentage sur le terrain et de demander aux arpenteurs-géomètres de fournir des renseignements additionnels;
- i) régir l'abornement;
- j) permettre au directeur de varier l'abornement relativement aux plans d'arpentage;
- k) traiter des dénominations sociales des associations;
- l) prescrire la forme et le contenu des certificats d'approbation en vue de l'enregistrement;
- m) prescrire les devoirs des fonctionnaires nommés en vertu de la *Loi sur l'enregistrement* ou de la *Loi sur l'enregistrement foncier* pour l'application de la présente loi;
- n) prescrire les renseignements que doivent comporter la déclaration et l'état descriptif des propriétés condominiales commerciales, des propriétés condominiales à usage d'habitation, des propriétés condominiales de terrain nu, des propriétés condominiales à usage mixte et des propriétés condominiales en aménagement par étape;
- o) régir la communication de renseignements à l'égard des propriétés condominiales commerciales, des propriétés condominiales à usage d'habitation, des propriétés condominiales de terrain nu, des propriétés condominiales à usage mixte et des propriétés condominiales en aménagement par étape;
- p) exempter les propriétés condominiales commerciales, les propriétés condominiales à usage d'habitation, les propriétés condominiales de terrain nu, les propriétés condominiales à usage mixte et les propriétés condominiales en aménagement par étape de l'application d'une disposition de la présente loi;
- q) prescrire les exigences auxquelles doit répondre la propriété condominiale en aménagement par étape pour l'application du paragraphe 8(3);

- (r) prescribing the requirements for registering amalgamating corporations;
- (s) prescribing the form and contents of a status certificate for amalgamating corporations;
- (t) prescribing statements and information required under paragraph 13(4)(f);
- (u) prescribing the form and contents of a discharge of encumbrance;
- (v) respecting additions to the common elements;
- (w) respecting information or material to be provided to the corporation by the declarant;
- (x) prescribing the form and contents of a discharge of judgment;
- (y) prescribing the form and contents of a certificate required under subsection 32(7);
- (z) respecting the contents of financial statements;
- (aa) prescribing the qualifications of persons who may review financial statements;
- (bb) prescribing the form and contents of a reserve fund status certificate;
- (cc) prescribing the form and contents of a reserve fund study and the information, opinions and recommendations to be contained in the study;
- (dd) prescribing the qualifications of persons who may prepare a reserve fund study;
- (ee) prescribing the requirements for consolidating units under section 45;
- (ff) prescribing the form and contents of a certificate of consolidation;
- (gg) prescribing the form and contents of a discharge of lien;
- (hh) prescribing the requirements for proof of insurance under subsection 50(2);
- (ii) prescribing the form of an estoppel certificate issued under section 51;
- r) prescrire les exigences d'enregistrement d'associations qui fusionnent;
- s) prescrire la forme et le contenu des certificats de renseignements pour les associations qui fusionnent;
- t) prescrire les états et les renseignements additionnels requis pour l'application de l'alinéa 13(4)f);
- u) prescrire la forme et le contenu de la mainlevée d'une charge;
- v) régir les ajouts aux parties communes;
- w) prescrire les renseignements ou autres choses que doit fournir le déclarant à l'association;
- x) prescrire la forme et le contenu de la mainlevée d'un jugement;
- y) prescrire la forme et le contenu des certificats requis en vertu du paragraphe 32(7);
- z) régir le contenu des états financiers;
- aa) établir les qualités requises pour effectuer l'examen des états financiers;
- bb) régir la forme et le contenu des certificats d'étude du fonds de réserve;
- cc) régir la forme et le contenu des études de fonds de réserve et régir les renseignements, les avis et les recommandations qu'elles doivent comporter;
- dd) établir les qualités requises pour effectuer une étude du fond de réserve;
- ee) prescrire les exigences de réunion de parcelles pour l'application de l'article 45;
- ff) prescrire la forme et le contenu d'un certificat de réunion;
- gg) prescrire la forme et le contenu d'une décharge de privilège;
- hh) régir la preuve d'assurance exigée en vertu du paragraphe 50(2);
- ii) prescrire la forme du certificat de préclusion délivré en vertu de l'article 51;

- (jj) respecting matters to be certified in an estoppel certificate issued under section 51;
- (kk) prescribing provisions that are required to be included in agreements of purchase and sale;
- (ll) prescribing the form and contents of a notice of termination;
- (mm) prescribing the qualifications of persons who may be selected as arbitrators for the purpose of section 59;
- (nn) prescribing the maximum fees that may be charged by arbitrators appointed under section 59;
- (oo) prescribing the method by which an administrative penalty is calculated for the purpose of section 61;
- (pp) prescribing the manner in which a notice shall be given under section 61;
- (qq) prescribing the circumstances in which the Director may waive an administrative penalty imposed under section 61;
- (rr) prescribing the requirements for a review under section 62;
- (ss) prescribing forms of substituted service for the purposes of subsections 46(6), (9) and 59(5);
- (tt) authorizing the Director to vary the requirements of the regulations in special circumstances, with the exception of the content of prescribed forms;
- (uu) prescribing forms and providing for their use;
- (vv) defining any word or expression used but not defined in this Act;
- (ww) respecting any matter necessary or advisable to carry out effectively the intent and purpose of this Act.
- 65(2)** Any provision of any regulation may be made applicable to all condominium properties or to any class of condominium property.
- (jj) prescrire les questions qui doivent être certifiées dans un certificat de préclusion en vertu de l'article 51;
- (kk) prévoir les dispositions que doit comporter la convention d'achat-vente;
- (ll) prescrire la forme et le contenu des avis de cessation d'application;
- (mm) établir les qualités requises pour être nommé arbitre en application de l'article 59;
- (nn) prescrire, pour l'application de l'article 59, les honoraires maximaux des arbitres;
- (oo) établir le mode de fixation des amendes administratives pour l'application de l'article 61;
- (pp) prescrire la manière de donner un avis en application de l'article 61;
- (qq) prescrire les circonstances selon lesquelles le directeur peut renoncer à l'amende administrative prévue à l'article 61;
- (rr) régir le processus de révision prévu par l'article 62;
- (ss) prescrire les modes alternatifs de signification pour l'application des paragraphes 46(6), (9) et 59(5);
- (tt) permettre au directeur de modifier les exigences des règlements dans des circonstance exceptionnelles, sauf en ce qui a trait au contenu des formules prescrites;
- (uu) prescrire les formules et en prévoir l'utilisation;
- (vv) définir les mots ou expressions utilisés dans la présente loi qui n'y sont pas définis;
- (ww) traiter des questions nécessaires ou souhaitables afin de réaliser l'esprit et l'objet de la présente loi.
- 65(2)** Les dispositions des règlements peuvent s'appliquer à toutes propriétés condominiales ou à toute catégorie de propriétés condominiales.

**TRANSITIONAL PROVISIONS,  
CONSEQUENTIAL AMENDMENTS,  
REPEAL AND COMMENCEMENT**

**Transitional provisions**

**Corporations created under the *Condominium Property Act***

**66** *A corporation created under the Condominium Property Act, chapter C-16 of the Revised Statutes, 1973 is continued as a corporation under this Act.*

**Building permits issued before the commencement of this section**

**67(1)** *The requirement to submit a reserve fund study under paragraph 5(3)(g) does not apply to a declarant who submits to the Director, with respect to the proposed condominium property, a valid building permit issued on or before December 31, 2009.*

**67(2)** *The fees for examining and approving a declaration and description under subsection 5(4) do not apply to a declarant referred to in subsection (1).*

**Lien created under the *Condominium Property Act***

**68** *A lien created under subsection 13(4) the Condominium Property Act, chapter C-16 of the Revised Statutes, 1973, is continued as a lien under subsection 46(1) of this Act.*

**Reserve fund**

**69** *A corporation continued under section 66 to which subsection 39(1) applies shall meet the reserve fund requirements in subsection 39(1) within 5 years after the commencement of that subsection.*

**Reserve fund study**

**70(1)** *A corporation continued under section 66 to which section 40 applies shall prepare and file a reserve fund study under section 40 within 5 years after the commencement of that section.*

**70(2)** *A corporation created on the registration of a declaration and description by a declarant referred to in subsection 67(1), and to which section 40 applies, shall prepare and file a reserve fund study under section 40 within 5 years after the registration of the declaration and description.*

**DISPOSITIONS TRANSITOIRES,  
MODIFICATIONS CORRÉLATIVES,  
ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR**

**Dispositions transitoires**

**Corporations constitués par la *Loi sur les condominiums***

**66** *Est prorogée comme association sous le régime de la présente loi, la corporation constituée par la Loi sur les condominiums, chapitre C-16 des Lois révisées de 1973.*

**Permis de construction délivré avant l'entrée en vigueur du présent article**

**67(1)** *L'exigence de présenter une étude du fonds de réserve en vertu de l'alinéa 5(3)g ne s'applique pas au déclarant qui présente au directeur, relativement à la propriété condominiale projetée, un permis de construction valide délivré le 31 décembre 2009 ou avant cette date.*

**67(2)** *Le déclarant visé au paragraphe (1) est dispensé des droits d'examen et d'approbation de la déclaration et de l'état descriptif fixés en vertu du paragraphe 5(4).*

**Privilège établi en vertu de la *Loi sur les condominiums***

**68** *Est maintenu comme privilège établi en vertu du paragraphe 46(1), le privilège établi en vertu du paragraphe 13(4) de la Loi sur les condominiums, chapitre C-16 des Lois révisées de 1973.*

**Fonds de réserve**

**69** *L'association prorogée en vertu de l'article 66 – à laquelle s'applique le paragraphe 39(1) – se conforme aux exigences du fonds de réserve prévues au paragraphe 39(1) dans les cinq ans de l'entrée en vigueur de ce paragraphe.*

**Étude du fond de réserve**

**70(1)** *L'association prorogée en vertu de l'article 66 – à laquelle s'applique l'article 40 – fait préparer et dépose une étude du fonds de réserve conformément à l'article 40 dans les cinq ans de l'entrée en vigueur de cet article.*

**70(2)** *L'association constituée sur l'enregistrement d'une déclaration et d'un état descriptif par le déclarant visé au paragraphe 67(1) – à laquelle s'applique l'article 40 – fait préparer et dépose une étude du fonds de réserve conformément à l'article 40 dans les cinq ans de l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif.*



**Insurance policy under the Condominium Property Act**

71(1) *Subsections 50(1) and (5) do not apply to an unexpired insurance policy entered into, on or before the commencement of those subsections, under section 15 of the Condominium Property Act, chapter C-16 of the Revised Statutes, 1973, by a corporation continued under section 66, and section 15 of that Act as it existed immediately before the commencement of those subsections continues to apply.*

71(2) *If a corporation renews a policy of insurance referred to in subsection (1) after the commencement of subsections 50(1) and (5), those subsections apply.*

**Agreements of purchase and sale**

72 *Section 52 does not apply to an agreement of purchase and sale entered into on or before the commencement of that section.*

**Tenancy agreements**

73(1) *Subsections 53(3) and (4) do not apply to a tenancy agreement between an owner and an occupant entered into on or before the commencement of those subsections.*

73(2) *If a tenancy agreement referred to in subsection (1) is renewed after the commencement of subsections 53(3) and (4), those subsections apply to the agreement.*

**Consequential amendments****Amendments to the Land Titles Act**

74 *Subsection 14.1(1) of the French version of the Land Titles Act, chapter L-1.1 of the Acts of New Brunswick, 1981, is amended by striking out “Loi sur les condominiums” and substituting “Loi sur la propriété condominiale”.*

**Amendments to the Residential Property Tax Relief Act**

75(1) *Section 1 of the French version of the Residential Property Tax Relief Act, chapter R-10 of the Revised Statutes, 1973 is amended*

(a) *by repealing the definition of «association condominiale» and substituting the following:*

**Police d'assurance souscrite aux termes de la Loi sur les condominiums**

71(1) *Les paragraphes 50(1) et (5) ne s'appliquent pas à la police d'assurance non échue souscrite à l'entrée en vigueur de ces paragraphes ou avant cette date en vertu de l'article 15 de la Loi sur les condominiums, chapitre C-16 des Lois révisées de 1973 par une association prorogée en vertu de l'article 66, et l'article 15 de cette loi, telle qu'elle existait immédiatement avant l'entrée en vigueur de ces paragraphes, s'applique.*

71(2) *Les paragraphes 50(1) et (5) s'appliquent au renouvellement, suite à l'entrée en vigueur de ces paragraphes, de la police d'assurance visée au paragraphe (1).*

**Conventions d'achat-vente**

72 *L'article 52 ne s'applique pas aux conventions d'achat-vente conclues avant l'entrée en vigueur de cet article.*

**Conventions de location**

73(1) *Les paragraphes 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(2) *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 (1).*

**Modifications corrélatives****Modification à la Loi sur l'enregistrement foncier**

74 *Le paragraphe 14.1(1) de la version française de la Loi sur l'enregistrement foncier, chapitre L-1.1 des Lois du Nouveau-Brunswick de 1981, est modifié par la suppression de « Loi sur les condominiums » et son remplacement par « Loi sur la propriété condominiale ».*

**Modifications à la Loi sur le dégrèvement d'impôt applicable aux résidences**

75(1) *L'article 1 de la version française de la Loi sur le dégrèvement d'impôt applicable aux résidences, chapitre R-10 des Lois révisées de 1973, est modifié :*

a) *par l'abrogation de la définition « association condominiale » et son remplacement par ce qui suit :*

« association condominiale » s'entend d'une association selon la définition que donne de ce mot la *Loi sur la propriété condominiale*;

*(b) in the definition «partie privative d'un condominium» by striking out “Loi sur les condominiums” and substituting “Loi sur la propriété condominiale”;*

*(c) by repealing the definition of «quote-part»;*

*(d) by adding the following definition in alphabetical order:*

« intérêt commun » s'entend d'un intérêt commun selon la définition que donne de ce terme la *Loi sur la propriété condominiale*;

*75(2) Subparagraph 2.1(4)b)(ii) of the French version of Act is amended by striking out “la quote-part afférente” and substituting “l'intérêt commun afférent”.*

#### Repeals

##### Repeal of Condominium Property Act

*76(1) The Condominium Property Act, chapter C-16 of the Revised Statutes of New Brunswick, 1973, is repealed.*

*76(2) New Brunswick Regulation 84-149 under the Condominium Property Act is repealed.*

#### Commencement

##### Commencement

*77 This Act comes into force on January 1, 2010.*

« association condominiale » s'entend d'une association selon la définition que donne de ce mot la *Loi sur la propriété condominiale*;

*b) à la définition « partie privative d'un condominium », par la suppression de « Loi sur les condominiums » et son remplacement par « Loi sur la propriété condominiale »;*

*c) par la suppression de la définition « quote-part »;*

*d) par l'adjonction de la définition qui suit dans son ordre alphabétique :*

« intérêt commun » s'entend d'un intérêt commun selon la définition que donne de ce terme la *Loi sur la propriété condominiale*;

*75(2) Le sous-alinéa 2.1(4)b)(ii) de la version française de la Loi est modifié par la suppression de « la quote-part afférente » et son remplacement par « l'intérêt commun afférent ».*

#### Abrogation

##### Abrogation de la Loi sur les condominiums

*76(1) Est abrogée la Loi sur les condominiums, chapitre C-16 des Lois révisées de 1973.*

*76(2) Est abrogé le Règlement du Nouveau-Brunswick 84-149 pris en vertu de la Loi sur les condominiums.*

#### Entrée en vigueur

##### Entrée en vigueur

*77 La présente loi entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010.*