



CHAPTER C-16

CHAPITRE C-16

Condominium Property Act

Loi sur les condominiums

Chapter Outline

Sommaire

INTERPRETATION		INTERPRÉTATION	
Definitions	1(1)	Définitions	1(1)
board — conseil		arpenteur — surveyor	
buildings — bâtiments		bâtiments — buildings	
by-law — règlement administratif		bien — property	
claim — créance		charge — encumbrance	
common elements — parties communes		conseil — board	
common expenses — dépenses communes		corporation — corporation	
common interest — quote-part		créance — claim	
corporation — corporation		déclaration — declaration	
declaration — déclaration		dépenses communes — common expenses	
description — état descriptif		enregistré — registered	
encumbrance — charge		état descriptif — description	
owner — propriétaire		partie privative — unit	
property — bien		parties communes — common elements	
registered — enregistré		propriétaire — owner	
surveyor — arpenteur		quote-part — common interest	
unit — partie privative		règlement administratif — by-law	
Ownership of space	1(2)	Propriété de l'espace	1(2)
Air space parcel	1(3)	Parcelle d'espace aérien	1(3)
DECLARATION AND DESCRIPTION		DÉCLARATION ET ÉTAT DESCRIPTIF	
Registration of declaration and description	2, 4(2)-(5)	Enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif	2, 4(2)-(5)
Contents of declaration	3	Contenu de la déclaration	3
Contents of description	4(1)	Contenu de l'état descriptif	4(1)
REGISTRATION		ENREGISTREMENT	
Registration administration	5	Organisation de l'enregistrement	5
UNITS AND COMMON ELEMENTS		PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES	
Ownership of units	6	Propriété des parties privatives	6
Ownership of common elements	7	Propriété des parties communes	7
EASEMENTS		SERVITUDES	
Easements	8	Servitudes	8
CORPORATION		CORPORATION	
Constitution and operation of corporation	9	Constitution et activités de la corporation	9

BY-LAWS
 By-laws 10
 RULES GOVERNING USE OF COMMON ELEMENTS
 Rules governing use of common elements 11
 OBLIGATIONS OF OWNERS
 Rights and duties of owners 12
 Contribution of owner to common expenses 13
 MODIFICATION OF COMMON ELEMENTS AND ASSETS
 Modification of common elements and assets 14
 INSURANCE
 Insurance 15
 REPAIRS AND MAINTENANCE
 Duties of repair and maintenance 16
 WHERE DAMAGE OCCURS
 Repair of damage 17
 TERMINATION
 Termination upon decision not to repair 18
 Sale of property upon termination 19
 Termination upon vote to terminate 20
 Termination by court order 21
 VOTING BY MORTGAGEES
 Voting by mortgagees 22
 Order for performance of duty 23
 APPLICATION OF THE PLANNING ACT
 Application of *Community Planning Act* 24
 REGULATIONS
 Regulations 25

RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS
 Règlements administratifs 10
 RÈGLES RÉGISSANT L'UTILISATION DES PARTIES
 COMMUNES
 Règles régissant les parties communes 11
 OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES
 Droits et obligations des propriétaires 12
 Participation du propriétaire aux dépenses communes 13
 MODIFICATIONS DES PARTIES COMMUNES ET DE L'ACTIF
 Modifications des parties communes et de l'actif 14
 ASSURANCE
 Assurance 15
 RÉPARATIONS ET ENTRETIEN
 Obligations de réparation et d'entretien 16
 DOMMAGES SUBIS
 Réparation des dommages subis 17
 CESSATION
 Dissolution à la suite d'une décision de ne pas réparer 18
 Vente des biens en cas de dissolution 19
 Dissolution à la suite d'un vote 20
 Dissolution à la suite d'une ordonnance de la Cour 21
 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES
 Vote des créanciers hypothécaires 22
 Ordonnance pour l'exécution d'une obligation 23
 APPLICATION DE LA LOI SUR L'URBANISME
 Application de la *Loi sur l'urbanisme* 24
 RÈGLEMENTS
 Règlements 25

INTERPRETATION

1(1) In this Act

“board” means the board of directors of a corporation;

“buildings” means the buildings included in a property;

“by-law” means a by-law of a corporation;

“claim” includes a right, title, interest, encumbrance or demand of any kind affecting land, but does not include the interest of an owner in his unit and common interest;

“common elements” means all the property except the units;

“common expenses” means the expenses of the performance of the objects and duties of a corporation and any expenses specified as common expenses in a declaration;

INTERPRÉTATION

1(1) Dans la présente loi

« arpenteur » désigne un arpenteur-géomètre inscrit en application de la loi intitulée *The New Brunswick Land Surveyors Act, 1954*;

« bâtiments » désigne les bâtiments compris dans un bien;

« bien » désigne le bien-fonds et les droits qui s’y rattachent, décrits dans l’état descriptif, et comprend tout bien-fonds et tous droits se rattachant à ce bien-fonds qui sont ajoutés aux parties communes;

« charge » désigne une créance garantissant le paiement de sommes d’argent ou l’exécution de toute autre obligation, et s’entend également d’une hypothèque et d’un privilège;

“common interest” means the interest in the common elements appurtenant to a unit;

“corporation” means a corporation incorporated by this Act;

“declaration” means the declaration specified in section 3, and includes any amendments;

“description” means the description specified in section 4;

“encumbrance” means a claim that secures the payment of money or the performance of any other obligation, and includes a mortgage and a lien;

“owner” means the owner or owners of the freehold or leasehold estate in a unit and common interest, but does not include a mortgagee unless he is in possession;

“property” means the land and interests appurtenant to the land described in the description, and includes any land and interests appurtenant to land that are added to the common elements;

“registered” means registered under the *Registry Act*;

“surveyor” means a land surveyor registered under *The New Brunswick Land Surveyors Act, 1954*;

“unit” means an area within a building, being an area the boundaries of which are specified in the description.

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

1(3) In this Act, “land” includes an air space parcel as defined in the *Air Space Act*.

1969, c.4, s.1; 1982, c.17, s.1; 1985, c.43, s.1.

« conseil » désigne le conseil d’administration d’une corporation;

« corporation » désigne une corporation constituée par la présente loi;

« créance » comprend un droit, un titre, un intérêt, une charge ou une réclamation de toute sorte visant un bien-fonds, à l’exclusion du droit qu’un propriétaire possède sur sa partie privative et sa quote-part;

« déclaration » désigne la déclaration spécifiée à l’article 3 et comprend toutes modifications;

« dépenses communes » désigne les dépenses découlant de la réalisation des objets et de l’accomplissement des fonctions d’une corporation ainsi que toutes dépenses spécifiées comme communes dans une déclaration;

« enregistré » signifie enregistré en application de la *Loi sur l’enregistrement*;

« état descriptif » désigne l’état descriptif spécifié à l’article 4;

« partie privative » désigne une superficie à l’intérieur d’un bâtiment, soit la superficie dont les limites sont spécifiées dans l’état descriptif.

« parties communes » désigne l’ensemble du bien à l’exclusion des parties privatives;

« propriétaire » désigne le ou les propriétaires du ou des droits de tenure libre ou de tenure à bail sur une partie privative et une quote-part, mais ne comprend pas un créancier hypothécaire à moins qu’il n’en ait la possession;

« quote-part » désigne le droit sur les parties communes qui se rattachent à une partie privative;

« règlement administratif » désigne un règlement administratif d’une corporation.

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

1(3) Dans la présente loi, « bien-fonds » comprend une parcelle d’espace aérien définie dans la *Loi sur l’espace aérien*.

1969, c.4, art.1; 1982, c.17, art.1; 1985, c.43, art.1.

DECLARATION AND DESCRIPTION

2(1) A property shall comprise freehold or leasehold land and interests, if any, appurtenant to that land.

2(2) A declaration and description shall be registered by or on behalf of the owner of the land described in the description.

2(3) Where the land and the interests appurtenant to the land described in the description are within two or more counties the description shall be registered in the Registry Office of each county where the land is situated.

2(4) Upon registration of a declaration and description, the land and the interests appurtenant to the land described in the description are governed by this Act.

1969, c.4, s.2; 1982, c.17, s.2.

3(1) No declaration shall be registered unless it is executed by the owner or owners of the land and interests appurtenant to the land described in the description and unless it contains

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

(a.1) a statement of the interest of the owner in the land and interests appurtenant to the land described in the description,

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

(c) a statement, expressed in percentages, of the proportions of the common interests,

(d) a statement, expressed in percentages allocated to the units, of the proportions in which the owners are to contribute to the common expenses, and

(e) an address for service.

3(2) In addition to the matters mentioned in subsection (1), a declaration may contain

(a) a specification of common expenses,

DÉCLARATION ET ÉTAT DESCRIPTIF

2(1) Un bien comprend un bien-fonds de tenure libre ou de tenure à bail et les droits, s'il en est, qui s'y rattachent.

2(2) Une déclaration et un état descriptif doivent être enregistrés par le propriétaire du bien-fonds décrit dans l'état descriptif ou en son nom.

2(3) Lorsque le bien-fonds et les droits qui s'y rattachent, indiqués dans l'état descriptif, sont situés dans deux comtés ou plus, l'état descriptif doit être enregistré au bureau de l'enregistrement de chacun des comtés où le bien-fonds est situé.

2(4) Une fois la déclaration et l'état descriptif enregistrés, le bien-fonds et les droits qui s'y rattachent, indiqués dans l'état descriptif, sont régis par la présente loi.

1969, c.4, art.2; 1982, c.17, art.2.

3(1) Aucune déclaration ne peut être enregistrée à moins d'être signée par le ou les propriétaires du bien-fonds et des droits qui s'y rattachent, indiqués dans l'état descriptif, et de contenir

a) une énonciation de l'intention de placer sous le régime de la présente loi le bien-fonds et les droits s'y rattachant, indiqués dans l'état descriptif,

(a.1) une énonciation du droit du propriétaire sur le bien-fonds et les droits se rattachant au bien-fonds indiqué dans l'état descriptif,

b) le consentement de toutes les personnes titulaires de charges enregistrées sur le bien-fonds ou les droits qui s'y rattachent, indiqués dans l'état descriptif,

c) une énonciation, exprimée en pourcentages, des proportions des quotes-parts,

d) une déclaration, exprimée en pourcentages assignés aux parties privatives, des proportions dans lesquelles les propriétaires doivent participer aux dépenses communes, et

e) une adresse aux fins de signification.

3(2) En plus de ce qui est mentionné au paragraphe (1), une déclaration peut contenir

a) une spécification des dépenses communes,

- (b) a specification of any parts of the common elements that are to be used by the owners of one or more designated units and not by all the owners,
- (c) provisions respecting the occupation and use of the units and common elements,
- (d) provisions restricting gifts, leases and sales of the units and common interests,
- (e) a specification of the number, qualification, nomination, election, term of office, compensation and removal of members of the board, and the meetings, quorum, functions and officers of the board,
- (f) a specification of duties of the corporation consistent with its objects,
- (g) a specification of the majority required to make by-laws of the corporation,
- (h) provisions regulating the assessment and collection of contributions toward the common expenses,
- (i) a specification of the majority required to make substantial changes in the common elements and the assets of the corporation,
- (j) a specification of any provision requiring the corporation to purchase the units and common interests of any dissenters after a substantial addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements has been made or after the assets of the corporation have been substantially changed,
- (k) a specification of any allocation of the obligations to repair and to maintain the units and common elements,
- (l) a specification of the percentage of substantial damage to the buildings and a specification of the majority required to authorize repairs under section 17,
- (m) a specification of the majority required for a sale of the property or of part of the common elements,
- (n) a specification of the majority required for the termination of the government of the property by this Act, and
- b) une spécification de toutes portions des parties communes qui doivent être utilisées par les propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives désignées et non par tous les propriétaires,
- c) des dispositions concernant l'occupation et l'utilisation des parties privatives et communes,
- d) des dispositions limitant les dons, baux et ventes des parties privatives et des quotes-parts,
- e) une spécification du nombre, des qualités requises, de la nomination, de l'élection, de la durée du mandat, des indemnités et des conditions de révocation des membres du conseil, et une spécification des réunions, quorum, fonctions et dirigeants du conseil,
- f) une spécification des devoirs de la corporation compatibles avec ses objets,
- g) une spécification de la majorité requise pour établir des règlements administratifs de la corporation,
- h) des dispositions réglementant la fixation et la perception des contributions aux dépenses communes,
- i) une spécification de la majorité requise pour effectuer des changements importants dans les parties communes et dans l'actif de la corporation,
- j) une spécification de toute disposition obligeant la corporation à acheter les parties privatives et les quotes-parts de tous dissidents après que les parties communes ont fait l'objet d'une addition, réparation, amélioration ou restauration importantes, ou que l'actif de la corporation a été considérablement modifié,
- k) une spécification de toute répartition des obligations de réparer et d'entretenir les parties privatives et communes,
- l) une spécification du pourcentage de dommages importants causés aux bâtiments, et une spécification de la majorité requise pour autoriser des réparations en application de l'article 17,
- m) une spécification de la majorité requise pour la vente du bien ou d'une portion des parties communes,
- n) une spécification de la majorité requise pour soustraire le bien à l'application de la présente loi, et

(o) any other matters concerning the property.

3(3) The declaration shall be amended only with the consent of all owners and all persons having registered encumbrances against the units and common interests.

3(4) When a declaration is amended, the corporation shall register a copy of the amendment executed by all the owners and all persons having registered encumbrances against the units and common interests, and until the copy is registered the amendment is ineffective.

1969, c.4, s.3; 1982, c.17, s.3.

4(1) A description shall contain

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

(b) structural plans of the buildings,

(c) a specification of the boundaries of each unit by reference to the buildings,

(d) 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,

(e) a certificate of a surveyor that the buildings have been constructed and the diagrams of the units are substantially accurate and substantially in accordance with the structural plans,

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

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

prepared in accordance with the regulations.

4(2) A description shall not be registered until it is approved in accordance with the regulations and subsection (3).

4(3) Where the land mentioned 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 such land is certified by a devel-

o) toute autre question relative au bien.

3(3) La déclaration ne peut être modifiée qu'avec le consentement de tous les propriétaires et de toutes les personnes titulaires de charges enregistrées sur les parties privatives et les quotes-parts.

3(4) Lorsqu'une déclaration est modifiée, la corporation doit enregistrer une copie de la modification signée par tous les propriétaires et toutes les personnes titulaires de charges enregistrées sur les parties privatives et les quotes-parts; la modification est sans effet tant que la copie n'est pas enregistrée.

1969, c.4, art.3; 1982, c.17, art.3.

4(1) Un état descriptif doit contenir

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

b) les plans de la structure des bâtiments,

c) une spécification des limites de chaque partie privative par rapport aux bâtiments,

d) des graphiques indiquant la forme et les dimensions de chaque partie privative ainsi que leur situation approximative par rapport aux autres parties privatives et aux bâtiments,

e) un certificat de l'arpenteur attestant que les bâtiments ont été construits en conformité des plans de structure et que les graphiques des parties privatives sont suffisamment précis et conformes à ces plans,

f) une description de tous les droits qui se rattachent au bien-fonds et qui sont compris dans le bien,

g) une description de tout droit auquel le bien-fonds est sujet

préparés en conformité du règlement.

4(2) Un état descriptif ne peut être enregistré qu'après avoir été approuvé conformément au règlement et au paragraphe (3).

4(3) Un état descriptif d'un bien-fonds visé par un arrêté ou règlement de lotissement 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-

opment officer appointed under the *Community Planning Act* as meeting the requirements of subsection 47(3) or paragraph 77(8)(c) of that Act.

4(4) Where the land mentioned 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 under the *Community Planning Act* certifies that the air space parcel meets the requirements of the *Air Space Act*.

4(5) Where the land mentioned in a description is subject to the operation of the *Land Titles Act*, the description shall not be registered unless it is accompanied by a copy of a certificate of registered ownership issued under the *Land Titles Act*.

1969, c.4, s.3; 1976, c.21, s.1; 1982, c.17, s.4; 1986, c.49, s.14.

REGISTRATION

5(1) Every registrar of deeds in whose office a declaration and description are registered shall keep an index in the form prescribed by regulation to be known as the “Condominium Corporations Index”.

5(2) Every registrar of deeds in whose office a declaration and description are registered shall keep a register in the form prescribed by regulation to be known as the “Condominium Register”.

5(3) Declarations, descriptions, by-laws, notices of termination and other instruments respecting land governed by this Act shall be registered in the Condominium Register in accordance with this Act and the regulations, but, except as otherwise provided by this Act and the regulations, the *Registry Act* applies in respect of property governed by this Act.

1969, c.4, s.5.

UNITS AND COMMON ELEMENTS

6(1) Units and common interests are real property for all purposes.

6(2) Subject to this Act, the declaration and the by-laws, each owner is entitled to exclusive ownership and use of his unit.

fonds répond aux conditions qui y sont prévues au paragraphe 47(3) et à l’alinéa 77(8)c).

4(4) Un 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 prévu par la *Loi sur l’urbanisme* certifie que la parcelle d’espace aérien est conforme à la *Loi sur l’espace aérien*.

4(5) Lorsque le bien-fonds visé dans un état descriptif est assujéti à l’application de la *Loi sur l’enregistrement foncier*, l’état descriptif ne doit pas être enregistré à moins qu’il ne soit accompagné d’une copie du certificat de propriété enregistrée délivrée en vertu de la *Loi sur l’enregistrement foncier*.

1969, c.4, art.3; 1976, c.21, art.1; 1982, c.17, art.4; 1986, c.49, art.14.

ENREGISTREMENT

5(1) Tout conservateur des titres de propriété au bureau duquel sont enregistrés une déclaration et un état descriptif doit tenir un répertoire en la forme que prescrit le règlement, appelé « Répertoire des corporations de condominiums ».

5(2) Tout conservateur des titres de propriété au bureau duquel sont déposés une déclaration et un état descriptif doit tenir un registre en la forme que prescrit le règlement, appelé « Registre des condominiums ».

5(3) Les déclarations, états descriptifs, règlements administratifs, avis de dissolution et de cessation d’application et autres instruments concernant un bien-fonds régi par la présente loi doivent être inscrits dans le registre des condominiums conformément à la présente loi et au règlement; cependant, sauf disposition contraire de la présente loi et du règlement, la *Loi sur l’enregistrement* est applicable à un bien régi par la présente loi.

1969, c.4, art.5.

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

6(1) Les parties privatives et les quotes-parts sont, à toutes fins, des biens réels.

6(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 la jouissance exclusives de sa partie privative.

6(3) No condition shall be permitted to exist and no activity shall be carried on in any unit or the common elements that are likely to damage the property.

6(4) The corporation or any person authorized by the corporation may enter any unit at any reasonable time to perform the objects and duties of the corporation.

1969, c.4, s.6.

7(1) The owners are tenants in common of the common elements.

7(2) An undivided interest in the common elements is appurtenant to each unit.

7(3) The proportions of the common interests are those expressed in the declaration.

7(4) Subject to this Act, the declaration and the by-laws, each owner may make reasonable use of the common elements.

7(5) The ownership of a unit shall not be separated from the ownership of the common interest, and any instrument that purports to separate the ownership of a unit from a common interest is void.

7(6) Except as provided by this Act, the common elements shall not be partitioned or divided.

7(7) No encumbrance is enforceable against the common elements after the declaration and description are registered.

7(8) Where but for subsection (7) an encumbrance would be enforceable against the common elements, the encumbrance is enforceable against all the units and common interests.

7(9) Any unit and common interest may be discharged from such an encumbrance by payments to the claimant of a portion of the sum claimed determined by the proportions specified in the declaration for sharing the common expenses.

7(10) Upon payment of a portion of the encumbrance sufficient to discharge a unit and common interest, and upon demand, the claimant shall give to the owner a discharge of that unit and common interest in accordance with the regulations.

6(3) Ne peuvent être tolérées sur toute partie privative ou toutes parties communes l'existence d'une situation et l'exercice d'une activité susceptibles d'endommager le bien.

6(4) La corporation, ou toute personne qu'elle autorise, peut pénétrer dans une partie privative à toute heure raisonnable afin de réaliser les objets et d'accomplir les devoirs de la corporation.

1969, c.4, art.6.

7(1) Les propriétaires sont propriétaires en commun des parties communes.

7(2) Un droit indivis sur les parties communes est attaché à chaque partie privative.

7(3) Les proportions des quotes-parts sont celles indiquées dans la déclaration.

7(4) Sous réserve de dispositions particulières de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs, chaque propriétaire peut utiliser raisonnablement les parties communes.

7(5) La propriété d'une partie privative et celle de la quote-part sont indivisibles, et tout instrument qui a pour effet de diviser ces propriétés est nul.

7(6) Sauf dans les cas prévus par la présente loi, les parties communes ne peuvent être cloisonnées ni partagées.

7(7) L'acquittement d'une charge sur les parties communes ne peut être exigé une fois la déclaration et l'état descriptif enregistrés.

7(8) Lorsque, sans le paragraphe (7), l'acquittement d'une charge sur les parties communes pourrait être exigé, il peut l'être à l'égard des parties privatives et de leurs quotes-parts.

7(9) Il peut être opéré mainlevée de cette charge grevant toute partie privative et quote-part en payant au réclamant une partie de la somme réclamée, déterminée d'après les proportions stipulées dans la déclaration pour la répartition des dépenses communes.

7(10) Sur paiement d'une partie de la charge suffisante pour libérer une partie privative et une quote-part, et, sur demande, le réclamant doit donner au propriétaire une libération de la partie privative et de la quote-part conformément au règlement.

7(11) For the purposes of assessment and taxation, each unit and common interest constitute a parcel, and the common elements do not constitute a parcel.

7(12) For the purpose of determining liability resulting from breach of the duties of an occupier of land, the corporation is the occupier of the common elements and the owners are not the occupiers of the common elements.

1969, c.4, s.7.

EASEMENTS

8(1) The following easements are appurtenant to each unit:

- (a) where a building or any part of a 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,

an easement for exclusive use and occupation in accordance with this Act, the declaration and the by-laws, 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 from time to time after registration of the description and not at the time of registration,

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

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

8(2) The following easements are appurtenant to the common elements:

- (a) an easement for the provision of any service through any installation in any unit, and
- (b) an easement for support by any unit capable of providing support.

1969, c.4, s.8.

7(11) Aux fins de l'évaluation et de la taxation, chaque partie privative et quote-part constitue une parcelle, et les parties communes ne constituent pas une parcelle.

7(12) Aux fins de déterminer la responsabilité découlant d'un manquement à ses obligations d'occupant du bien-fonds, la corporation est l'occupant des parties communes et les propriétaires ne sont pas les occupants des parties communes.

1969, c.4, art.7.

SERVITUDES

8(1) Les servitudes suivantes sont particulières à chaque partie privative:

- a) lorsqu'un bâtiment ou toute partie d'un bâtiment
 - (i) est déplacé après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif, ou
 - (ii) après avoir été endommagé et réparé, n'est pas remplacé à l'endroit où il se trouvait à la date de l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif,

une servitude de jouissance et d'occupation exclusives, en conformité de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs sur l'espace des autres parties privatives et communes qui serait l'espace compris dans la partie privative si les limites de celle-ci étaient déterminées périodiquement par la situation des bâtiments postérieurement à l'enregistrement de l'état descriptif et non à la date de l'enregistrement,

b) une servitude de prestation de tout service par une installation sur les parties communes ou sur toute autre partie privative, et

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

8(2) Les servitudes suivantes sont particulières aux parties communes:

- a) une servitude de prestation de tout service par une installation sur toute partie privative, et
- b) une servitude d'appui sur une partie privative susceptible de fournir un appui.

1969, c.4, art.8.

CORPORATION

- 9(1)** The registration of a declaration and description creates a corporation without share capital whose members are the owners from time to time.
- 9(2)** When a declaration and description are registered, the registrar of deeds in whose office they are registered shall assign a name to the corporation in accordance with the regulations.
- 9(3)** The *Companies Act* does not apply to the corporation.
- 9(4)** The objects of the corporation are to manage the property and any assets of the corporation.
- 9(5)** The affairs of the corporation shall be managed by a board of directors consisting of three persons or such greater number as the declaration or by-laws provides, elected by the members of the corporation.
- 9(6)** The term of the members of the board shall be three years or such lesser period as the declaration or by-laws provides, but the members of the board may continue to act until their successors are elected, and are eligible for re-election.
- 9(7)** If a vacancy in the membership of the Board occurs, a new member shall be elected by the members of the corporation.
- 9(8)** A majority of the members of the Board or such greater number as the declaration or by-laws provides constitutes a quorum for the transaction of business.
- 9(9)** The acts of a member or an officer of the Board are valid notwithstanding any defect that is afterwards discovered in his election or qualifications.
- 9(10)** The declaration or the by-laws may specify and regulate the qualification, nomination, election, compensation and removal of members of the board, and the meetings, functions and officers of the board.
- 9(11)** The corporation shall keep adequate records, and any member of the corporation may inspect the records on reasonable notice and at any reasonable time.

CORPORATION

- 9(1)** L'enregistrement d'une déclaration et d'un état descriptif crée une corporation sans capital-actions dont les membres sont ou deviennent propriétaires.
- 9(2)** Lorsqu'une déclaration et un état descriptif sont enregistrés, le conservateur des titres de propriété du bureau où ils sont enregistrés doit donner une raison sociale à la corporation conformément au règlement.
- 9(3)** La corporation n'est pas soumise à la *Loi sur les compagnies*.
- 9(4)** La corporation a pour objet de gérer les biens ainsi que tout actif de la corporation.
- 9(5)** Les affaires de la corporation sont gérées par un conseil d'administration composé de trois personnes, ou d'un plus grand nombre fixé par la déclaration et les règlements administratifs, ces personnes étant élues par les membres de la corporation.
- 9(6)** Les membres du conseil ont un mandat de trois ans ou d'une durée plus courte fixée par la déclaration ou les règlements administratifs; toutefois, les membres du conseil peuvent continuer à exercer leurs fonctions jusqu'à ce que leurs successeurs soient élus, et ces membres sont rééligibles.
- 9(7)** En cas de vacance au sein des membres du conseil, un nouveau membre est élu par les membres de la corporation.
- 9(8)** La majorité des membres du conseil ou un plus grand nombre fixé par la déclaration ou les règlements administratifs constitue un quorum pour la conduite des affaires.
- 9(9)** Les actes d'un membre ou dirigeant du conseil sont valides nonobstant la découverte par la suite de tout défaut dans son élection ou quant à son éligibilité.
- 9(10)** La déclaration ou les règlements administratifs peuvent spécifier et réglementer l'éligibilité, la nomination, l'élection, les indemnités et la révocation des membres du conseil, ainsi que les réunions, fonctions et dirigeants du conseil.
- 9(11)** La corporation doit tenir des registres appropriés, et tout membre de la corporation peut vérifier ces derniers à tout moment raisonnable sur préavis suffisant.

9(12) The corporation has a duty to effect compliance by the owners with this Act, the declaration and the by-laws.

9(13) The declaration or the by-laws shall specify the duties of the corporation consistent with its objects.

9(14) Each member of the corporation, and each person having an encumbrance against a unit and common interest, has the right to the performance of any duty of the corporation specified by this Act, the declaration and the by-laws.

9(15) The corporation may own, acquire, encumber and dispose of real and personal property for the use and enjoyment of the property.

9(16) The members of the corporation share the assets of the corporation in the same proportions as the proportions of their common interests in accordance with this Act, the declaration and the by-laws.

9(17) A judgment for the payment of money against the 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.

9(18) Any action with respect to the common elements shall be brought by the corporation and a judgment for the payment of money in favour of the corporation in such an action is an asset of the corporation.

9(19) When the owners and the property cease to be governed by this Act,

(a) the assets of the corporation shall be used to pay any claims for the payment of money against the corporation, and

(b) the remainder of the assets of the corporation shall be distributed among the members of the corporation in the same proportions as the proportions of their common interests.

1969, c.4, s.9.

BY-LAWS

10(1) The corporation may, by a vote of members who own sixty-six and two-thirds per cent, or such greater per-

9(12) Il est du devoir de la corporation de faire en sorte que les propriétaires se conforment à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs.

9(13) La déclaration ou les règlements doivent stipuler les devoirs de la corporation compatibles avec ses objets.

9(14) Chaque membre de la corporation, et chaque personne titulaire d'une charge sur une partie privative et une quote-part, a le droit d'exiger l'accomplissement de tout devoir de la corporation spécifié dans la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs.

9(15) La corporation peut acquérir, grever ou aliéner des biens réels et personnels ou en devenir propriétaire en vue de l'utilisation et la jouissance du bien.

9(16) Les membres de la corporation partagent l'actif de la corporation dans des proportions identiques à celles de leurs quotes-parts conformément à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs.

9(17) Un jugement ordonnant le paiement de sommes d'argent rendu à l'encontre de la corporation, constitue également un jugement à l'encontre de chaque propriétaire au moment où survient la base d'action pour une partie du jugement déterminée par les proportions que la déclaration spécifie en matière de répartition des dépenses communes.

9(18) Une action concernant les parties communes doit être intentée par la corporation, et un jugement ordonnant le paiement de sommes d'argent rendu dans cette action en faveur de la corporation rentre dans l'actif de la corporation.

9(19) Lorsque les propriétaires et les biens cessent d'être régis par la présente loi,

a) l'actif de la société sert à faire droit aux demandes de paiement de sommes d'argent, faites à l'encontre de la corporation, et

b) le reliquat de l'actif de la corporation est réparti entre les membres de celle-ci dans des proportions identiques à celles de leurs quotes-parts.

1969, c.4, art.9.

RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS

10(1) La corporation peut, par un vote des membres qui possèdent soixante-six et deux tiers pour cent des parties

centage as is specified in the declaration, of the common elements, make by-laws

- (a) governing the management of the property;
- (b) governing 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) governing the use of the common elements;
- (d) regulating the maintenance of the units and common elements;
- (e) governing the use and management of the assets of the corporation;
- (f) respecting the board;
- (g) specifying duties of the corporation;
- (h) regulating the assessment and collection of contributions towards the common expenses;
- (i) respecting the conduct generally of the affairs of the corporation.

10(2) The by-laws shall be reasonable and consistent with this Act and the declaration.

10(3) When a by-law is made by the corporation, the corporation shall register a copy of the by-law together with a certificate executed by the corporation that the by-law was made in accordance with this Act, the declaration and the by-laws, and until the copy and certificate are registered the by-law is ineffective.

1969, c.4, s.10.

RULES GOVERNING USE OF COMMON ELEMENTS

11(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.

11(2) The rules shall be reasonable and consistent with this Act, the declaration and the by-laws.

communes, ou le pourcentage supérieur spécifié dans la déclaration, établir des règlements administratifs

- a) régissant la gestion des biens;
- b) régissant l'utilisation des parties privatives ou de l'une d'entre elles dans le but d'empêcher que soient gênées déraisonnablement l'utilisation et la jouissance des parties communes et des autres parties privatives;
- c) régissant l'utilisation des parties communes;
- d) réglementant l'entretien des parties privatives et communes;
- e) régissant l'utilisation et la gestion de l'actif de la corporation;
- f) concernant le conseil;
- g) spécifiant les devoirs de la corporation;
- h) réglementant la fixation et la perception des contributions aux dépenses communes;
- i) concernant la conduite générale des affaires de la corporation.

10(2) Les règlements administratifs doivent être raisonnables et compatibles avec la présente loi et la déclaration.

10(3) Lorsque la corporation établit un règlement administratif, elle doit enregistrer une copie du règlement avec un certificat signé par la corporation et attestant que le règlement a été établi en conformité de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs, et le règlement administratif est sans effet tant que la copie et le certificat ne sont pas enregistrés.

1969, c.4, art.10.

RÈGLES RÉGISSANT L'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

11(1) Les règlements administratifs doivent permettre aux propriétaires d'établir des règles en ce qui concerne l'utilisation des parties communes dans le but d'empêcher que soient gênées déraisonnablement l'utilisation et la jouissance des parties privatives et communes.

11(2) Les règles doivent être raisonnables et compatibles avec les dispositions de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs.

11(3) The rules shall be complied with and enforced in the same manner as the by-laws.

1969, c.4, s.11.

OBLIGATIONS OF OWNERS

12(1) Each owner is bound by and shall comply with this Act, the declaration and the by-laws.

12(2) Each owner has a right to the compliance by the other owners with this Act, the declaration and the by-laws.

12(3) The corporation, and any person having an encumbrance against any unit and common interest, has a right to the compliance by the owners with this Act, the declaration and the by-laws.

1969, c.4, s.12.

13(1) The owners shall contribute towards the common expenses in the proportions specified in the declaration.

13(2) The assessment and collection of contributions towards the common expenses shall be regulated by the declaration or the by-laws.

13(3) The obligation of an owner to contribute towards the common expenses is not avoided by waiver of the right to use the common elements or by abandonment.

13(4) Where an owner defaults in his obligation to contribute to the corporation towards the common expenses, the corporation, upon registration of a notice of lien in the form prescribed by regulation, has a lien for the unpaid amount against the unit and common interest of that owner.

13(5) The lien may be enforced in the same manner as a mortgage.

13(6) Upon payment of the unpaid amount and upon demand, the corporation shall give the owner a discharge in the form prescribed by regulation.

1969, c.4, s.13.

**MODIFICATIONS OF
COMMON ELEMENTS AND ASSETS**

14(1) The corporation may, by a vote of members who own

11(3) Les règles doivent être observées et appliquées au même titre que les règlements.

1969, c.4, art.11.

OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES

12(1) Chaque propriétaire est assujéti et doit se conformer à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs.

12(2) Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les autres propriétaires se conforment à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs.

12(3) La corporation et toute personne titulaire d'une charge sur une partie privative et une quote-part a le droit d'exiger que les propriétaires se conforment à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs.

1969, c.4, art.12.

13(1) Les propriétaires doivent participer aux dépenses communes dans les proportions stipulées dans la déclaration.

13(2) La déclaration et les règlements administratifs doivent régler la fixation et la perception du montant de la participation aux dépenses communes.

13(3) Un propriétaire ne peut se libérer de son obligation de participer aux dépenses communes en renonçant à son droit d'utiliser les parties communes, ou en les délaissant.

13(4) Lorsqu'un propriétaire manque à son obligation de verser à la corporation le montant de sa participation aux dépenses communes, celle-ci, sur enregistrement d'un avis de privilège en la forme que prescrit le règlement, possède un privilège pour le montant impayé sur la partie privative et la quote-part de ce propriétaire.

13(5) Ce privilège peut être mis à exécution de la même manière qu'une hypothèque.

13(6) Contre paiement du montant impayé et sur demande, la corporation doit donner au propriétaire une quittance en la forme que prescrit le règlement.

1969, c.4, art.13.

**MODIFICATIONS DES PARTIES
COMMUNES ET DE L'ACTIF**

14(1) La corporation peut, par un vote des membres possédant

(a) eighty per cent, or such greater percentage as is specified in the declaration of the common elements

(i) make any substantial addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements, and

(ii) make any substantial change in the assets of the corporation, and

(b) fifty-one per cent of the common elements

(i) make any other addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements, or

(ii) make any other change in the assets of the corporation.

14(2) The cost of any addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements and the cost of any substantial change in the assets of the corporation are common expenses.

14(3) The declaration may provide that if any substantial addition, alteration or improvement to or renovation of the common elements is made, or if any substantial change in the assets of the corporation is made, the corporation must, on demand of any owner who dissented, purchase his unit and common interest.

14(4) Where the corporation and the owner who dissented do not agree to the purchase price, the owner who dissented may elect to have the fair market value of his unit and common interest determined under the provisions of the *Expropriation Act* by serving a notice to that effect on the corporation.

1969, c.4, s.14; 1973, c.6, s.63.

INSURANCE

15(1) A corporation shall insure its liability to repair the property after damage resulting from fire, tempest or other casualty to the extent required by the declaration or the by-laws.

15(2) Subsection (1) does not restrict the capacity of any person to insure otherwise than as provided in that subsection.

1969, c.4, s.15.

a) quatre-vingts pour cent des parties communes, ou le pourcentage supérieur spécifié dans la déclaration,

(i) effectuer des travaux importants, comportant rajout, modification, amélioration ou restauration sur les parties communes, et

(ii) effectuer toute modification importante de l'actif de la corporation, et

b) cinquante et un pour cent des parties communes,

(i) effectuer tous autres travaux comportant rajout, modification, amélioration ou restauration sur les parties communes, ou

(ii) effectuer toute autre modification de l'actif de la corporation.

14(2) Le coût de tout rajout, toute modification, amélioration ou restauration dans le cas des parties communes et le coût de toute modification importante de l'actif de la corporation sont des dépenses communes.

14(3) La déclaration peut prévoir que si des travaux importants comportant rajout, modification, amélioration ou restauration sont effectués sur des parties communes, ou si une modification importante est effectuée sur l'actif de la corporation, la corporation doit acheter la partie privative et la quote-part de tout propriétaire dissident qui en fait la demande.

14(4) Lorsque la corporation et le propriétaire dissident ne s'entendent pas sur le prix d'achat, le propriétaire dissident peut demander que la juste valeur marchande de sa partie privative et de sa quote-part soit fixée selon les dispositions de la *Loi sur l'expropriation* en signifiant à la corporation un avis dans ce sens.

1969, c.4, art.14; 1973, c.6, art.63.

ASSURANCE

15(1) Une corporation doit assurer son obligation de réparer le bien à la suite de dommages occasionnés par l'incendie, la tempête ou un autre sinistre dans la mesure requise par la déclaration ou les règlements administratifs.

15(2) Le paragraphe (1) ne restreint pas la capacité d'une personne de s'assurer d'une autre manière que celle qui est prévue dans ce paragraphe.

1969, c.4, art.15.

REPAIRS AND MAINTENANCE

16(1) For the purposes of this Act, the obligation 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 units after registration of the declaration and description.

16(2) Subject to section 17, the corporation shall repair the units and common elements after damage.

16(3) The corporation shall maintain the common elements.

16(4) Each owner shall maintain his unit.

16(5) Notwithstanding subsections (2), (3) and (4), the declaration may provide that

(a) each owner shall, subject to section 17, repair his unit after damage,

(b) the owners shall maintain the common elements or any part of the common elements, or

(c) the corporation shall maintain the units.

16(6) The corporation shall make any repairs that an owner is obligated to make and that he does not make within a reasonable time.

16(7) Where the corporation has made repairs under subsection (6), an owner is deemed to have consented to such repairs done to his unit by the corporation under this section.

1969, c.4, s.16.

WHERE DAMAGE OCCURS

17(1) Where damage to the buildings occurs, the board shall determine within thirty days of the occurrence whether there has been substantial damage to at least twenty-five per cent, or such greater percentage as is specified in the declaration, of the buildings.

17(2) Where there has been a determination that there has been substantial damage to at least twenty-five per cent, or such greater percentage as is specified in the declaration, and owners who own eighty per cent of the com-

RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

16(1) Aux fins 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.

16(2) Sous réserve de l'article 17, la corporation doit réparer les parties privatives et communes qui ont subi des dommages.

16(3) La corporation doit entretenir les parties communes.

16(4) Chaque propriétaire doit entretenir sa partie privative.

16(5) Nonobstant les paragraphes (2), (3) et (4), la déclaration peut prévoir que

a) chaque propriétaire doit, sous réserve de l'article 17, réparer sa partie privative qui a subi des dommages,

b) les propriétaires doivent entretenir les parties communes ou toute partie de celles-ci, ou

c) la corporation doit entretenir les parties privatives.

16(6) La corporation doit faire les réparations qu'un propriétaire est tenu de faire et qu'il n'entreprend pas dans un délai raisonnable.

16(7) Lorsque la corporation a fait des réparations en application du paragraphe (6), un propriétaire est réputé avoir consenti aux réparations faites sur sa partie privative par la corporation en application du présent article.

1969, c.4, art.16.

DOMMAGES SUBIS

17(1) Lorsque les bâtiments subissent des dommages, le conseil décide dans les trente jours si des dommages importants ont été causés à au moins vingt-cinq pour cent des bâtiments, ou au pourcentage supérieur de ceux-ci que spécifie la déclaration.

17(2) Lorsqu'il a été décidé que des dommages importants ont été causés à au moins vingt-cinq pour cent des bâtiments ou au pourcentage supérieur de ceux-ci que spécifie la déclaration, et que les propriétaires qui possèdent quatre-

mon elements, or such greater percentage as is specified in the declaration, vote for repair within sixty days of the determination, the corporation shall repair.

1969, c.4, s.17.

TERMINATION

18(1) Where on a vote the owners do not vote for repair, the corporation shall, within ten days of the vote, register a notice of termination in the form prescribed by regulation.

18(2) Where there has been no vote within sixty days of the determination that there has been substantial damage under subsection 17(1), the corporation shall, within ten days after the expiry of the 60-day period, register a notice of termination in the form prescribed by regulation.

18(3) Upon the registration of a notice of termination under subsection (1) or (2),

(a) the government of the property by this Act is terminated,

(b) the owners are tenants in common of the land and interests appurtenant to the land described in the description in the same proportions as their common interests,

(c) claims against the land and interests appurtenant to the land created before the registration of the declaration and description are as effective as if the declaration and description had not been registered,

(d) encumbrances against each unit and common interest created after the registration of the declaration and description are claims against the interest of the owner in the land and interests appurtenant to the land described in the description, and have the same priority they had before the registration of the notice of termination, and

(e) all claims against the property created after the registration of the declaration and description, other than the encumbrances mentioned in paragraph (d), are extinguished.

1969, c.4, s.18.

19(1) Sale of the property or any part of the common elements shall be authorized

vingts pour cent des parties communes, ou le pourcentage supérieur de celles-ci que spécifie la déclaration, votent en faveur des réparations dans les soixante jours de cette décision, la corporation doit procéder aux réparations.

1969, c.4, art.17.

CESSATION

18(1) Si, à la suite d'un vote, les propriétaires décident de ne pas procéder aux réparations, la corporation doit, dans les dix jours de ce vote, enregistrer un avis de cessation d'application en la forme que prescrit le règlement.

18(2) Lorsqu'aucun vote n'a eu lieu dans les soixante jours de la décision que des dommages importants ont été causés aux termes du paragraphe 17(1), la corporation doit, dans les dix jours de l'expiration du délai de soixante jours, enregistrer un avis de cessation d'application en la forme que prescrit le règlement.

18(3) Sur l'enregistrement d'un avis de cessation d'application aux termes des paragraphes (1) ou (2),

a) le bien cesse d'être régi par la présente loi,

b) les propriétaires sont propriétaires en commun du bien-fonds et des droits qui s'y rattachent, indiqués dans l'état descriptif, dans des proportions identiques à leurs quotes-parts,

c) les créances sur le bien-fonds et les droits qui s'y rattachent, 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 chaque partie privative et quote-part nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif constituent des créances sur l'intérêt que le propriétaire possède dans le bien-fonds et les droits qui s'y rattachent, indiqués dans l'état descriptif, et elles ont le même rang qu'avant l'enregistrement de l'avis de cessation d'application, et

e) toutes les créances sur le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif, autres que les charges visées à l'alinéa d), sont éteintes.

1969, c.4, art.18.

19(1) La vente du bien ou d'une portion des parties communes est autorisée

(a) by a vote of owners who own eighty per cent, or such greater percentage as is specified in the declaration, of the common elements, and

(b) by the consent of the persons having registered claims against the property or the part of the common elements, as the case may be, created after the registration of the declaration and description.

19(2) A deed shall be executed by all the owners and a release or discharge shall be given by all the persons having registered claims against the property or the part of the common elements, as the case may be, created after the registration of the declaration and description.

19(3) Upon the registration of the instruments mentioned in subsection (2),

(a) the government of the property or of the part of the common elements by this Act is terminated,

(b) claims against the land and interests appurtenant to the land created before the registration of the declaration and description are as effective as if the declaration and description had not been registered, and

(c) claims against the property or the part of the common elements created after the registration of the declaration and description are extinguished.

19(4) Subject to subsection (5), the owners share the proceeds of the sale in the same proportions as their common interests.

19(5) Where a sale is made under this section, any owner who dissented may elect to have the fair market value of the property at the time of the sale determined under the provisions of the *Expropriation Act* by serving notice to that effect on the corporation within ten days after the vote, and the owner who served the notice is entitled to receive from the proceeds of the sale the amount he would have received if the sale price had been the fair market value as determined under that Act.

19(6) Where the proceeds of the sale are inadequate to pay the amount determined under subsection (5), each of the owners who voted for the sale is liable for a portion of

a) par un vote des propriétaires détenant quatre-vingts pour cent des parties communes, ou le pourcentage supérieur de celles-ci que spécifie la déclaration, et

b) par le consentement des personnes titulaires de créances enregistrées sur le bien ou la portion des parties communes, selon le cas, nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif.

19(2) Un acte de transfert doit être passé par tous les propriétaires et une quittance ou décharge donnée par toutes les personnes titulaires de créances enregistrées sur le bien ou la portion des parties communes, selon le cas, nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif.

19(3) Sur l'enregistrement des instruments mentionnés au paragraphe (2),

a) le bien ou la portion des parties communes cessent d'être régis par la présente loi,

b) les créances sur le bien-fonds et les droits qui s'y rattachent, nées avant l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif sont aussi valables que si la déclaration et l'état descriptif n'avaient pas été enregistrés, et

c) les créances sur le bien ou la portion des parties communes, nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif, sont éteintes.

19(4) Sous réserve des dispositions du paragraphe (5), les propriétaires partagent le produit de la vente dans les proportions que représentent leurs quotes-parts.

19(5) Lorsqu'une vente est réalisée en application du présent article, tout propriétaire dissident peut demander que la juste valeur marchande du bien à la date de la vente soit déterminée selon les dispositions de la *Loi sur l'expropriation* en signifiant à la corporation un avis dans ce sens dans les dix jours du vote; le propriétaire signifiant l'avis est alors en droit de recevoir, sur le produit de la vente, le montant qu'il aurait obtenu si le prix de vente avait été la juste valeur marchande déterminée en application de cette loi.

19(6) Lorsque le produit de la vente est insuffisant pour payer le montant déterminé en application du paragraphe (5), chacun des propriétaires qui ont voté pour la vente est

the deficiency determined by the proportions of their common interests.

1969, c.4, s.19; 1973, c.6, s.63.

20(1) Termination of the government of the property by this Act may be authorized

(a) by a vote of owners who own eighty per cent, or such greater percentage as is specified in the declaration, of the common elements, and

(b) by the consent of the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and description.

20(2) Where termination of the government of the property by this Act is authorized under subsection (1), the corporation shall register a notice of termination in the form prescribed by regulation, executed by all the owners and all the persons having registered claims against the property created after the registration of the declaration and description.

20(3) Upon registration of a notice of termination under subsection (2),

(a) the government of the property by this Act is terminated,

(b) the owners are tenants in common of the land and interests appurtenant to the land described in the description in the same proportions as their common interests,

(c) claims against the land and the interests appurtenant to the land described in the description created before the registration of the declaration and description are as effective as if the declaration and description had not been registered,

(d) encumbrances against each unit and common interest created after the registration of the declaration and description are claims 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, and

(e) all other claims against the property created after the registration of the declaration and description are extinguished.

1969, c.4, s.20.

redevable d'une part du déficit déterminée selon la proportion que représente sa quote-part.

1969, c.4, art.19; 1973, c.6, art.63.

20(1) La cessation de l'application de la présente loi à ce bien peut être autorisée

a) par un vote des propriétaires qui détiennent quatre-vingts pour cent des parties communes, ou le pourcentage supérieur spécifié dans la déclaration, et

b) par le consentement des personnes titulaires de créances enregistrées sur le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif.

20(2) Lorsque la cessation de l'application de la présente loi à ce bien est autorisée en application du paragraphe (1), la corporation doit enregistrer un avis de cessation d'application en la forme que prescrit le règlement, signé par tous les propriétaires et par toutes les personnes titulaires de créances enregistrées sur le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif.

20(3) Sur l'enregistrement d'un avis de cessation d'application aux termes du paragraphe (2),

a) le bien cesse d'être régi par la présente loi,

b) les propriétaires sont propriétaires en commun du bien-fonds et des droits qui s'y rattachent, indiqués dans l'état descriptif, dans les proportions que représentent leurs quotes-parts,

c) les créances sur le bien-fonds et les droits qui s'y rattachent, indiqués dans l'état descriptif, 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 chaque partie privative et quote-part nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif constituent des créances sur l'intérêt que le propriétaire possède dans le bien-fonds et les droits qui s'y rattachent, indiqués dans l'état descriptif, et elles ont le même rang qu'avant l'enregistrement de l'avis de cessation d'application, et

e) toutes les autres créances sur le bien, nées après l'enregistrement de la déclaration et de l'état descriptif, sont éteintes.

1969, c.4, art.20.

21(1) The corporation, an owner, or a person having an encumbrance against a unit and common interest may apply to The Court of Queen's Bench of New Brunswick for an order terminating the government of the property by this Act.

21(2) The Court may order that the government of the 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

- (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.

21(3) Where an order of termination is made under subsection (2), the Court may include in the order any provisions that the Court considers appropriate in the circumstances.

1969, c.4, s.21; 1979, c.41, s.23.

VOTING BY MORTGAGEES

22 Where a mortgage or charge of a unit and common interest contains a provision that authorizes the mortgagee or chargee to exercise the right of the owner to vote or to consent, the mortgagee or chargee may exercise the right, and, where two or more such mortgages or charges contain such a provision, the right may be exercised by the mortgagee or chargee who has priority.

1969, c.4, s.22.

23(1) Where a duty imposed by this Act, the declaration or the by-laws is not performed, the corporation, an owner, or a person having an encumbrance against a unit and common interest may apply to The Court of Queen's Bench of New Brunswick for an order directing the performance of the duty.

23(2) The Court may by order direct performance of the duty, and may include in the order any provisions that the Court considers appropriate in the circumstances.

21(1) La corporation, un propriétaire ou une personne titulaire d'une charge grevant une partie privative et sa quote-part, peut demander à la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick d'ordonner la cessation d'application de la présente loi à ce bien.

21(2) La Cour peut ordonner la cessation de l'application de la présente loi à ce bien si elle est d'avis que la cessation d'application serait juste et équitable, et la Cour doit tenir compte, en décidant si cette cessation serait juste et équitable,

- a) de l'objet et de l'esprit de la présente loi,
- b) de la probabilité d'une injustice envers un ou plusieurs propriétaires si la cessation d'application n'était pas ordonnée, et
- c) de la probabilité de désordre et d'instabilité dans les affaires de la corporation ou des propriétaires si la cessation d'application n'était pas ordonnée.

21(3) Lorsqu'une ordonnance de cessation d'application est rendue en application du paragraphe (2), la Cour peut y inclure toutes les dispositions qu'elle juge appropriées vu les circonstances.

1969, c.4, art.21; 1979, c.41, art.23.

VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

22 Lorsqu'une hypothèque ou charge grevant une partie privative et sa quote-part contient une disposition autorisant le créancier hypothécaire ou le titulaire de la charge à exercer le droit de vote ou d'approbation du propriétaire, le créancier hypothécaire ou le titulaire de la charge peut exercer ce droit; lorsque deux ou plusieurs hypothèques ou charges contiennent une telle disposition, ce droit peut être exercé par le créancier hypothécaire ou le titulaire de la charge dont le rang est le plus ancien.

1969, c.4, art.22.

23(1) En cas d'inexécution d'une obligation imposée par la présente loi, la déclaration ou les règlements administratifs, la corporation, un propriétaire ou une personne titulaire d'une charge grevant une partie privative et sa quote-part peut demander à la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick d'ordonner l'exécution de cette obligation.

23(2) La Cour peut ordonner l'exécution d'une obligation et inclure dans cette ordonnance toutes les dispositions qu'elle juge appropriées vu les circonstances.

23(3) Nothing in this section restricts the remedies otherwise available for failure to perform any duty imposed by this Act.

1969, c.4, s.23; 1979, c.41, s.23.

APPLICATION OF THE PLANNING ACT

24 Except for a certification under subsection 4(3), and for the sale of part of the common elements under section 19, a subdivision by-law or subdivision regulation under the *Community Planning Act* does not apply to dealings under this Act.

1969, c.4, s.23; 1973, c.74, s.13; 1976, c.21, s.2.

REGULATIONS

25(1) The Lieutenant-Governor in Council may make regulations

- (a) classifying properties for the purposes of the regulations;
- (b) prescribing the duties of registrars appointed under the *Registry Act* for the purposes of this Act;
- (c) governing the method of describing in instruments a property or any part of a property;
- (d) governing surveys, structural plans, descriptions and diagrams, and prescribing procedures for their registration and amendment;
- (e) requiring, in respect of any class of properties, in lieu of or in addition to the requirements of section 4, surveys of the properties showing the units and common elements;
- (f) respecting the registration and recording of declarations, descriptions, by-laws, notices of termination and other instruments;
- (g) respecting the names of corporations;
- (h) respecting additions to the common elements;
- (i) requiring the payment of fees to registrars appointed under the *Registry Act*, and prescribing the amounts thereof;
- (j) prescribing forms and providing for their use;

23(3) Rien dans le présent article ne limite les autres recours disponibles pour inexécution d'une obligation imposée par la présente loi.

1969, c.4, art.23; 1979, c.41, art.23.

APPLICATION DE LA LOI SUR L'URBANISME

24 Sauf dans le cas d'une certification en vertu du paragraphe 4(3) et de la vente d'une portion des parties communes en vertu de l'article 19, un arrêté ou règlement de lotissement pris en application de la *Loi sur l'urbanisme* ne s'applique pas aux opérations relevant de la présente loi.

1969, c.4, art.23; 1973, c.74, art.13; 1976, c.21, art.2.

RÈGLEMENTS

25(1) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut établir des règlements

- a) classant les biens aux fins des règlements;
- b) prescrivant les fonctions des conservateurs nommés en vertu de la *Loi sur l'enregistrement* aux fins de la présente loi;
- c) régissant le mode de description d'un bien ou de toute partie d'un bien dans un instrument;
- d) régissant les arpentages, plans de structure, états descriptifs et graphiques, et prescrivant la procédure de leur enregistrement et modification;
- e) requérant à l'égard de toute catégorie de biens, au lieu ou en plus de l'observation des conditions mentionnées à l'article 4, des arpentages des biens indiquant les parties privatives et communes;
- f) concernant l'enregistrement et l'inscription des déclarations, états descriptifs, règlements administratifs, avis de cessation d'application et autres instruments;
- g) concernant les raisons sociales des corporations;
- h) concernant les rajouts aux parties communes;
- i) exigeant le paiement de droits aux conservateurs nommés en vertu de la *Loi sur l'enregistrement* et en prescrivant les montants;
- j) prescrivant les formules et prévoyant leur utilisation;

(k) respecting any matter necessary or advisable to carry out effectively the intent and purpose of this Act.

k) concernant toute chose nécessaire ou souhaitable pour l'exécution efficace de l'esprit et l'objet de la présente loi.

25(2) Any provision of any regulation may be made applicable to all properties or to any class of properties.
1969, c.4, s.25.

25(2) Toute disposition d'un règlement peut être rendue applicable à tous les biens ou à toute catégorie de biens.
1969, c.4, art.25.

N.B. This Act is consolidated to March 31, 2003.

N.B. La présente loi est refondue au 31 mars 2003.