



Guide de l'OOSC sur les fonds de réserve des condos



Office ontarien
du secteur des
condominiums

www.condoauthorityontario.ca

Table des matières

Remerciements.....	3
Introduction	4
Études du fonds de réserve.....	7
Pratiques exemplaires pour assurer un fonds de réserve robuste.....	14
Responsabilités du conseil d'administration de l'association condominiale dans l'EFR...20	
Supervision des projets et dépenses du fonds de réserve.....	25
Annexe : Glossaire des termes clés.....	28

Des questions?

Communiquez avec nous si vous avez des questions concernant l'une des informations contenues dans le présent guide. Notre équipe est prête à répondre à toutes vos questions.

Ce guide peut être mis à jour de temps à autre. Vous pouvez accéder à la version la plus récente sur le site Web de l'OOSC.

Date : 11 avril 2024

Remerciements

L'OOSC tient à remercier les membres de nos comités consultatifs pour leurs contributions importantes.

Coordonnées de l'OOSC

Veillez présenter vos demandes d'informations par l'intermédiaire du portail [Contactez-nous](#) de notre site Web.

Du lundi au vendredi :
9 h - 17 h

Numéro local de l'OOSC : 416-901-9356
Numéro sans frais de l'OOSC : 844-880-5341

ATS/téléscripteur (appareil de télécommunication pour personnes malentendantes)

[Service de relais Bell](#)

Ce guide sera mis à jour de temps à autre. Pour obtenir la version la plus récente, visitez le site Web de l'OOSC : condoauthorityontario.ca

Introduction

En vertu de l'[article 115 \(2\)](#) de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (la « Loi sur les condos »), chaque association condominiale de l'Ontario doit tenir deux types de comptes : des comptes généraux et des comptes de fonds de réserve. Une association condominiale peut avoir un ou plusieurs comptes de chacun de ces types¹. Le présent guide a été élaboré par l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) pour aider les propriétaires et les administrateurs à comprendre l'importance des fonds de réserve.

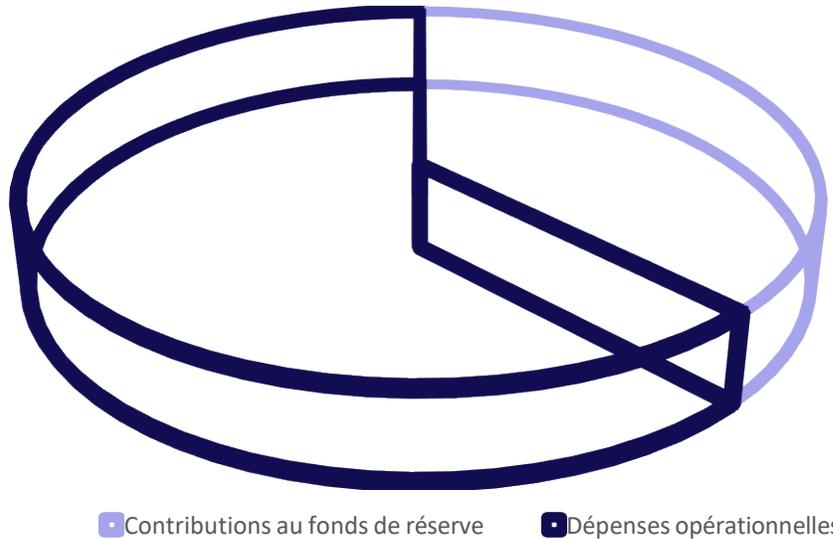
Le fonds de réserve joue un rôle important en garantissant la solidité structurelle de la propriété et la sécurité financière de l'association condominiale. Les propriétaires de condominiums comptent sur le conseil d'administration de leur association condominiale pour assurer une gestion judicieuse de l'un de leurs investissements financiers les plus importants et s'attendent à ce que leurs frais de dépenses communes contribuent à garantir la santé et le bien-être de leurs logements. Pour cette raison, le conseil joue un rôle crucial dans la gestion du fonds de réserve.

Un fonds de réserve est un fonds distinct géré par une association condominiale et ne peut être utilisé qu'aux fins de réparations majeures et de remplacement des parties communes et des biens de l'association condominiale (« réparations majeures et remplacements »). En d'autres termes, ce fonds ne peut être utilisé pour apporter des modifications ou des améliorations aux parties communes de l'association condominiale.

Un fonds de réserve est comparable à un compte d'épargne utilisé par une famille pour couvrir les dépenses d'urgence ou les dépenses prévues liées à l'entretien du logement, à la différence que les contributions au fonds de réserve sont obligatoires. En effet, en vertu du [paragraphe 93 \(4\)](#) de la Loi sur les condos, l'association condominiale doit percevoir auprès des propriétaires des contributions au fonds de réserve dans le cadre de leurs frais de dépenses communes.

Figure 1. Exemples de composantes des frais de dépenses communes mensuels

¹ Pour les besoins de ce guide, il sera fait référence à un seul compte de fonds de réserve.

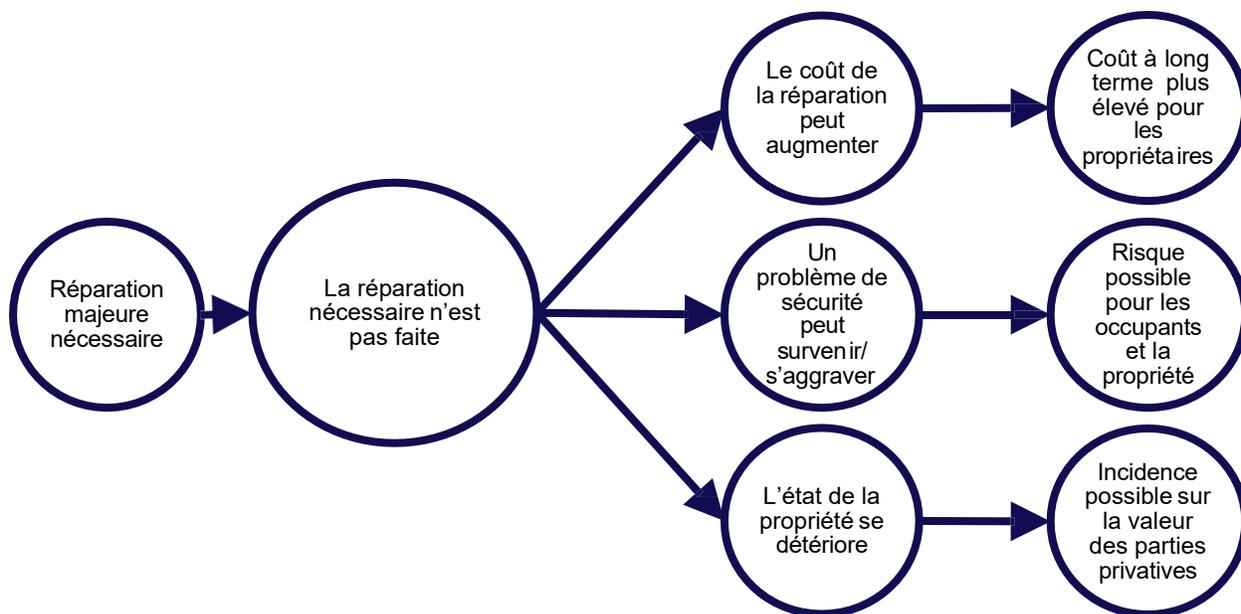


*** Remarque : Les proportions figurant sur ce diagramme sont fournies à titre illustratif et ne constituent pas des proportions recommandées ou idéales pour les différentes composantes de la contribution aux dépenses communes.**

Un objectif important du fonds de réserve est que tous les propriétaires doivent contribuer aux futures réparations et à l'entretien des parties communes. Même les propriétaires vivant dans des associations condominiales nouvellement construites qui n'auront probablement pas besoin de réparations majeures ou de remplacements avant un certain temps, doivent contribuer au fonds de réserve en vue de la réparation ou du remplacement éventuels des parties communes.

Le fait de ne pas effectuer les réparations majeures et remplacements nécessaires peut entraîner une dégradation des parties communes, au point de diminuer la valeur globale de l'association condominiale ou, plus grave encore, de ne plus offrir la sécurité requise aux propriétaires et aux résidents. La figure 2 illustre comment le report de projets nécessaires financés à même le fonds de réserve peut causer des problèmes à l'association condominiale.

Figure 2. Conséquences éventuelles du report des projets nécessaires financés à même le fonds de réserve



Principes de base du fonds de réserve

Comme mentionné précédemment, le fonds de réserve est financé par les contributions aux dépenses communes que les propriétaires versent à l'association condominiale. Le montant de ces contributions doit correspondre au montant raisonnable nécessaire pour couvrir les réparations majeures et les remplacements des parties communes et des biens de l'association condominiale. Il est calculé en tenant compte du coût des réparations et des remplacements prévus et de la durée de vie des parties communes et des biens de l'association condominiale. Ce montant est déterminé par l'étude du fonds de réserve (EFR) et le plan visant le financement futur.

Une nouvelle association condominiale doit mener une étude du fonds de réserve dans l'année qui suit l'enregistrement de la déclaration et de la description. Pour la première année de gestion de cette association condominiale, le déclarant est chargé de la préparation du budget et de l'établissement des contributions au fonds de réserve.

Avant la première étude du fonds de réserve et la mise en œuvre du plan visant le financement futur, le montant à contribuer au fonds de réserve doit être le plus élevé des montants suivants :

- 10 % du budget de fonctionnement de l'association condominiale;
- le montant (fondé sur l'étude du fonds de réserve, mais avant la mise en œuvre d'un plan visant le financement futur) qui devrait raisonnablement fournir des fonds suffisants pour effectuer les réparations majeures et les remplacements des parties communes et des biens de l'association condominiale.

Solde minimum

Le solde minimum du fonds de réserve est le montant minimum requis pour le fonds de réserve à tout moment, et il est déterminé dans le cadre de l'analyse financière de l'étude du fonds de réserve en vertu du [paragraphe 29\(3\)](#) du *Règlement de l'Ontario 48/01* (Règl. de l'Ont. 48/01). En effet, bien que l'étude du fonds de réserve prévoie les réparations majeures et remplacements futurs, l'association condominiale se trouve toujours face à l'éventualité d'une urgence, comme la défaillance prématurée d'une pièce d'équipement majeure, qui l'oblige à passer sous son solde minimum. Le montant sera recommandé par le fournisseur de l'étude du fonds de réserve (fournisseur d'EFR) et dépendra de la taille de l'association condominiale et d'autres facteurs. Ainsi, une association condominiale de grande taille peut avoir besoin d'un solde minimum plus élevé que celui d'une association condominiale de plus petite taille.



Un fonds de réserve important ne signifie pas toujours que l'association condominiale est en bonne situation financière. Dans la pratique, le solde du fonds de réserve d'une association condominiale fluctue en fonction des réparations majeures et des remplacements effectués. La solidité du fonds de réserve d'une association condominiale ne doit pas être jugée à un moment donné, mais plutôt dans sa capacité constante à financer les réparations majeures et les remplacements prévus et imprévus.

Études du fonds de réserve

Introduction aux études du fonds de réserve

En vertu du [paragraphe 94\(1\)](#) de la Loi sur les condos, les associations condominiales doivent effectuer périodiquement des études afin d'établir si le montant du fonds de réserve et les contributions au fonds de réserve perçues par l'association suffisent à couvrir les coûts de réparation majeure et de remplacement prévus au fil du temps.

L'étude du fonds de réserve peut être comparée à la décision d'un propriétaire d'épargner suffisamment en prévision des coûts de maintien en bon état de son logement. Il est important de noter que l'étude du fonds de réserve ne peut fournir qu'une estimation des coûts futurs et peut être une sous-estimation du coût des réparations et des remplacements, lorsque des dépenses imprévues surviennent.

Il existe trois types d'études du fonds de réserve :

- une étude complète (**catégorie 1**);
- une étude à jour fondée sur une inspection sur place (**catégorie 2**);
- une étude à jour non fondée sur une inspection sur place (**catégorie 3**).

Le premier type d'étude du fonds de réserve que toute association condominiale est tenue d'effectuer est l'étude complète (ou de **catégorie 1**). Celle-ci exige que les fournisseurs d'EFR inspectent la propriété en personne pour examiner les parties communes et les biens, analyser les dossiers et s'entretenir avec les administrateurs, les employés et les mandataires de l'association condominiale.

Cette étude du fonds de réserve établit un calendrier de travaux s'échelonnant sur au moins 30 ans. Il est important de noter que ce calendrier de 30 ans est le minimum prescrit par la loi et qu'il peut être avantageux que l'association demande au fournisseur d'EFR un calendrier de 45 ans, voire plus. À titre de pratique exemplaire, les associations condominiales doivent collaborer avec leur fournisseur d'EFR pour déterminer le calendrier le plus adapté.

Les mises à jour des études du fonds de réserve sont divisées en deux catégories et appelées études de **catégorie 2** et de **catégorie 3**. Une étude du fonds de réserve de **catégorie 2** comprend une inspection sur place et plusieurs des exigences de l'étude complète. Une étude du fonds de réserve de **catégorie 3 ne comprend pas** une inspection sur place, mais inclut un examen des dossiers et des entretiens avec les administrateurs, les employés et les mandataires de l'association condominiale.



L'association condominiale doit mener une étude de catégorie 1 dans la première année suivant l'enregistrement de la déclaration et de la description. Après la première étude de catégorie 1, les études de catégorie 3 et 2 sont effectuées en alternance au moins tous les trois ans.

Pour connaître les différents types d'études du fonds de réserve que les associations condominiales doivent réaliser et le délai dont elles disposent pour le faire, consultez la figure 3.

Figure 3. Types d'études du fonds de réserve obligatoires



Contenu d'une étude du fonds de réserve

Les études du fonds de réserve sont des documents très importants, avec des exigences de contenu précises prévues par la Loi sur les condos et ses règlements d'application. Les études du fonds de réserve comportent une analyse physique et une analyse financière. En vertu des [paragraphe 29\(2\) et 29\(3\)](#) du Règl. de l'Ont. 48/01, chaque type d'analyse doit comprendre un certain ensemble d'éléments, comme indiqué ci-dessous :



L'« inventaire des composantes » est un inventaire de chaque élément des parties communes et des biens de l'association condominiale qui devrait nécessiter une réparation majeure ou un remplacement au cours d'une période d'au moins 30 ans à compter de la date de l'étude du fonds de réserve, lorsque le coût de remplacement est d'au moins 500 \$.

Exigences relatives au contenu d'une analyse physique	Exigences relatives au contenu d'une analyse financière
<ul style="list-style-type: none"> • L'inventaire des composantes de l'association condominiale; et • Une évaluation de chaque élément de l'inventaire des composantes qui indique : <ul style="list-style-type: none"> ○ l'année réelle ou estimative de son acquisition; ○ son âge actuel ou estimatif; ○ sa durée utile prévue; ○ sa durée utile restante prévue; ○ l'année prévue des réparations majeures ou du remplacement qu'il nécessitera; ○ le coût estimatif des réparations majeures ou du remplacement à la date de l'étude; ○ le pourcentage du coût de cette réparation majeure ou de ce remplacement devant être payé sur le fonds de réserve et le coût rajusté 	<ul style="list-style-type: none"> • La description de la situation financière du fonds de réserve à la date de l'étude; et • Le plan de financement recommandé, projeté sur au moins 30 années consécutives à compter de l'exercice en cours de l'association condominiale, indiquant le solde minimal du fonds de réserve durant cette période ainsi que, pour chaque année projetée : <ul style="list-style-type: none"> ○ le coût estimatif des réparations majeures et des remplacements, fondé sur les coûts actuels pour l'année de l'étude; ○ le coût estimatif des réparations majeures et des remplacements au moment prévu des réparations ou du remplacement, en fonction d'un taux d'inflation annuel hypothétique; ○ le taux d'inflation annuel hypothétique; ○ le solde d'ouverture estimatif du fonds de réserve; ○ le montant recommandé des contributions au fonds de réserve en fonction du flux de trésorerie qui sont nécessaires pour compenser adéquatement le coût prévu cette année-là des réparations majeures ou

<p>après l'application de ce pourcentage.</p>	<p>du remplacement de chaque élément de l'inventaire des composantes;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les intérêts estimatifs que rapportera le fonds de réserve en fonction d'un taux d'intérêt annuel hypothétique; ○ le taux d'intérêt annuel hypothétique; ○ la somme du montant recommandé des contributions au fonds de réserve et de l'intérêt hypothétique qui sera perçu sur le fonds de réserve en fonction d'un taux d'intérêt annuel hypothétique; ○ l'augmentation éventuelle du montant recommandé des contributions au fonds de réserve par rapport au montant recommandé l'année précédente, exprimée en pourcentage; ○ le solde de clôture estimatif du fonds de réserve.
---	--

Qui peut mener une étude du fonds de réserve?

Il est important de noter que les études du fonds de réserve ne sont pas effectuées par le conseil d'administration de l'association condominiale ou un gestionnaire de condominiums, mais par des professionnels qualifiés qui ont une expertise dans la réalisation d'études du fonds de réserve.

Personnes qui peuvent mener une étude du fonds de réserve	Personnes qui ne peuvent pas mener une étude du fonds de réserve
<ul style="list-style-type: none"> • Les membres de l'Institut canadien des évaluateurs portant le titre de AACI (évaluateur agréé de l'Institut canadien des évaluateurs). • Les titulaires d'un certificat d'exercice au sens de la <i>Loi sur les architectes</i>. • Les membres de l'Ontario Association of Certified Engineering Technicians and Technologists qui sont inscrits à titre de techniciens-spécialistes agréés en ingénierie (certified engineering technologists) en vertu de la loi <i>Ontario Association of Certified Engineering Technicians and Technologists Act, 1998</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une personne qui ne remplit pas les conditions énumérées dans la colonne de gauche. • Un administrateur, un dirigeant ou un gestionnaire de condominiums de l'association condominiale. • Une personne qui a, directement ou indirectement, un intérêt sur : <ul style="list-style-type: none"> ○ un contrat ou une opération auxquels un administrateur ou un dirigeant de l'association condominiale est partie en une qualité autre qu'administrateur ou dirigeant, ou ○ un projet de contrat ou d'opération auxquels un

<ul style="list-style-type: none"> • Les membres de l'Institut canadien de l'immeuble portant le titre de planificateur agréé de fonds de réserve (certified reserve planner). • Les titulaires d'un certificat d'autorisation au sens de la <i>Loi sur les ingénieurs</i>. • Les diplômés de la Ryerson University titulaires d'un baccalauréat en technologie (sciences architecturales), option Science du bâtiment ou Architecture. • Les membres de l'Institut canadien des économistes en construction portant le titre d'économiste en construction agréé. • Les membres de l'Association of Architectural Technologists of Ontario titulaires de la désignation d'architecte-technologue ou « architectural technologist » ou de technologue autorisé en immeubles (registered building technologist) en vertu de la loi intitulée <i>Association of Architectural Technologists of Ontario Act, 1996</i>. 	<p>administrateur ou un dirigeant de l'association condominiale sera partie, mais non en sa qualité d'administrateur ou de dirigeant de l'association condominiale.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le conjoint ou l'enfant d'un administrateur ou d'un dirigeant de l'association condominiale ou l'enfant d'un tel conjoint. • Un propriétaire, au sens de la Loi sur les condos, relativement à l'association condominiale. • Une personne qui vit sur la propriété gérée par l'association condominiale.
---	--

	<p>Le fournisseur d'EFR doit également être assuré en vertu d'une police d'assurance responsabilité civile, valable au moment où l'étude du fonds de réserve est menée et pendant au moins trois ans subséquemment. Il doit présenter un certificat d'assurance responsabilité civile à l'association condominiale sur demande.</p>
---	---

Plans visant le financement futur

Le [paragraphe 94\(8\)](#) de la Loi sur les condos exige que le conseil d'administration de l'association condominiale examine l'étude du fonds de réserve au plus tard 120 jours après l'avoir reçue et propose un plan visant le financement futur du fonds qui, selon lui, garantira que le solde du fonds sera suffisant.

Le [paragraphe 94\(8\)](#) stipule aussi que le plan visant le financement futur garantira que le fonds de réserve est suffisamment capitalisé avant l'exercice suivant l'exercice au cours duquel l'étude du fonds de réserve a été menée. Dans certains cas, le conseil

d'administration devra augmenter les contributions au fonds de réserve pour atteindre cet objectif.

Bien que le fournisseur d'EFR présente un plan de financement dans le cadre de l'étude du fonds de réserve à l'association condominiale, celle-ci n'est pas tenue par la Loi sur les condos de l'adopter. Toutefois, les conseils d'administration des associations condominiales doivent faire preuve de prudence lorsqu'ils choisissent de s'écarter des conseils des professionnels et des experts.

Avis concernant le financement futur du fonds de réserve

Dans les 15 jours suivant la proposition d'un plan visant le financement futur, le conseil d'administration de l'association condominiale doit envoyer aux propriétaires un avis (appelé « avis concernant le financement futur du fonds de réserve ») qui contient un résumé de l'étude du fonds de réserve et du plan visant le financement futur proposé et, le cas échéant, une déclaration indiquant les parties où ce plan diffère de l'étude du fonds de réserve.

Il est important de noter que cet avis n'est pas un document ad hoc créé par le conseil d'administration, mais plutôt un formulaire précis que l'association condominiale est tenue de respecter en vertu de la Loi sur les condos. L'avis concernant le financement futur comprend généralement les informations suivantes :

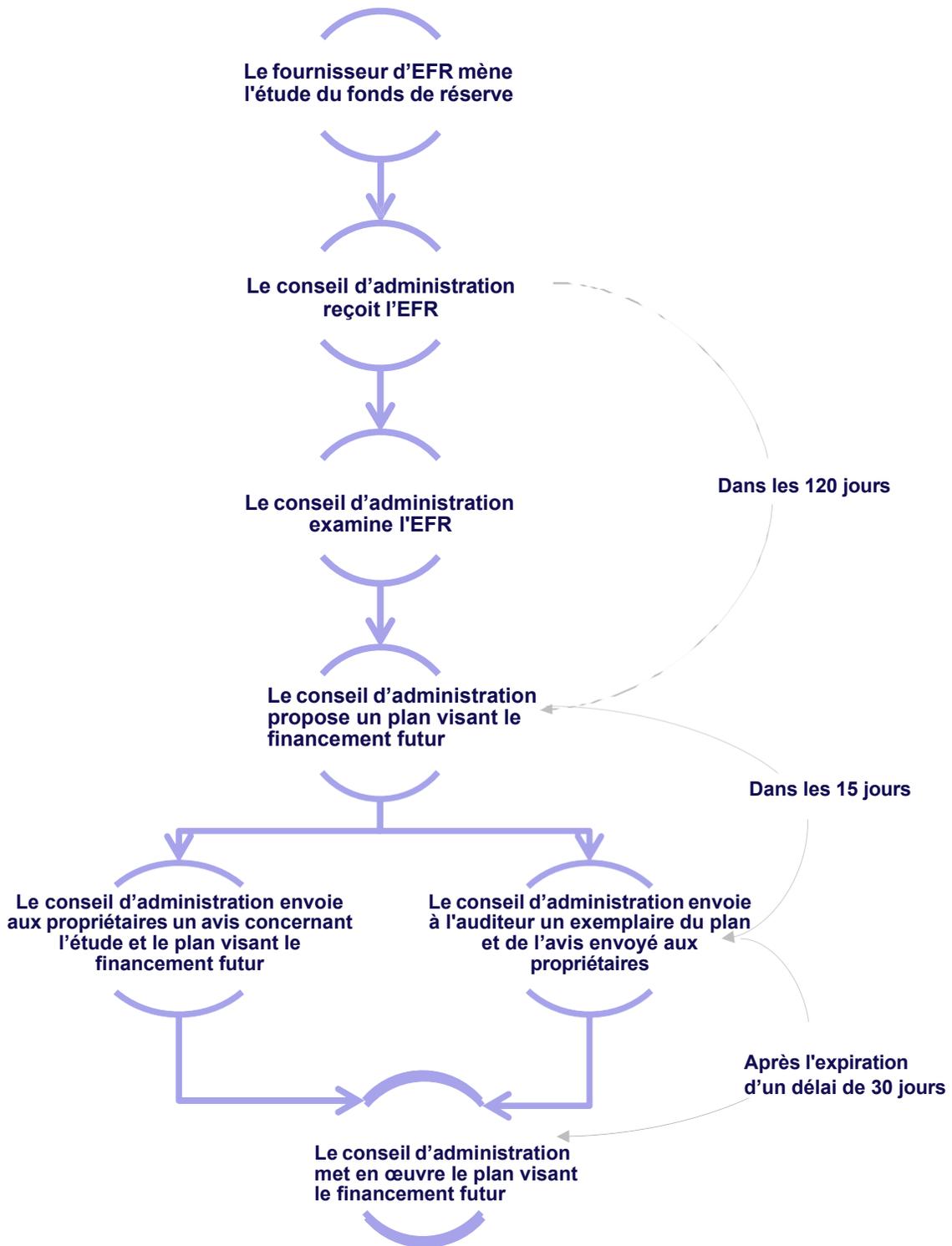
- le nom de l'association condominiale;
- les propriétaires ayant le droit de recevoir l'avis concernant le financement futur;
- un aperçu du contenu du formulaire de l'avis concernant le financement futur;
- un énoncé portant que le conseil a examiné l'étude du fonds de réserve;
- un résumé de l'étude du fonds de réserve;
- un résumé du plan visant le financement futur du fonds de réserve;
- une indication de la date à laquelle le plan du financement futur sera mis en œuvre; et
- toute autre information relative à l'étude du fonds de réserve ou au plan visant le financement futur du fonds de réserve proposé, nécessaire à des fins administratives.

Le formulaire d'avis concernant le financement futur requis se trouve sur le site Web de l'OOSC en cliquant [ici](#).

En outre, le conseil d'administration doit envoyer à l'auditeur un exemplaire de l'étude du fonds de réserve, du plan visant le financement futur proposé et de l'avis envoyé aux propriétaires. Une fois cette étape franchie, le conseil d'administration doit mettre en œuvre le plan visant le financement futur proposé après l'expiration d'un délai de 30 jours suivant le jour où le conseil d'administration émet l'avis de financement et envoie les documents requis à l'auditeur.

Pour une vue d'ensemble de la procédure, voir la figure 4.

Figure 4. Processus relatif à l'étude du fonds de réserve



Pratiques exemplaires pour assurer un fonds de réserve robuste

Assurer un fonds de réserve solide pour toutes les associations condominiales

Il n'existe pas d'approche unique pour les fonds de réserve et les études du fonds de réserve. Plusieurs facteurs permettent de déterminer ce qu'est un fonds de réserve solide pour une association condominiale donnée, car toutes les associations condominiales sont différentes. Voici quelques éléments à prendre en compte pour évaluer les besoins de votre association condominiale :

- Quelle est la taille (nombre de parties privatives) de votre association condominiale?
- Quelle est la structure du bâtiment de votre association condominiale (p. ex., tour d'habitation, maisons en rangée)?
- Quel est l'âge de votre association condominiale?
- Quelles sont les composantes de votre association condominiale (p. ex., fondations, installations communes, aires de stationnement, allées, balcons, toits, piscines)?
- Quelle est la situation financière de votre association condominiale?
- L'association est-elle autogérée ou gérée par un gestionnaire de condominiums?
- Votre conseil d'administration a-t-il l'expérience nécessaire en matière de fonds de réserve et d'études du fonds de réserve? Votre association condominiale réalise-t-elle sa première étude du fonds de réserve?

Les associations condominiales et les propriétaires qui ne sont pas familiers avec les exigences d'une étude du fonds de réserve peuvent être enclins à comparer les soldes des fonds de réserve, les contributions aux dépenses communes, les montants des cotisations spéciales et d'autres coûts à ceux d'autres associations condominiales. Bien qu'il puisse être utile de demander conseil à d'autres associations condominiales pour en savoir plus sur le processus d'étude du fonds de réserve ou trouver un fournisseur d'EFR, il n'est pas conseillé aux associations condominiales de comparer les plans de financement de leurs fonds de réserve sans tenir compte de leurs différences structurelles et financières.

Par exemple, les associations condominiales présentant des facteurs de risque structurels plus importants en raison de leur ancienneté et de leur grande taille devront conserver un solde de fonds de réserve plus élevé que celles présentant moins de facteurs de risque. La situation financière des associations condominiales varie elle aussi. Certaines associations peuvent devoir augmenter sensiblement leurs contributions aux dépenses communes ou leurs cotisations spéciales par rapport à d'autres pour combler les insuffisances de leur fonds de réserve.

Facteurs de risque

L'âge et les composantes de l'association condominiale servent à établir les délais et les coûts des projets de réparation et de remplacement qui seront couverts par le fonds de réserve. Certaines composantes d'une association condominiale peuvent présenter des risques financiers et des risques de sécurité supérieurs, si elles ne sont pas convenablement entretenues.

Exemples de facteurs de risque :

- bâtiment d'au moins quatre étages;
- dalles structurelles suspendues qui soutiennent l'aire de stationnement, les allées ou les aménagements paysagers;
- bâtiments avec balcons entièrement exposés, autres que des balcons en bois.

Lors de l'évaluation des facteurs de risque d'une association condominiale, il faut particulièrement veiller à ce que le fonds de réserve suffise à l'entretien périodique et aux réparations d'urgence. La qualité de ces évaluations est essentielle pour assurer la sécurité et la sécurité financière à long terme de l'association condominiale et de ses propriétaires.

Pour en savoir plus sur les facteurs de risque, communiquez avec votre fournisseur d'EFR.

Gouvernance et gestion d'une association condominiale

Il est courant que les conseils d'administration, en particulier ceux des grandes associations condominiales, délèguent une grande partie des responsabilités du fonds de réserve à leurs gestionnaires de condominiums. Bien que ces derniers puissent être très utiles dans ce domaine, il est recommandé aux conseils d'administration de participer activement à la gestion de leurs fonds de réserve et de faire part de leurs observations au fournisseur d'EFR.

Les gestionnaires de condominiums gèrent souvent plusieurs associations condominiales et peuvent donc constituer une bonne ressource pour les conseils d'administration qui ne sont pas familiers avec les fonds de réserve. Ils peuvent avoir une solide expérience dans le domaine, et peuvent donc répondre aux questions générales, remplir les formulaires et les avis requis, et communiquer avec les propriétaires au sujet du fonds de réserve.

Trouver le bon fournisseur d'EFR

Si votre association condominiale est à la recherche d'un fournisseur d'EFR, vous pouvez essayer de faire ce qui suit pour trouver des candidats potentiels :

- Demandez à votre gestionnaire de condominiums, à votre avocat ou à tout autre fournisseur de services compétent. Ces personnes peuvent disposer d'une liste de fournisseurs d'EFR à recommander.

- Demandez des recommandations aux conseils d'administration d'autres associations condominiales. Votre gestionnaire de condominiums ou votre avocat peut être en mesure de vous mettre en contact avec des conseils qui font face à des situations similaires. Vous pouvez également demander à ces personnes s'il existe des groupes d'administrateurs dans votre région auxquels vous pouvez vous joindre. Lorsque vous demandez des recommandations à d'autres conseils d'administration, posez-vous les questions suivantes :
 - o Quelle a été l'expérience du conseil d'administration avec le fournisseur d'EFR?
 - o Ce conseil d'administration a-t-il fait face à des problèmes en travaillant avec certains fournisseurs d'EFR? Le cas échéant, que pourrait-il nous apprendre?

Une fois que vous avez en vue d'éventuels fournisseurs d'EFR, la règle d'or consiste à choisir au moins trois fournisseurs d'EFR et à leur demander de vous préparer une proposition et de passer un entretien. Cela permet de s'assurer que le conseil d'administration dispose de plusieurs options pour choisir le fournisseur d'EFR qui correspond le mieux aux besoins de l'association condominiale. Les conseils d'administration doivent également examiner leurs documents constitutifs (c.-à-d. la déclaration, les règlements administratifs, les règles), les politiques, les conventions de gestion et tout autre document décrivant leurs pratiques et procédures en matière d'approvisionnement. Pour en savoir plus sur l'approvisionnement, veuillez consulter le [Guide des pratiques exemplaire de l'OOSC : approvisionnement](#).

En vue de réduire la liste des fournisseurs potentiels d'EFR, les conseils d'administration peuvent prendre en compte les éléments suivants :

1) Demande et examen des propositions

Il est courant de demander à chaque éventuel fournisseur d'EFR une proposition détaillée des services qu'il peut fournir et de leurs coûts estimatifs. La pratique exemplaire pour les conseils d'administration est de demander aux éventuels fournisseurs d'EFR leurs propositions plusieurs mois à l'avance afin de disposer de suffisamment de temps pour les examiner, faire passer une entrevue aux candidats et préparer l'étude du fonds de réserve. Comme la proposition d'un fournisseur d'EFR comprend généralement un échantillon de la qualité et des détails de ses travaux, il est judicieux de l'examiner attentivement.

2) Compétences des fournisseurs d'EFR

Il existe généralement deux types de fournisseurs d'ERF :

1. Une seule personne qui effectue l'inspection sur place, communique directement avec le conseil d'administration et rédige le rapport.
2. Une société où plusieurs personnes participent au processus d'étude du fonds de réserve.

Votre conseil d'administration doit réfléchir aux compétences qu'il souhaite trouver chez son fournisseur d'EFR (p. ex., une certification d'ingénieur professionnel, un certain

nombre d'années d'expérience, une expérience auprès d'associations condominiales semblables) et s'il préfère traiter directement avec une personne ou avec une société.

3) Processus d'examen par des pairs

Une pratique exemplaire des ingénieurs consiste généralement à faire examiner une étude du fonds de réserve par au moins un ingénieur principal. Cette pratique porte le nom de « processus d'examen par les pairs ». Un tel processus offre à l'association condominiale une certaine sécurité du fait qu'elle garantit que les hypothèses et les estimations de coûts faites par le fournisseur d'EFR sont examinées par une autre personne pour en assurer l'exactitude.

Il est conseillé aux conseils d'administration de déterminer à l'avance s'ils souhaitent que leur fournisseur d'EFR ait un processus d'examen par les pairs en place pour mener leur étude du fonds de réserve. Le cas échéant, ils peuvent interroger les fournisseurs potentiels d'EFR sur ce processus lors des entrevues mentionnées ci-dessous.

4) Entrevues avec les éventuels fournisseurs d'EFR

Les conseils d'administration d'associations condominiales doivent faire passer une entrevue à au moins trois éventuels fournisseurs d'EFR pour avoir la possibilité de poser des questions sur la façon dont ils prévoient de mener l'étude du fonds de réserve pour leur association.

Pour vous assurer que toutes vos préoccupations sont prises en compte, vous pouvez dresser une liste de questions à poser aux éventuels fournisseurs d'EFR. Cette liste peut inclure les questions suivantes :

- Avez-vous de l'expérience avec une association condominiale de même taille (p. ex., nombre similaire de parties privatives)?
- Avez-vous de l'expérience avec une association condominiale similaire (p. ex., maison en rangée ou tour d'habitation)?
- Avez-vous de l'expérience avec les caractéristiques spécifiques de l'association condominiale (p. ex. bâtiments patrimoniaux, bâtiments avec auvents, commodités comme une piscine extérieure, une aire de stationnement souterraine ou extérieure, structures à risque élevé)?
- Comment préparez-vous un budget?
- Comment composez-vous avec les imprévus sur les projets?
- Comment élaborez-vous le budget des coûts d'ingénierie et des coûts accessoires?
- Les budgets que vous préparez habituellement sont-ils spécifiques à chaque association condominiale ou utilisent-ils des taux unitaires standard que vous appliqueriez à n'importe quel bâtiment?
- Comment personnalisez-vous l'étude du fonds de réserve pour l'association condominiale?
- Quelle est l'expérience de la personne qui effectuera l'inspection sur place?
- Avez-vous mis en place un processus d'examen par les pairs de l'étude du fonds de réserve?

- Seriez-vous disposé à rencontrer le conseil d'administration pour expliquer le rapport d'étude du fonds de réserve et répondre aux questions que nous pourrions avoir?
- Accepteriez-vous d'assister à une assemblée des propriétaires au cours de laquelle nous discuterions de l'étude du fonds de réserve avec les propriétaires pour répondre à leurs questions?

De plus, de nombreuses associations condominiales embauchent le fournisseur d'EFR qui a mené leur étude du fonds de réserve pour participer aux projets de réparation et de remplacement mentionnés dans l'étude. Si votre association condominiale l'envisage, peut-être devriez-vous inclure dans vos entrevues des questions portant sur la façon dont le fournisseur d'EFR prévoit de gérer les futurs projets de construction. Par exemple :

- Quelles stratégies de gestion de projet prévoyez-vous d'utiliser pour les futurs projets de construction?
- Comment vous assurez-vous que le projet de construction respecte les délais, le budget et les spécifications?

Communication avec les propriétaires

Le fonds de réserve et l'étude du fonds de réserve sont cruciaux pour la sécurité et le bien-être financier à long terme de l'association condominiale. Par conséquent, il est recommandé que les propriétaires soient informés et fréquemment tenus au courant des résultats des études du fonds de réserve, de l'état et de la gestion de leur fonds de réserve.

Afin de mettre en œuvre la communication avec les propriétaires au sujet de ces questions, les associations condominiales doivent tenir compte des exigences et des pratiques exemplaires suivantes :

1) Tenue d'assemblées pour discuter du fonds de réserve

- Le conseil d'administration de l'association condominiale peut tenir une assemblée des propriétaires et y convier le fournisseur d'EFR (et éventuellement l'auditeur et l'avocat) pour expliquer notamment l'étude du fonds de réserve, sa fréquence et son type, et répondre directement aux questions des propriétaires.
- Il peut être avantageux pour les propriétaires d'entendre les résultats de l'étude du fonds de réserve et ses répercussions de la part d'un professionnel tiers comme le fournisseur d'EFR, surtout si une augmentation de la contribution aux dépenses communes ou une cotisation spéciale est envisagée.
- Les conseils d'administration doivent connaître la composition de leur association condominiale afin d'adapter leur communication en conséquence (p. ex., assurer la présence d'un traducteur aux assemblées si les propriétaires le jugent utile, fournir des avis dans plusieurs langues).
- **Remarque** : Comme pour toute assemblée de propriétaires, le conseil d'administration de l'association condominiale doit convoquer et tenir l'assemblée conformément aux exigences de la Loi sur les condos, notamment l'envoi des avis de convocation à temps, la rédaction de procès-verbaux à

l'assemblée et le respect des règlements de l'association condominiale. Pour en savoir plus sur les conditions d'organisation d'assemblées de propriétaires, cliquez [ici](#).

2) Envoi des avis

- En vertu de la Loi sur les condos, le conseil d'administration d'une association condominiale est tenu d'envoyer aux propriétaires des certificats de renseignements périodiques (CRP) contenant des informations sur le fonds de réserve deux fois par exercice financier (dans les 60 jours suivant la fin du premier trimestre et dans les 60 jours suivant la fin du troisième trimestre de l'exercice de l'association condominiale). Les CRP doivent inclure les éléments suivants :
 - le solde actuel du fonds de réserve;
 - le solde du fonds de réserve au début de l'exercice en cours;
 - le montant de la contribution annuelle à verser au fonds de réserve pour l'exercice en cours, conformément au budget;
 - le montant des dépenses prévues à imputer au fonds de réserve pour l'exercice en cours, qui est calculé conformément au budget de l'association condominiale pour ce même exercice financier; et
 - tout projet, le cas échéant, d'augmenter le fonds de réserve conformément au plan visant le financement futur.
- Il est également recommandé que le conseil d'administration soit transparent avec les propriétaires sur le solde et les dépenses du fonds de réserve chaque fois que sont effectuées des dépenses à partir dudit fonds. Bien que les conseils d'administration soient tenus de fournir cette information dans le CRP (envoyé deux fois par an), à titre de pratique exemplaire, ils doivent essayer de transmettre cette information aux propriétaires dès que possible. Cela peut être fait de multiples façons, comme par l'envoi régulier de bulletins aux propriétaires.
- Les propriétaires peuvent avoir des difficultés à interpréter les avis qu'ils reçoivent concernant le fonds de réserve (p. ex., l'avis de financement futur). Bien que certains de ces avis doivent être envoyés dans le format précisé dans les règlements de la Loi sur les condos, les conseils d'administration peuvent choisir d'envoyer aux propriétaires des avis supplémentaires contenant les informations rédigées dans un langage plus simple.

3) Communication avec les propriétaires au sujet des futurs projets

- Le conseil d'administration de l'association condominiale peut faire preuve de créativité et trouver diverses façons d'expliquer aux propriétaires leurs options concernant les projets financés à même le fonds de réserve. Lors de l'explication des délais, les propriétaires peuvent mieux comprendre un diagramme ou un organigramme qu'une liste de dates. Par exemple, en expliquant les options pour les grands travaux de structure et de décoration dans le hall principal du condominium, l'entrepreneur peut fournir des graphiques qui montrent l'effet des tons de peinture et des carreaux neufs choisis au lieu de seulement énumérer les changements.

- Une fois que le conseil d'administration a choisi l'option la plus appropriée pour le projet, il peut communiquer directement avec les propriétaires en leur expliquant ce à quoi ils peuvent s'attendre et en leur donnant la date de fin de chaque phase du projet. Cela peut se faire de diverses manières, par exemple par des bulletins d'information ou des avis affichés autour du bâtiment. Tout au long du projet, le conseil d'administration peut communiquer toute mise à jour utile, comme un changement dans le calendrier ou l'emplacement des travailleurs.

4) Prévoir les préoccupations des propriétaires

- Bien que le conseil d'administration n'ait pas besoin du consentement des propriétaires pour effectuer une dépense à partir du fonds de réserve, il est important de communiquer à l'avance avec les propriétaires et de gérer leurs attentes quant à une possible cotisation spéciale ou augmentation des frais de dépenses communes découlant de l'étude du fonds de réserve. Cette pratique aidera le conseil d'administration à anticiper les préoccupations des propriétaires et à y répondre à l'avance.
- Le conseil d'administration peut gérer les attentes à l'avance en invitant les propriétaires à communiquer avec lui ou avec le gestionnaire de condominiums, le cas échéant.
- Il arrive que des propriétaires s'opposent à certains projets de réparation et de remplacement au motif qu'ils n'utilisent pas l'équipement à réparer (p. ex., salle de sport). Pour répondre à ces préoccupations, le conseil d'administration peut leur rappeler que la responsabilité du financement du fonds de réserve est collective et incombe à tous les propriétaires. En outre, un bâtiment convenablement entretenu est dans l'intérêt de tous les propriétaires pour d'autres raisons, notamment la valeur de revente de leur partie privative.
- Dans certains cas, les propriétaires peuvent désapprouver les délais de réparation et de remplacement de l'étude du fonds de réserve et demander au conseil d'administration de réparer ou de remplacer une composante avant la date prévue (p. ex., un patio). Une solution possible consiste à discuter de la faisabilité d'un calendrier prématuré avec le fournisseur d'EFR, à condition que les propriétaires comprennent qu'une cotisation spéciale pour couvrir une partie des coûts du projet peut s'avérer nécessaire.

Responsabilités du conseil d'administration de l'association condominiale dans l'EFR

Une préparation suffisante du conseil d'administration de l'association condominiale permet d'éviter d'accuser des retards dans le processus d'étude du fonds de réserve et de s'assurer que les préoccupations uniques de l'association condominiale sont prises en compte par le fournisseur d'EFR, et améliore sa compréhension de la situation financière de l'association condominiale. Dans l'ensemble, cela permet de mener l'étude du fonds de réserve de façon harmonieuse et avec suffisamment de

discernement pour s'assurer que le fonds de réserve de l'association condominiale est bien capitalisé.

Les conseils d'administration peuvent prendre plusieurs mesures pour mieux se préparer à une étude du fonds de réserve. Ils doivent discuter du type de préparation propre à leur contexte et des délais avant l'étude du fonds de réserve.

Préparation des nouveaux administrateurs

Les nouveaux administrateurs peuvent parfois peiner à se familiariser avec l'historique des études du fonds de réserve de l'association condominiale. Chaque fois qu'un nouvel administrateur est accueilli au sein du conseil d'administration, les administrateurs existants doivent prendre le temps de l'informer de la situation financière de l'association condominiale.

Le conseil doit aussi établir un processus pour relayer toutes les informations financières et les informations sur le fonds de réserve nécessaires aux nouveaux administrateurs. Cela peut aider à s'assurer que les nouveaux administrateurs comprennent les implications de l'étude du fonds de réserve et du fonds lui-même pour l'association condominiale.

La familiarité avec le fonds de réserve ou d'autres antécédents professionnels connexes peut aider les administrateurs à comprendre le processus d'étude du fonds de réserve et les besoins de l'association condominiale. Par conséquent, les conseils d'administration peuvent également solliciter la candidature des propriétaires ayant des antécédents professionnels pertinents (p. ex., ingénierie, assurance, comptabilité).

Collecte des documents pertinents à l'intention du fournisseur d'EFR

Avant que l'étude du fonds de réserve ne soit menée, le conseil d'administration de l'association condominiale doit préparer les documents dont le fournisseur d'EFR aura besoin pour mener l'étude. Cela peut inclure les documents constitutifs, les études antérieures du fonds de réserve, les plans visant le financement futur et les dossiers financiers de l'association condominiale.

Un obstacle courant dans le processus d'étude du fonds de réserve est le manque de clarté concernant l'interprétation des dispositions de la déclaration, en particulier en ce qui concerne les obligations de réparation et d'entretien. Cela peut causer des retards, et le conseil d'administration doit demander à l'avance des éclaircissements sur toute disposition imprécise de ses documents constitutifs afin de pouvoir répondre aux questions du fournisseur d'EFR. La clarification de ces obligations au fournisseur d'EFR peut empêcher toute situation où l'étude du fonds de réserve suppose qu'une réparation incombe au propriétaire, alors que c'est l'association condominiale qui en est

responsable. Ce type de malentendu peut signifier que l'étude du fonds de réserve sous-estime ou surestime les coûts futurs pour l'association condominiale.

En outre, les conventions au titre de l'[article 98](#) et les conventions d'installation de système de recharge de véhicules électriques (SRVE) que l'association condominiale a conclues avec des propriétaires peuvent également avoir une incidence sur les considérations de coût du fonds de réserve et doivent être recueillies et expliquées au fournisseur d'EFR. Ces conventions permettent aux propriétaires d'apporter des modifications aux parties communes (p. ex., construire une terrasse derrière leur partie privative sur les parties communes) ou d'installer un SRVE dans les parties communes et de préciser les obligations de réparation et d'entretien liées à ces modifications. En outre, les documents relatifs aux conventions d'installations partagées (également connues sous le nom de conventions d'utilisation en commun) avec d'autres associations condominiales doivent être mis à la disposition du fournisseur d'EFR. Il est important que les obligations de réparation de l'association condominiale soient clairement expliquées au fournisseur d'EFR.

En cas d'incertitude quant à l'interprétation de la déclaration ou de toute convention au titre de l'article 98, ou de conventions de SRVE, ou de conventions d'installations partagées, le conseil d'administration peut solliciter un avis juridique.

Préparation des instructions à l'intention du fournisseur d'EFR

Pour atténuer les coûts, le conseil d'administration de l'association condominiale doit être proactif (c.-à-d. chercher à repérer les problèmes dès le début et s'attaquer à leurs causes profondes) au lieu d'être réactif et de traiter les symptômes seulement. À cette fin, il peut envisager à l'avance le type d'instructions qu'il donnera au fournisseur d'EFR.

Par exemple, le conseil d'administration peut déterminer s'il souhaite que le fournisseur d'EFR n'effectue qu'une inspection visuelle, ou s'il préfère une inspection et une analyse plus approfondies de certaines ou de toutes les composantes de l'association condominiale (p. ex., essais destructifs ou essais de résistance à la charge).

Si le conseil d'administration estime qu'une inspection plus approfondie serait bénéfique, il pourra consulter le fournisseur d'EFR sur le type d'essai qu'il souhaite que le fournisseur d'EFR effectue en plus de l'inspection visuelle.

Si le conseil d'administration souhaite une inspection plus approfondie, il pourra également envisager de préciser que l'étude du fonds de réserve comprend une inspection du site, même pour les années où celle-ci n'est pas requise. Bien qu'il puisse être plus coûteux d'effectuer une inspection sur place, des inspections plus fréquentes pourraient aider à cerner les problèmes à l'avance.

Le conseil d'administration peut consulter son fournisseur d'EFR pour en savoir plus sur les différents types d'essais et ceux qui conviennent à la situation d'une association condominiale donnée.

Participation active pendant le processus d'EFR

Les conseils d'administration de l'association ne doivent pas sous-estimer leur capacité à contribuer au processus d'étude du fonds de réserve. Bien que nombre de leurs membres n'aient pas d'expertise en ingénierie, ils sont en communication avec les propriétaires et connaissent la propriété et ses caractéristiques uniques parce qu'il s'agit de leur logement. Ils peuvent donc aider le fournisseur d'EFR à comprendre les éléments et les préoccupations spécifiques de l'association condominiale pour s'assurer que rien n'est omis dans le processus d'étude du fonds de réserve. Il est important de se rappeler que les fournisseurs d'EFR ne voient qu'un aperçu de l'association condominiale, de sorte que les administrateurs, qui sont familiers avec la vie quotidienne de l'association condominiale, peuvent fournir des informations précieuses au fournisseur d'EFR.

Le conseil d'administration doit poser des questions au fournisseur d'EFR avant l'étude du fonds de réserve et peut lui demander que toute préoccupation concernant la propriété ou des composantes particulières des bâtiments soit examinée.

Parfois, les fournisseurs d'EFR ont un format d'étude du fonds de réserve normalisé qui ne répond pas aux besoins uniques de toutes les associations condominiales (p. ex., petites associations, bâtiments patrimoniaux). Le conseil d'administration peut demander au fournisseur d'EFR comment il prévoit adapter l'étude du fonds de réserve pour répondre aux préoccupations particulières de l'association condominiale.

Une fois l'étude entamée, le conseil d'administration doit soulever tôt et souvent toutes les préoccupations ou les questions au fournisseur d'EFR. Il est préférable de demander des éclaircissements dès le début plutôt que de recevoir un rapport que le conseil d'administration ne comprend pas ou qui manque d'éléments clés. Le conseil d'administration doit participer activement à chaque étape du processus d'étude du fonds de réserve pour s'assurer qu'il est en mesure d'utiliser les résultats de l'étude pour planifier adéquatement les projets futurs et le financement du fonds de réserve.

Anticipation des coûts liés aux projets

Les conseils d'administration doivent veiller à prendre en compte tous les coûts possibles des projets lors de la rédaction de l'étude du fonds de réserve. Parfois, des considérations et des phases importantes des projets financés par un fonds de réserve ne sont pas incluses dans le coût global, ce qui peut mener à la sous-estimation des fonds nécessaires pour mener à bien les grands projets.

Par exemple, si l'étude du fonds de réserve indique que l'aire de stationnement doit être réasphaltée, il est important de ne pas omettre d'autres considérations probablement

coûteuses, comme le paiement d'une aire de stationnement de rechange pour les résidents ou le coût de la construction d'échafaudages pour rendre les entrées des bâtiments accessibles pendant la durée du projet.



Parfois, l'étude du fonds de réserve ne prévoit pas d'autres coûts importants qui ne sont pas liés à un projet particulier. Les conseils doivent mettre à contribution leur expertise et leur expérience dans la supervision du bâtiment pour soulever tous les points qu'ils pensent être omis par l'étude et s'assurer que le fournisseur d'EFR prend ces coûts en considération lors de la rédaction de l'étude du fonds de réserve.

Les conseils d'administration doivent adopter une approche à long terme pour l'entretien de l'association condominiale et expliquer cette approche aux propriétaires. Il pourrait s'agir d'investir dans des matériaux de qualité, mais plus coûteux, dès le départ, afin que l'association condominiale prolonge les intervalles entre les réparations nécessaires. Les conseils d'administration doivent faire preuve de curiosité et demander au fournisseur d'EFR les options possibles et les différents matériaux utilisables, ainsi que leur durée utile et leur pertinence pour leur association condominiale.

Cependant, il est important que les conseils d'administration n'oublient pas que tout matériau qu'ils choisissent pour une réparation ou un remplacement doit être d'une qualité aussi proche que possible de l'original, conformément aux normes de construction actuelles. Dans le cas contraire, la réparation ou le remplacement pourrait être considéré comme un ajout, une transformation ou une amélioration des parties communes en vertu de l'[article 97](#) de la Loi sur les condos, ce qui nécessiterait le respect de certaines procédures en vertu de cet article.

Examen de l'étude du fonds de réserve

Lorsque le fournisseur d'EFR soumet l'étude au conseil d'administration, ce dernier doit prévoir suffisamment de temps pour l'examiner attentivement. Il ne doit pas présumer que le rapport qu'il reçoit est exact à tous égards ou que des éclaircissements ou des améliorations ne sont pas nécessaires. Il doit également être en mesure de comprendre l'étude du fonds de réserve, afin de communiquer des informations aux propriétaires par l'intermédiaire du plan visant le financement futur et de gérer adéquatement les affaires de l'association condominiale.

Par conséquent, le conseil d'administration peut demander au fournisseur d'EFR d'expliquer le rapport d'étude du fonds de réserve en langage clair, au besoin, et d'explicitier les estimations qui ont été faites (p. ex., les normes du secteur et/ou les taux d'intérêt utilisés). Pour s'assurer d'avoir parfaitement compris les résultats possibles, le

conseil d'administration peut demander au fournisseur d'EFR de proposer des scénarios de rechange et d'autres estimations possibles.

Par exemple, le conseil d'administration pourrait rechercher des omissions évidentes comme des quantités qu'il connaît bien (p. ex., le nombre de places de stationnement) ou des caractéristiques qui sont propres à la propriété. Cet examen lui donne la possibilité de demander directement au fournisseur d'EFR des éclaircissements sur les termes ou les mesures.

Comme les propriétaires posent souvent des questions sur le fonds de réserve au conseil d'administration, si celui-ci ne comprend pas l'étude du fonds de réserve, il est probable que les propriétaires auront du mal à la comprendre aussi.



Un examen approfondi peut donner au conseil d'administration l'occasion de demander au fournisseur d'EFR de lui expliquer toutes les caractéristiques du rapport en des termes qui leur sont plus familiers, pour pouvoir l'expliquer à son tour aux propriétaires.

Lors de l'examen de l'étude du fonds de réserve, certains conseils d'administration supposent que le gestionnaire de condominiums effectuera un examen approfondi de l'étude du fonds de réserve et détectera toutes les erreurs. Toutefois, les conseils d'administration doivent comprendre qu'il leur incombe en dernier ressort de procéder à un examen approfondi de l'étude et de faire part de leurs préoccupations au fournisseur d'EFR.

Supervision des projets et dépenses du fonds de réserve

Bien que les conseils d'administration engagent les fournisseurs d'EFR, les gestionnaires de condominiums et autres entrepreneurs pour gérer les projets financés à même le fonds de réserve, ils sont les premiers responsables de ces projets. Par conséquent, ils doivent assumer la responsabilité de la gestion globale du processus d'étude du fonds de réserve et des projets du fonds de réserve qui en découlent.

Une supervision efficace du fonds de réserve implique de participer au processus d'étude du fonds de réserve, de mettre en évidence les priorités en matière de réparations majeures et de remplacements, d'assurer l'approvisionnement (p. ex., recherche et choix des entrepreneurs), de superviser la réalisation des grands projets, d'établir et de respecter des objectifs des échéances, de communiquer avec les propriétaires et de répondre efficacement aux défis imprévus.

Phases des projets

Les conseils d'administration doivent soupeser différentes considérations lors de la planification de grands projets du fonds de réserve. Par exemple, deux facteurs à prendre en considération pour tout projet sont le coût global et la perturbation causée par un projet donné.

Il peut être moins perturbant d'exécuter un projet majeur par phases (p. ex. ne faire qu'une partie du garage à la fois) plutôt qu'en une seule fois, mais ce choix peut augmenter les dépenses en raison du coût de démobilisation et de remobilisation pour chaque phase.

Il n'existe pas d'approche universelle pour décider des priorités de chaque association condominiale. Les propriétaires d'une association condominiale pourraient préférer terminer les travaux rapidement et le conseil d'administration doit en tenir compte lorsqu'il planifie le projet avec des professionnels. Dans une autre association condominiale, les propriétaires pourraient, au contraire, préférer le moins de perturbation possible, quitte à payer davantage l'exécution du projet.

C'est une autre raison pour laquelle il est conseillé de mobiliser les propriétaires et de solliciter leurs commentaires avant, pendant et après le projet. Il est particulièrement important de solliciter l'avis des propriétaires dans le cas de projets de plus grande envergure ou potentiellement plus controversés. Bien que les projets puissent perturber les associations condominiales, ils peuvent également être perçus comme une occasion de souder la communauté et de faire entendre la voix des propriétaires.

Planification à long terme

Les conseils d'administration ne devraient pas attendre la dernière minute pour commencer à planifier un projet et devraient envisager de promouvoir les grands projets avant un projet prévu. Cela peut permettre aux conseils d'administration d'avoir une idée plus précise des coûts impliqués, afin d'éviter de demander aux propriétaires d'éventuelles cotisations spéciales. Le fait de commencer tôt peut également permettre aux conseils d'administration d'obtenir plusieurs devis, donnant ainsi la possibilité d'avoir un prix optimal pour chaque projet afin qu'ils puissent étudier leurs options.

Il existe différentes philosophies de gestion du fonds de réserve qui peuvent avoir une incidence importante sur la solidité du fonds de réserve et le coût global du maintien en bon état de la propriété pour les propriétaires. La méthode la plus efficace est la planification à long terme. Cela signifie que le conseil d'administration examine la situation globale au lieu de se concentrer exclusivement sur les problèmes de réparation et de remplacement. Il s'agit aussi de planifier au lieu de réagir aux problèmes de réparation et de remplacement à mesure qu'ils se présentent.

Cette méthode de planification à long terme signifie que le conseil d'administration a

une approche globale qui anticipe les problèmes et lui permet de les traiter de la manière la plus rentable. Trop souvent, les conseils d'administration sont contraints de se concentrer sur les problèmes immédiats, mais il est nécessaire qu'ils soient également en mesure de hiérarchiser les projets à long terme.

Une façon de faciliter la planification à long terme consiste à comprendre la durée de vie des bâtiments. De manière générale, les bâtiments récents ont moins de dépenses au titre du fonds de réserve, mais les besoins de financement du fonds de réserve augmentent à mesure qu'ils vieillissent. Le conseil d'administration doit chercher à sensibiliser les propriétaires et à établir des attentes réalistes à court et à long terme à l'égard des bâtiments. Il peut également demander à son fournisseur d'EFR des informations sur les durées de vie habituelles de la réparation des différents biens de l'association condominiale, comme les toits, les rampes de stationnement et les fenêtres.

Les conseils d'administration qui s'engagent dans la planification à long terme sont plus susceptibles d'éviter les emprunts et les cotisations spéciales. Ils peuvent également être en mesure d'empêcher certains problèmes de survenir ou d'empirer (p. ex., l'identification et la réparation d'un toit dès les premiers signes de sa détérioration pourraient empêcher des dommages causés par l'eau et la moisissure dans les murs ou les fondations).

Annexe : Glossaire des termes clés

Frais de dépenses communes : Montant versé à l'association condominiale par les propriétaires des parties privatives, généralement mensuellement, à plusieurs fins. Les frais de dépenses communes comportent plusieurs éléments, dont les contributions au fonds de réserve, un montant consacré aux dépenses de fonctionnement et d'autres coûts.

Inventaire des composantes : Inventaire de chaque composante des parties communes et des biens de l'association condominiale susceptible de nécessiter une réparation majeure ou un remplacement au cours d'une période d'au moins 30 ans à compter de la date de l'étude du fonds de réserve, lorsque le coût de remplacement est d'au moins 500 \$.

Étude complète : Le premier type d'étude du fonds de réserve devant être menée par chaque association condominiale. Pour ce faire, le fournisseur d'EFR doit visiter la propriété en personne afin d'examiner les parties communes et les biens, de vérifier les dossiers et de s'entretenir avec les administrateurs, les employés et les mandataires de l'association condominiale. Les projections s'étendent sur 30 ans au moins.

Durée de vie : Tous les bâtiments, notamment ceux des associations condominiales, ont des « durées de vie » (p. ex., les modèles de vieillissement prévisibles d'un bâtiment et les composantes qui ont tendance à se dégrader en premier). La durée de vie d'un bâtiment correspond à la « durée de vie » d'un fonds de réserve, car les besoins de financement du fonds de réserve évoluent avec le vieillissement du bâtiment.

Certificat de renseignements à l'intention du nouveau propriétaire (CRNP) : Certificat à remettre à tout nouveau propriétaire dans les 30 jours suivant la date à laquelle il communique son nom et sa partie privative à l'association condominiale. Le CRNP doit inclure une copie du plus récent certificat de renseignements périodique (CRP) et de toute mise à jour du certificat faite par l'association condominiale.

Avis concernant le financement futur : Avis que le conseil d'administration doit remettre aux propriétaires dans les 15 jours suivant l'examen de l'étude du fonds de réserve et la proposition d'un plan pour le financement futur du fonds de réserve.

Fonds de fonctionnement : Fonds utilisé pour des dépenses autres que les réparations majeures et les remplacements des parties communes. Les dépenses provenant du fonds de fonctionnement peuvent comprendre les coûts d'entretien, les salaires des employés et les factures des services publics.

Processus d'examen par des pairs : Dans la profession d'ingénieur, il est d'usage qu'une étude du fonds de réserve soit examinée par des pairs, soit au moins un ingénieur principal. Cette pratique porte le nom de « processus d'examen par les pairs ». Ce processus offre à l'association condominiale une certaine sécurité en

garantissant que les hypothèses et les estimations de coûts faites par le fournisseur d'EFR sont examinées par une autre personne pour en assurer l'exactitude.

Certificat de renseignements périodique (CRP) : Certificat contenant des renseignements sur l'association condominiale, prescrit par la Loi sur les condos et envoyé aux propriétaires deux fois par an. Le CRP est envoyé une première fois dans les 60 jours suivant la fin du premier trimestre et une seconde fois dans les 60 jours suivant la fin du troisième trimestre de l'exercice de l'association condominiale.

Plan visant le financement futur : Plan que le conseil d'administration de l'association condominiale doit proposer dans les 120 jours suivant la réception de l'étude du fonds de réserve du fournisseur d'EFR. Le conseil d'administration doit envoyer à tous les propriétaires un avis comprenant un résumé de ce plan dans les 15 jours suivant sa proposition. Ce plan doit garantir que le fonds suffira aux réparations majeures et aux remplacements des parties communes en vertu du [paragraphe 94\(8\)](#) de la Loi sur les condos.

Fonds de réserve : Compte spécial servant à payer les réparations majeures et les remplacements des parties communes et des biens de l'association condominiale.

Étude du fonds de réserve : Étude obligatoire de la propriété et des composantes d'une association condominiale, qui doit être effectuée tous les trois ans par un professionnel ayant les qualités requises, comme un ingénieur. Ces études visent à prévoir les réparations majeures et les remplacements qui surviendront dans l'association condominiale et à estimer le montant total du financement qui sera nécessaire pour mener à bien ces projets. Les études servent à recommander un montant de financement annuel donné pour le fonds de réserve.

Inspection sur place : Inspection visuelle sur place comprenant, dans la mesure du possible, l'inspection visuelle de chaque élément de l'inventaire des composantes.

Étude à jour : Également appelée étude du fonds de réserve de « catégorie 2 » ou de « catégorie 3 ». Une fois qu'une association condominiale a mené une étude complète (ou étude du fonds de réserve de « catégorie 1 »), elle est tenue de réaliser des études de mise à jour au moins tous les trois ans. Il existe deux types d'études à jour :

1. Une étude du fonds de réserve de **catégorie 2** qui comprend une inspection sur place et de nombreuses exigences de l'étude complète.
2. Une étude du fonds de réserve de **catégorie 3** qui **ne** comprend **pas** une inspection sur place, mais un examen des dossiers et des entrevues avec les administrateurs, les employés et les mandataires de l'association condominiale.