



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



Condominium
Authority of
Ontario



TABLE DES MATIÈRES

4	Introduction	
5	Qu'est-ce qu'un fonds de réserve?	
	Quel montant contribuer?	6
8	Études du fonds de réserve	
	Contenu d'une étude du fonds de réserve	10
	Qui peut effectuer des études du fonds de réserve?	12
	Plan visant le financement futur	13
	Avis concernant le financement futur	13
16	Autres documents relatifs au fonds de réserve	
	États financiers audités	16
	Certificats de renseignements périodiques	16
	Certificats d'information	17
18	Fonds de réserve : pratiques exemplaires	
	1 : Trouver et engager le bon fournisseur d'EFR pour votre association condominiale	18
	2 : Rassembler les documents pertinents	19
	3 : Clarifier les obligations de réparation et d'entretien	19
	4 : Participer activement au processus d'EFR	20
	5 : Tenir compte des facteurs de risque	21
	6 : Effectuer des évaluations de l'état	22
	7 : Être attentif à la conjoncture économique	22
	8 : Réfléchir à la meilleure stratégie pour financer votre fonds de réserve	23
	9 : Communiquer ouvertement avec les propriétaires	24

INTRODUCTION

Les fonds de réserve sont d'une importance capitale pour le bien-être à long terme des associations condominiales dans la province. L'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) est conscient de la très grande responsabilité qui incombe à chaque conseil d'administration qui doit veiller à ce que son association dispose d'un fonds de réserve suffisant. C'est pourquoi nous avons élaboré ce guide complet à l'intention des administrateurs qui souhaitent comprendre ce que cela implique et quelles mesures ils peuvent prendre pour s'acquitter de cette responsabilité si importante.



QU'EST-CE QU'UN FONDS DE RÉSERVE?

Le fonds de réserve est un compte **obligatoire** dédié que les associations condominiales utilisent pour payer les **réparations majeures et le remplacement des parties communes et des biens**. C'est comme un compte d'épargne qu'un propriétaire de condo pourrait utiliser à la fois pour les travaux urgents et planifiés. Le fonds de réserve ne peut pas être utilisé pour faire des transformations ou des améliorations.

Chaque conseil d'administration doit impérativement veiller à ce que les frais de condo payés par les propriétaires permettent d'assurer un financement suffisant du fonds de réserve de l'association condominiale.

Une association condominiale peut être amenée à engager des dépenses imprévues (p. ex. pour couvrir le coût de réparations majeures imprévues du système de chauffage

du bâtiment). Pour payer ces réparations, l'association peut être en mesure de puiser dans le fonds de réserve ou doit envisager d'autres solutions. Ainsi, les conseils de condos peuvent percevoir une cotisation spéciale en faisant payer des frais ponctuels aux propriétaires ou emprunter de l'argent pour le compte de l'association.

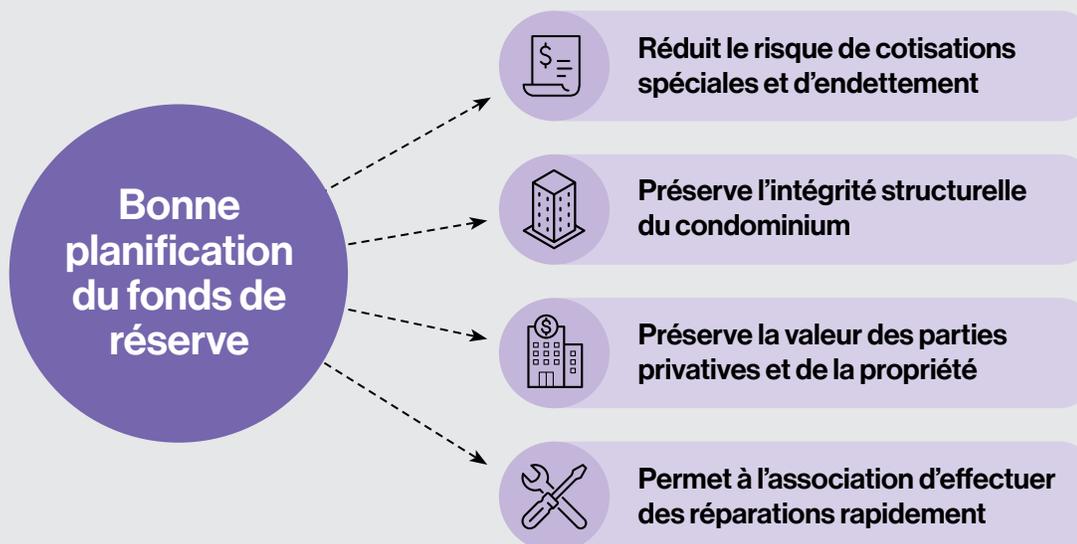
Toutefois, la meilleure stratégie pour assurer la solidité à long terme d'un fonds de réserve est de veiller à ce que les frais de condo soient suffisants pour bien alimenter le fonds de réserve, et de les augmenter si nécessaire.

Les propriétaires de condos doivent pouvoir compter sur leur conseil d'administration pour gérer l'association avec soin et s'attendent à ce que leurs frais de dépenses communes contribuent à la viabilité à long terme de leurs logements.



Pour en savoir plus, consulter les paragraphes [93 \(4\)](#) et [115 \(2\)](#) de la Loi sur les condos.

Retombées d'une bonne planification du fonds de réserve



Quel montant contribuer?

Toutes les associations condominiales doivent verser un montant de contribution **qui doit pouvoir couvrir dans les limites raisonnables les réparations majeures et le remplacement des parties communes et des biens au fil du temps**. Ce montant est déterminé par une étude du fonds de réserve (EFR) en bonne et due forme et un plan visant le financement futur.

Avant d'effectuer leur première étude du fonds de réserve, les associations condominiales doivent verser comme contribution le plus élevé des montants suivants :

- > 10 % de leur budget annuel de fonctionnement;
- > le montant qui devrait raisonnablement suffire à financer les réparations majeures et les remplacements à venir.

Une fois que leur première étude a été réalisée, les associations condominiales doivent élaborer un plan visant le financement futur du fonds de réserve qui **doit pouvoir couvrir dans les limites raisonnables les réparations et les remplacements à venir**. Les montants de contribution déterminés dans le premier plan visant le financement futur seront généralement plus élevés que les contributions versées avant la première étude du fonds de réserve. Les sections qui suivent donnent des précisions sur ce processus, y compris les délais à respecter.



Un fonds de réserve peut seulement être utilisé pour couvrir les coûts des réparations majeures et des remplacements. Il ne peut pas servir à payer les frais d'entretien ou les améliorations des parties communes et des biens.



Un montant élevé dans le fonds de réserve à un moment donné n'est pas forcément synonyme de bonne santé financière pour l'association condominiale. Les fonds fluctuent en fonction des réparations en cours, la solidité du fonds de réserve doit être jugée en fonction de sa capacité soutenue à couvrir les réparations et les remplacements prévus et imprévus, plutôt qu'en fonction du montant détenu.

ÉTUDES DU FONDS DE RÉSERVE

Tout commence par la commande de la première étude du fonds de réserve. Les associations condominiales doivent confier la réalisation de cette étude à des experts qualifiés. Par la suite, des études du fonds de réserve sont effectuées périodiquement par des experts qualifiés pour établir et actualiser les estimations des coûts et ajuster la compréhension des besoins futurs.

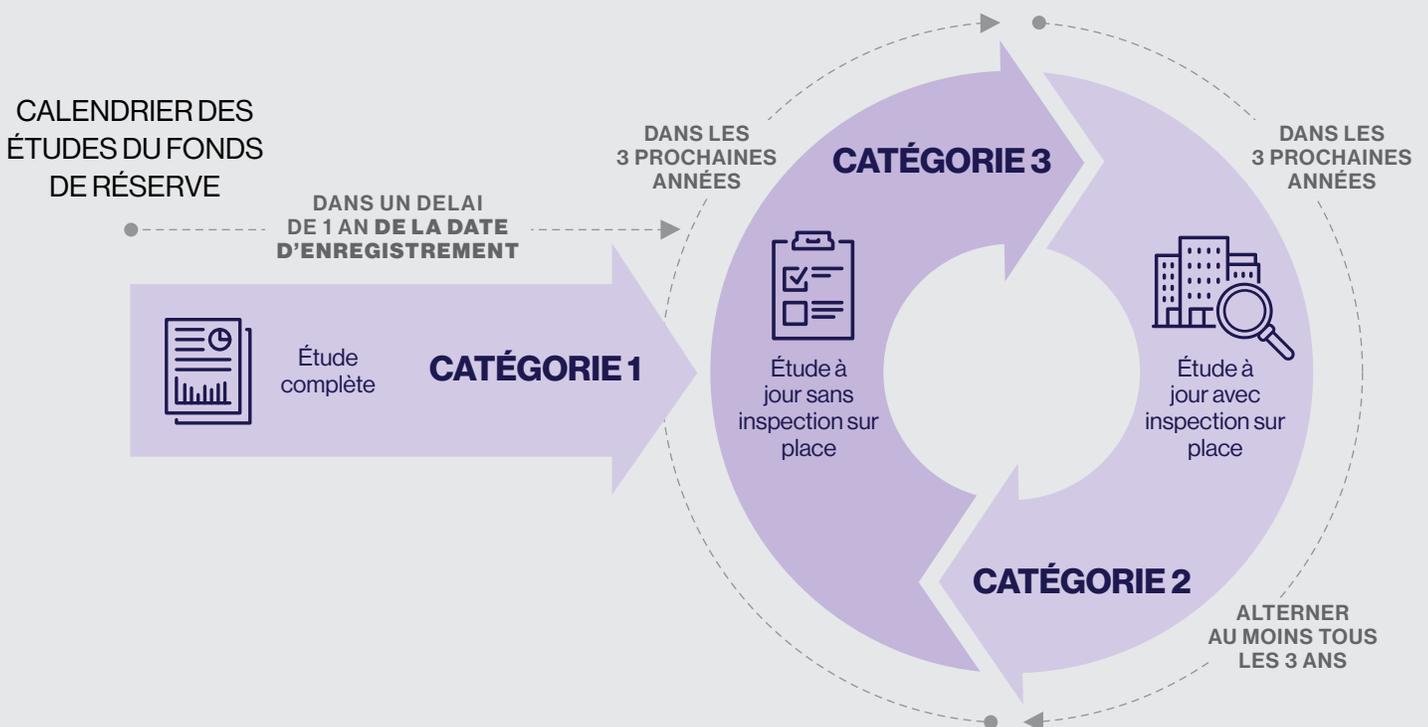
Il existe trois types d'études du fonds de réserve :

- > **Catégorie 1** : Une étude complète, effectuée dans l'année qui suit l'enregistrement de l'association condominiale.
- > **Catégorie 2** : Une étude à jour avec une inspection sur place, effectuée trois ans (ou moins) après l'étude de catégorie 3.
- > **Catégorie 3** : Une étude à jour sans inspection sur place, effectuée trois ans (ou moins) après les études de catégories 1 et 2.



L'article 32 du Règlement de l'Ontario 48/01 précise qui peut effectuer une étude du fonds de réserve.

Types d'études du fonds de réserve et délais à respecter



Les études de **catégorie 1** servent aux associations condominiales à établir des **projections financières sur 30 ans**, les experts en fonds de réserve ayant examiné la propriété en personne, étudié les dossiers de l'association et interrogé les administrateurs, les employés et les mandataires de l'association.

Une étude de **catégorie 2** comprend une inspection sur place et bon nombre des exigences d'une étude de catégorie 1.

Les études de **catégorie 3 ne** comprennent **pas** d'inspection sur place mais comportent un examen des dossiers et des entretiens avec les administrateurs, les employés et les mandataires de l'association.



La période de 30 ans est un minimum imposé par la loi. Les associations peuvent faire des projections sur une période plus longue, par exemple 45 ans ou plus¹. Demandez à votre fournisseur d'EFR quelle période convient le mieux à votre association condominiale.



Pour en savoir plus sur les études du fonds de réserve, voir [l'article 94 de la Loi sur les condos](#).

¹ Une période de 45 ans est recommandée dans le document (en anglais seulement) *Guideline for Engineers Conducting Performance Audits and Reserve Fund Studies* de l'Ordre des ingénieurs de l'Ontario.

Contenu d'une étude du fonds de réserve

Les exigences en matière de contenu sont définies dans la Loi sur les condos et ses règlements. Par exemple, les études des catégories 1 et 2 nécessitent une analyse physique et une analyse financière, tandis que les études de catégorie 3 ne nécessitent qu'une analyse financière.

L'analyse physique de l'étude doit comprendre un inventaire de chaque élément des parties communes et des biens de l'association, appelé « inventaire des composantes ». Cet inventaire doit comprendre toutes les composantes qui devraient nécessiter une réparation majeure ou un remplacement au cours d'une période d'au moins 30 ans à compter de la date de l'EFR, lorsque le coût de remplacement devrait être d'au moins 500 \$.



Les paragraphes 29 (2) et 29 (3)
du Règlement de l'Ontario 48/01
définissent les exigences de l'EFR.



Analyse physique

> Inventaire des composantes

> Évaluation de chaque élément de l'inventaire des composantes :

- Année d'acquisition
- Âge réel ou estimatif
- Durée utile prévue
- Durée utile restante prévue
- Année prévue des réparations majeures ou du remplacement
- Coût estimatif des réparations majeures ou du remplacement
- Pourcentage du coût qui sera payé sur le fonds de réserve



Analyse financière

> Situation financière du fonds de réserve

> Solde minimal du fonds de réserve requis pour les 30 prochaines années au moins

> Plan de financement recommandé pour chacune des 30 prochaines années comprenant ce qui suit :

- Solde d'ouverture estimatif du fonds de réserve
- Taux d'inflation annuel hypothétique
- Coût estimatif des réparations et remplacements futurs en dollars d'aujourd'hui et coût rajusté en fonction de l'inflation de l'année de réparation prévue
- Contributions nécessaires pour financer les réparations et remplacements futurs
- Taux d'intérêt annuel estimatif et montants d'intérêt estimatifs que rapportera le fonds de réserve
- Somme des contributions et des intérêts gagnés futurs
- Augmentation du pourcentage des contributions recommandées par rapport à l'année précédente
- Solde de clôture estimatif du fonds de réserve à la fin de chaque année.

Qui peut effectuer des études du fonds de réserve?

Seuls les professionnels qualifiés indiqués dans la Loi sur les condos peuvent effectuer une EFR. Les professionnels qualifiés doivent disposer d'une assurance responsabilité civile valide au moment de la réalisation de l'EFR et pendant au moins trois ans par la suite. Les fournisseurs d'EFR doivent présenter un certificat d'assurance responsabilité civile à l'association avec laquelle ils travaillent, sur demande.



Peut effectuer une EFR

- ✓ Évaluateurs accrédités
- ✓ Architectes titulaires d'un permis
- ✓ Technicien ou technicien-spécialiste agréé en ingénierie
- ✓ Planificateurs agréés de fonds de réserve
- ✓ Ingénieurs titulaires d'un permis
- ✓ Les diplômés de l'UTM* titulaires d'un baccalauréat en technologie (Science de l'architecture) – option Science du bâtiment ou Architecture
- ✓ Économistes en construction agréés
- ✓ Architectes-technologues ou technologues autorisés en immeubles

* Université métropolitaine de Toronto



Ne doit pas effectuer d'EFR

- ✗ Toute personne ne remplissant pas les conditions requises énumérées dans la colonne de gauche.
- ✗ Tout administrateur, dirigeant ou gestionnaire de l'association condominiale, même s'il remplit les conditions énumérées dans la colonne de gauche.
- ✗ Toute personne ayant un intérêt direct ou indirect sur un contrat ou une opération existants ou projetés impliquant un administrateur ou un dirigeant de l'association dans sa vie en dehors du conseil d'administration.
- ✗ Le conjoint, l'enfant ou le bel-enfant d'un administrateur ou d'un dirigeant de l'association.
- ✗ Un propriétaire ou un résident au sein de l'association.

Plan visant le financement futur

Les associations condominiales doivent examiner l'étude du fonds de réserve dans les 120 jours suivant sa réception, puis proposer un **plan visant le financement futur** dans lequel elles décrivent comment elles garantiront un financement suffisant de leur fonds de réserve.

Le plan visant le financement futur doit garantir que le fonds de réserve est suffisamment alimenté d'ici l'exercice financier suivant l'année où l'EFR a été réalisée. La plupart des associations devront augmenter les contributions pour atteindre cet objectif. Les associations devraient suivre les conseils donnés dans l'EFR lorsqu'elles établissent leur plan, mais elles ne sont pas légalement tenues de le faire.



Le [paragraphe 94 \(8\)](#) de la Loi sur les condos précise ces délais.

Avis concernant le financement futur

Dans les 15 jours suivant la proposition d'un plan visant le financement futur, il faut envoyer aux propriétaires de parties privatives un avis contenant un résumé de l'EFR, un résumé du plan visant le financement futur ainsi qu'un état indiquant les différences entre les deux, le cas échéant.

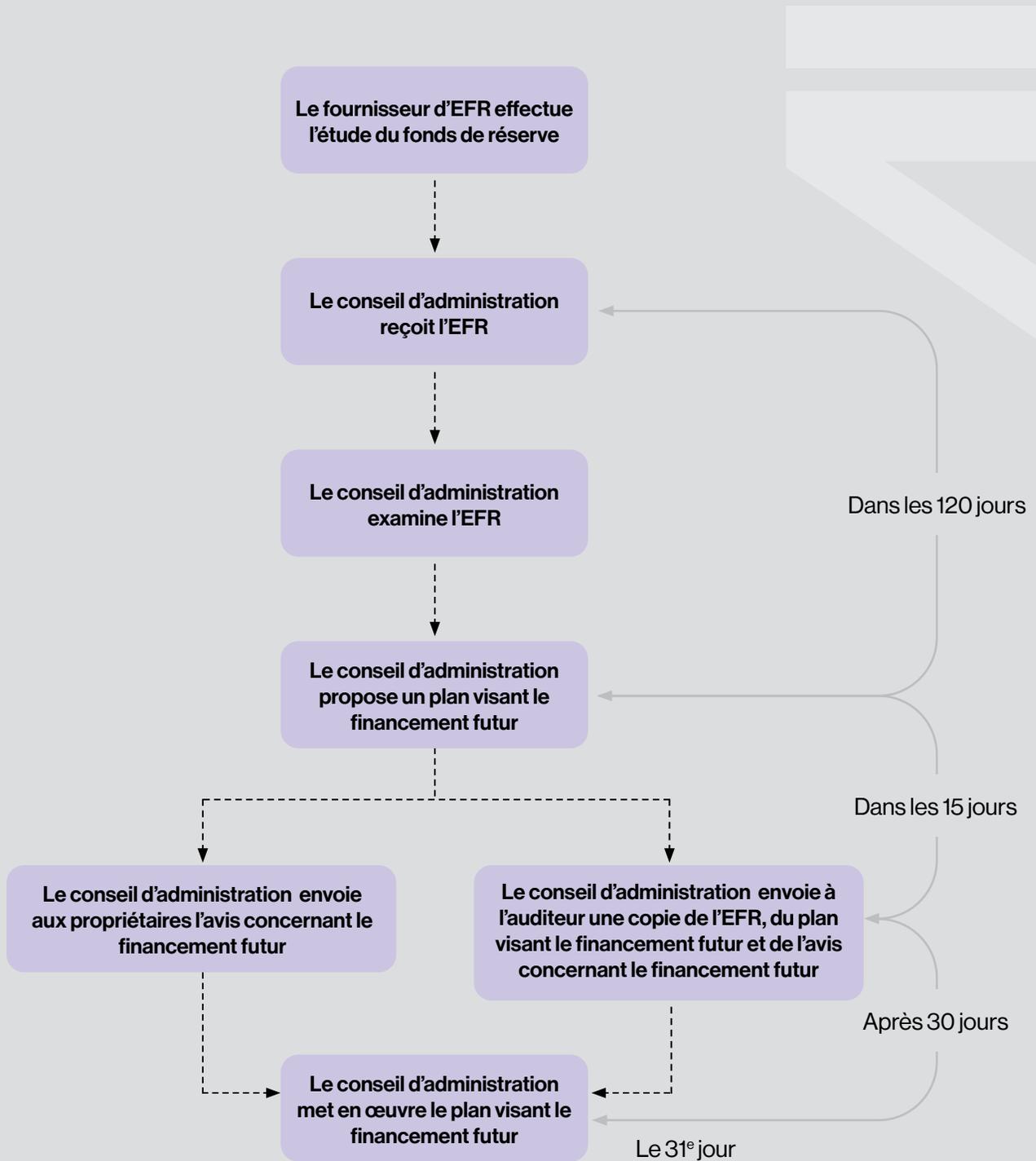
L'avis concernant le financement futur, qui est un [formulaire obligatoire disponible sur le site Web de l'OOSC](#), présente ainsi les informations requises :

-  1 Nom de l'association
-  2 Quels propriétaires ont le droit de recevoir l'avis
-  3 Aperçu du contenu de l'avis
-  4 Confirmation que le conseil a examiné l'EFR
-  5 Résumé de l'EFR
-  6 Résumé du plan visant le financement futur
-  7 Date de mise en œuvre du plan visant le financement futur
-  8 Comment les propriétaires peuvent examiner le plan proposé
-  9 Déclaration indiquant où le plan du conseil diffère de l'EFR, le cas échéant

Le même jour que l'envoi de l'avis, le conseil d'administration doit envoyer à l'auditeur de l'association condominiale une copie de l'EFR, une copie du plan visant le financement futur et une copie de l'avis concernant le financement futur.

Le 31^e jour suivant l'envoi de l'avis aux propriétaires de parties privatives et des documents requis à l'auditeur, le plan visant le financement futur doit être mis en œuvre par le conseil d'administration.

Processus de l'étude du fonds de réserve et délais à respecter





AUTRES DOCUMENTS RELATIFS AU FONDS DE RÉSERVE

États financiers audités

Chaque association condominiale doit faire examiner par un auditeur ses états financiers, y compris l'étude du fonds de réserve la plus récente, dans le cadre de son audit annuel. L'auditeur établira un rapport résumant son audit des comptes de l'association, y compris les conséquences ou les effets éventuels du non-respect de la Loi sur les condos.

Les états financiers communiqués à l'auditeur doivent comprendre ce qui suit :

- > les montants des frais de condo et des cotisations spéciales perçus par l'association;
- > les charges à payer, y compris les emprunts;
- > les comptes de placement et les calendriers d'investissement;
- > les contributions au fonds de réserve et les dépenses à même le fonds de réserve.

L'examen effectué par l'auditeur a pour but de s'assurer que les états financiers sont exacts et conformes aux exigences de la Loi sur les condos. Il est important que le conseil d'administration examine attentivement les commentaires de l'auditeur et se penche sur tous les points signalés comme non conformes, afin de protéger la santé financière de l'association.

Le rapport de l'auditeur ainsi que les états financiers audités doivent être envoyés aux propriétaires de parties privatives de l'association avec les documents accompagnant l'avis de convocation à l'assemblée générale annuelle de l'association.



Pour plus d'informations, voir le [Guide de l'OOSC sur les finances des condos](#).

Certificats de renseignements périodiques

Les certificats de renseignements périodiques (CRP) sont aussi des documents importants contenant des informations sur les fonds de réserve, que les conseils d'administration doivent envoyer aux propriétaires 60 jours après la fin des premier et troisième trimestres de chaque exercice.

Voici une liste des renseignements devant figurer sur les CRP :

- > le solde actuel du fonds de réserve;
- > le solde du fonds de réserve au début de l'exercice en cours;
- > la contribution prévue au fonds de réserve selon le budget de l'association pour l'exercice en cours;
- > les dépenses prévues à payer sur le fonds de réserve pour l'exercice en cours;
- > toute intention d'augmenter le fonds de réserve comme indiqué dans le plan visant le financement futur, le cas échéant.

[Utilisez le formulaire obligatoire sur le site Web de l'OOSC](#) pour remplir et envoyer les CRP.



Certificats d'information

Les certificats d'information contiennent des renseignements sur la situation financière d'une partie privative et de l'association condominiale, y compris des informations importantes sur le fonds de réserve. Ces informations essentielles comprennent, entre autres, les éléments suivants :

- > des précisions concernant toute cotisation spéciale facturée à la partie privative pour augmenter la contribution au fonds de réserve;
- > le solde actuel du fonds de réserve;
- > la contribution annuelle au fonds de réserve pour l'exercice en cours et les frais de dépenses communes facturés à la partie privative pour faire face à cette contribution;
- > des précisions sur la date de la dernière EFR ou la date à laquelle une EFR sera réalisée;

- > toute intention d'augmenter le fonds de réserve conformément au plan visant le financement futur, le cas échéant;
- > une copie de l'avis le plus récent concernant le financement futur.

Les acquéreurs de condos se fient au contenu du certificat d'information et l'association condominiale étant légalement liée aux renseignements qu'elle fournit, il est essentiel de s'assurer que les certificats d'information sont à jour et exacts. Une fois que l'association a reçu l'EFR, le conseil d'administration doit travailler avec son fournisseur d'EFR et son conseiller juridique pour comprendre quels changements il peut être nécessaire d'apporter aux certificats d'information délivrés par l'association.

Les certificats d'information doivent également respecter un [modèle de formulaire obligatoire](#).

FONDS DE RÉSERVE : PRATIQUES EXEMPLAIRES

Il n'existe pas d'approche unique des fonds de réserve et des études du fonds de réserve, mais nous pouvons utiliser certains outils pour déterminer la santé financière d'un fonds de réserve.

Voici quelques pratiques exemplaires que les associations condominiales pourraient envisager pour bénéficier de protections supplémentaires en plus des minimums imposés par la loi :

1 Trouver et engager le bon fournisseur d'EFR pour votre association condominiale

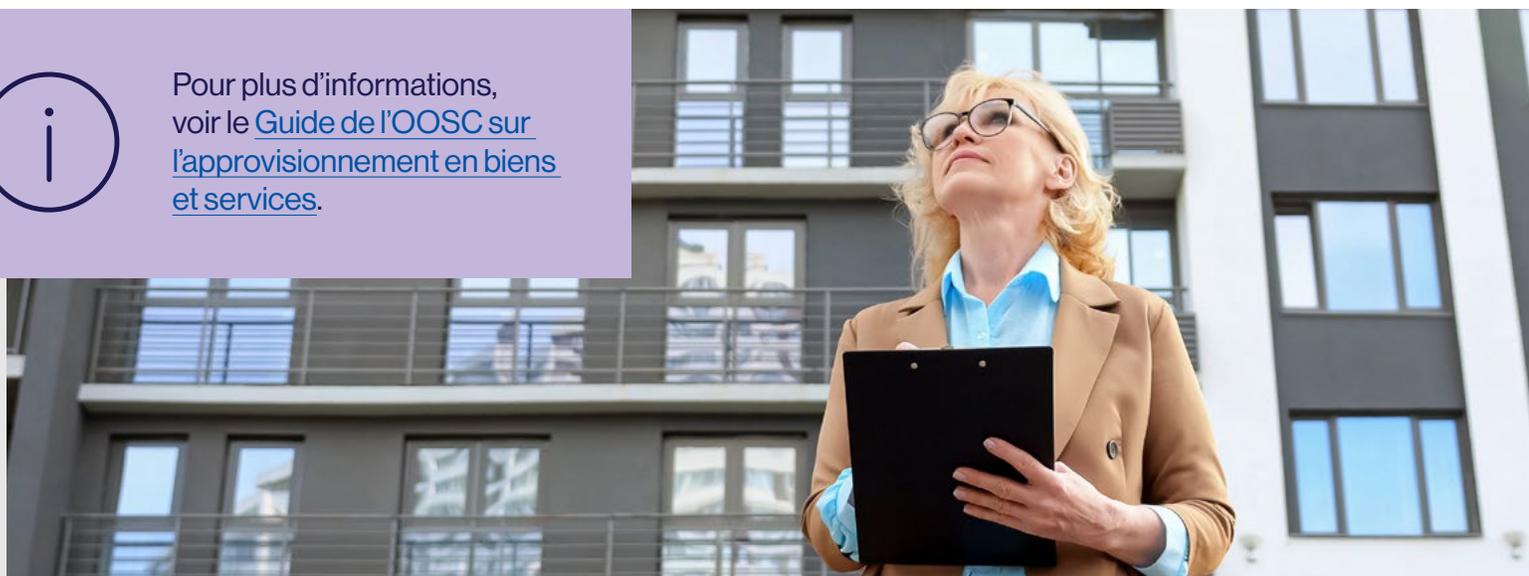
Voici quelques suggestions :

- > Demandez une recommandation au gestionnaire, à l'avocat ou à l'auditeur de votre association. Ils peuvent avoir de l'expérience dans le secteur.
- > Demandez des recommandations à des conseils d'administration d'associations comme la vôtre. Vous pouvez entrer en contact avec d'autres conseils par l'intermédiaire de votre gestionnaire ou des groupes d'administrateurs de votre région. Pensez à poser des questions précises sur les problèmes rencontrés et les enseignements tirés.

Les conseils d'administration devraient également examiner leurs documents constitutifs (déclaration, règlements administratifs, règles) pour connaître les pratiques et les procédures en matière d'approvisionnement. Outre les exigences figurant dans les documents constitutifs, nous recommandons de considérer les soumissions d'au moins trois fournisseurs d'EFR, et d'organiser des entretiens avec eux, dans le cadre du processus d'approvisionnement.



Pour plus d'informations, voir le [Guide de l'OOSC sur l'approvisionnement en biens et services](#).



2

Rassembler les documents pertinents

Avant le début du processus, rassemblez les documents dont les fournisseurs d'EFR auront besoin pour réaliser leur étude :

- > les documents constitutifs de votre association (déclaration, règlements administratifs, règles);
- > les études antérieures du fonds de réserve;
- > les plans antérieurs visant le financement futur;
- > les dossiers financiers de l'association;
- > les conventions de modification des parties communes en vertu de l'[article 98](#) de la Loi sur les condos;
- > les conventions d'installation de systèmes de recharge des véhicules électriques;
- > les conventions d'installations partagées ou conventions d'utilisation en commun avec d'autres associations².

Il est également judicieux d'être prêt à remettre les documents supplémentaires que les fournisseurs d'EFR peuvent demander avant l'étude.

Demandez des conseils juridiques avant de faire effectuer l'étude si l'un de ces documents n'est pas évident à comprendre.

² Selon la convention, l'installation partagée peut disposer d'un fonds de réserve distinct, qui peut nécessiter sa propre étude du fonds de réserve.

3

Clarifier les obligations de réparation et d'entretien

Le manque de clarté concernant les obligations de réparation et d'entretien énoncées dans la déclaration constitue un obstacle fréquent au processus d'étude du fonds de réserve. Les associations condominiales sont généralement responsables de la réparation des parties communes à la suite de dommages, mais la déclaration peut préciser que les propriétaires sont responsables de réparer les portions des parties communes dont ils ont l'usage exclusif.

Le manque de clarté concernant les obligations de réparation, y compris les obligations de réparation des parties communes à usage exclusif, peut entraîner une surestimation ou une sous-estimation des coûts de réparation parce qu'un élément considéré comme relevant de la responsabilité d'un propriétaire en matière de réparation peut être attribué à tort à l'association ou vice versa.

Demandez des éclaircissements à un conseiller juridique pour éviter de retarder l'étude du fonds de réserve ou de risquer une mauvaise affectation des fonds futurs.

4

Participer activement au processus d'EFR

Les conseils d'administration possèdent des connaissances précieuses sur les parties communes de l'association condominiale et les préoccupations de la communauté, qu'ils doivent communiquer activement aux fournisseurs d'EFR pour s'assurer que rien n'est omis. L'expertise des fournisseurs d'EFR peut compléter ces informations afin que la communauté condominiale puisse obtenir les meilleurs résultats.

Les gestionnaires de condos peuvent également être fortement impliqués dans le processus d'EFR, mais cela dépend de la convention de gestion. Toutefois, à titre de pratique exemplaire, les conseils d'administration devraient s'impliquer activement dans le processus d'EFR en apportant leur contribution au fournisseur d'EFR.

Les conseils d'administration devraient également communiquer régulièrement avec leurs fournisseurs d'EFR, afin que tout sujet de préoccupation concernant certaines composantes du bâtiment soit pris en compte. Par exemple, une association de petite taille ou responsable d'un édifice patrimonial peut demander aux fournisseurs s'ils utilisent un format d'étude du fonds de réserve normalisé et comment ils prévoient d'adapter ce format aux besoins spécifiques de l'association.

Il vaut mieux demander des éclaircissements dès que possible, et souvent, plutôt que de recevoir un rapport qui ne répond pas aux besoins de la communauté, qui est difficile à comprendre pour le conseil ou auquel il manque des éléments clés.

Certains conseils peuvent s'inquiéter des coûts additionnels engendrés par la demande d'éclaircissements ou les demandes supplémentaires adressées au fournisseur d'EFR (p. ex. réunions en personne), mais il est primordial pour le processus d'étude du fonds de réserve que le conseil cherche à comprendre pleinement ce qui est recommandé.

La collaboration avec le fournisseur d'EFR permettra également de mieux comprendre l'étude, ce qui permettra aux conseils d'administration d'être mieux préparés pour expliquer les conclusions de l'étude à leur communauté de propriétaires de parties privatives.



Pour plus d'informations, voir le [Guide de l'OOSC sur la supervision des gestionnaires de condos](#).



5

Tenir compte des facteurs de risque

Les coûts et les délais des réparations et des remplacements probables sont déterminés par l'âge et les types de composantes de l'association condominiale. Certaines composantes peuvent présenter des risques financiers et des risques de sécurité plus élevés si elles ne sont pas convenablement entretenues.

Voici quelques exemples de facteurs de risque³ :

- > bâtiment d'au moins quatre étages;
- > dalles porteuses suspendues soutenant l'aire de stationnement, les voies d'accès ou les aménagements paysagers;
- > structures précontraintes;
- > bâtiments dont les balcons sont entièrement exposés.

Les études évaluant les associations qui présentent des facteurs de risque doivent prêter une plus grande attention pour s'assurer que le fonds de réserve peut couvrir de manière suffisante leur solidité à long terme. Veillez à aborder le plus tôt possible avec votre fournisseur d'EFR les facteurs de risque propres à votre association.

³ Ces facteurs de risque figurent dans le document (en anglais seulement) *Guideline for Engineers Conducting Performance Audits and Reserve Fund Studies* de l'Ordre des ingénieurs de l'Ontario.



6 Effectuer des évaluations de l'état

Les évaluations de l'état sont des inspections minutieuses des composantes du bâtiment qui s'appuient sur des méthodes telles que les essais destructifs et les balayages thermiques pour évaluer l'état des composantes du bâtiment. Elles sont plus approfondies que les inspections visuelles sur place et peuvent donc être utiles pour assurer une planification adéquate du fonds de réserve.

Les essais destructifs, par exemple, consistent à prélever un échantillon de la composante et à l'endommager volontairement jusqu'au point de rupture afin de déterminer sa capacité à résister à différentes charges ou pressions.

Ces évaluations ne sont pas légalement requises mais peuvent être intégrées dans l'étude du fonds de réserve d'une association et dans le plan visant le financement futur. Les évaluations de l'état peuvent servir à étudier les composantes présentant des risques plus élevés, notamment :

- > les composantes cachées qui ne peuvent pas faire l'objet d'une inspection visuelle;
- > les composantes plus anciennes présentant un risque de détérioration plus important;
- > les structures présentant des risques financiers et des risques de sécurité plus élevés, comme les balcons et les piscines.

Assurez-vous de discuter avec votre fournisseur d'EFR de la pertinence d'une évaluation de l'état pour votre association condominiale.

7 Être attentif à la conjoncture économique

Les conseils d'administration devraient suivre l'impact de la conjoncture économique sur le prix des matériaux de construction et collaborer avec leur fournisseur d'EFR pour adapter la planification du financement de leur fonds de réserve en conséquence.

Voici quelques pratiques exemplaires pour atténuer les pressions inflationnistes et économiques :

- > Le taux d'inflation de l'IPC n'est pas toujours la meilleure mesure de l'évolution des prix des matériaux de construction. Les associations condominiales devraient également avoir connaissance de l'**indice des prix de la construction dans leur région** et s'adresser à leur fournisseur d'EFR pour savoir comment cela peut affecter la planification du financement de leur fonds de réserve.
- > Investissez le fonds de réserve pour combattre l'inflation et faire fructifier les fonds au fil du temps. Consultez le [Guide de l'OOSC sur les finances des condos](#) pour obtenir plus d'informations sur les moyens de placement autorisés.
- > Envisagez d'effectuer une étude du fonds de réserve avant le moment exigé par la loi, ou une évaluation de l'état. Cela permettra d'actualiser les estimations des coûts et d'affiner les projections qui ont changé en raison de l'évolution de la conjoncture économique.



8 Réfléchir à la meilleure stratégie pour financer votre fonds de réserve

La stratégie principale devrait consister à **augmenter progressivement les frais de dépenses communes** conformément à l'étude du fonds de réserve et au plan visant le financement futur.

Voici quelques alternatives à considérer avec attention si l'on a besoin d'argent plus rapidement :

- > **Cotisations spéciales** : Il peut être demandé aux propriétaires de payer un montant supplémentaire ponctuel, ou une cotisation spéciale répartie en plusieurs versements, en plus des frais de dépenses communes. Les associations devraient recourir à de saines pratiques de gestion financière pour éviter ce genre de situation, car les propriétaires sont souvent réticents à cette option et certains d'entre eux pourraient ne pas être en mesure de payer le montant exigé. Les associations condominiales devraient examiner attentivement leurs documents constitutifs (déclaration, règlements administratifs, règles) pour vérifier s'ils contiennent des dispositions relatives à la communication avec les propriétaires en cas de demande de cotisations spéciales.
- > **Emprunts** : Les fonds de réserve peuvent être financés en empruntant. Consultez votre auditeur ou votre conseiller financier pour savoir s'il s'agit d'une meilleure option pour votre association. Les conseils d'administration doivent adopter un règlement d'emprunt pour obtenir un prêt. Les règlements sont proposés par le conseil mais doivent être approuvés par les propriétaires. Cela ouvre la porte à un processus démocratique dans lequel toute la communauté est impliquée, mais cela signifie également que l'association devra supporter des frais d'intérêt.

9 Communiquer ouvertement avec les propriétaires

Les propriétaires doivent avoir le sentiment d'être partie prenante du bien-être financier de leur association condominiale.

Voici ce qu'il faut faire :

1 Aborder la question lors d'une assemblée des propriétaires

- Transmettre les avis requis aux propriétaires afin qu'ils puissent entendre ce qu'ont à dire le conseil et le fournisseur d'EFR (et éventuellement l'auditeur et l'avocat, le cas échéant) lors d'une assemblée au cours de laquelle le fonds de réserve et le plan connexe peuvent être expliqués, et des réponses peuvent être directement apportées aux questions.

2 Fournir un contexte en langage clair

- Les propriétaires peuvent avoir du mal à interpréter les avis conformes à la loi concernant les fonds de réserve, tel l'avis concernant le financement futur du fonds de réserve. Les conseils d'administration devraient envisager de joindre des documents explicatifs supplémentaires rédigés en langage clair lorsqu'ils envoient ces avis.
- Les associations peuvent également assurer une plus grande transparence, en plus des avis exigés par la loi concernant les changements relatifs au fonds de réserve. Une façon simple de le faire serait de publier régulièrement un bulletin d'information à l'intention des propriétaires.

3 Gérer les attentes

- Il est judicieux de signaler à l'avance aux propriétaires la possibilité imminente d'une cotisation spéciale, d'un emprunt ou d'une augmentation des frais de condo, afin qu'ils ne soient pas surpris, même si les conseils d'administration ne sont pas légalement tenus de le faire.

4 Rappeler aux propriétaires le caractère collectif de la propriété condominiale

- Certains propriétaires peuvent s'opposer à certains projets de réparation et de remplacement parce qu'ils n'utilisent pas eux-mêmes l'équipement à réparer. Les conseils d'administration peuvent répondre à ces préoccupations en leur rappelant que la responsabilité du financement du fonds de réserve est collective et qu'une propriété bien entretenue est dans l'intérêt de tous les propriétaires, car cela peut avoir une incidence sur leur sûreté, leur sécurité et leur investissement (c.-à-d. la valeur de revente de leur partie privative).

Contacter l'OOSC

Envoyez-nous [un message](#) par le biais de notre site Web ou appelez-nous du lundi au vendredi, de 9 h à 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](#)

Date d'entrée en vigueur : Ce guide a été mis à jour pour la dernière fois le 31 mai 2024.
La dernière version est disponible à l'adresse suivante : www.thecao.ca.





Tenez-vous au courant!
[TheCAO.ca/subscribe](https://www.caocanada.ca/subscribe)

