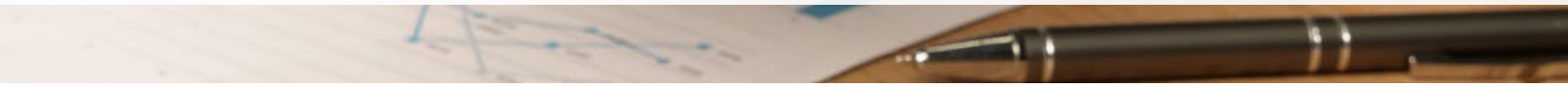
Guide des pratiques exemplaires de l'OOSC : pour un fonds de réserve robuste



Office ontarien du secteur des condominiums

www.condoauthorityontario.ca

Table des matières

Remerciements **3**
Coordonnées de l'OOSC **3**
Objectif du document **3**
Introduction **4**
Études du fonds de réserve **9**
Pratiques exemplaires pour assurer un fonds de réserve sain **16**
Responsabilités du conseil d'administration de l'association condominiale dans l'EFR **23**
Supervision du projet et dépenses du fonds de réserve **28**
Questions et réponses à l'intention des propriétaires **30**
Questions et réponses à l'intention des conseils d'administration d'associations condominiales **34**
Annexe : Glossaire des termes clés **38**

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.

Dernière mise à jour : *Le 10 mars 2022*

Remerciements

L’OOSC remercie tous les membres de nos comités consultatifs pour leurs contributions importantes.

Coordonnées de l’OOSC

Veuillez présenter vos demandes d’informations par l’intermédiaire du portail **Nous joindre** 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 (appareil de télécommunication pour personnes sourdes)

Service relais Bell

Objectif du document

Ce guide aidera les administrateurs à cerner les problèmes qui surviennent soudainement ou de façon inattendue dans l’association condominiale, à se préparer à de tels problèmes et à les résoudre en gérant correctement leur fonds de réserve.

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

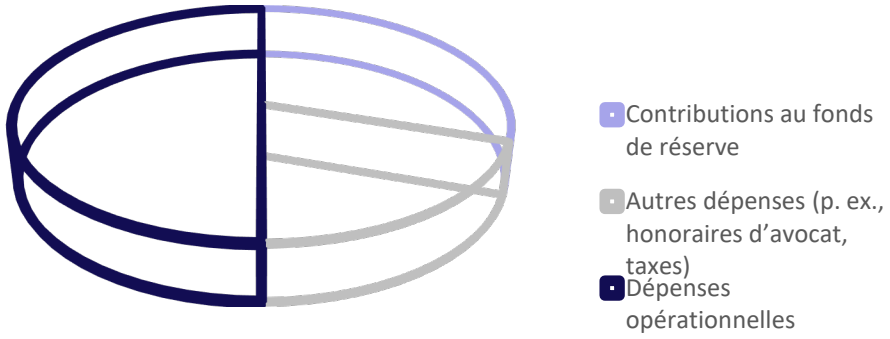
Introduction

Le fonds de réserve joue un rôle important, puisqu'il permet de veiller à ce que la propriété soit robuste sur le plan structurel et l'association condominiale, sûre sur le plan financier. Les propriétaires de parties privatives 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, par les dépenses communes, la santé et le bien-être de leurs domiciles. 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 des modifications ou des améliorations aux parties communes de l'association condominiale. En Ontario, toutes les associations condominiales sont tenues de tenir au moins un fonds de réserve qui est financé par les propriétaires à même leurs contributions aux dépenses communes.

Un fonds de réserve est comparable à un compte d'épargne qu'une famille utilise 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 des propriétaires sont obligatoires. En effet, le paragraphe 93 (4) de la *Loi de 1998 sur les condominiums* exige que l'association condominiale les perçoive comme partie de leur contribution aux dépenses communes.

Exemple de composants de la contribution aux dépenses communes mensuelles



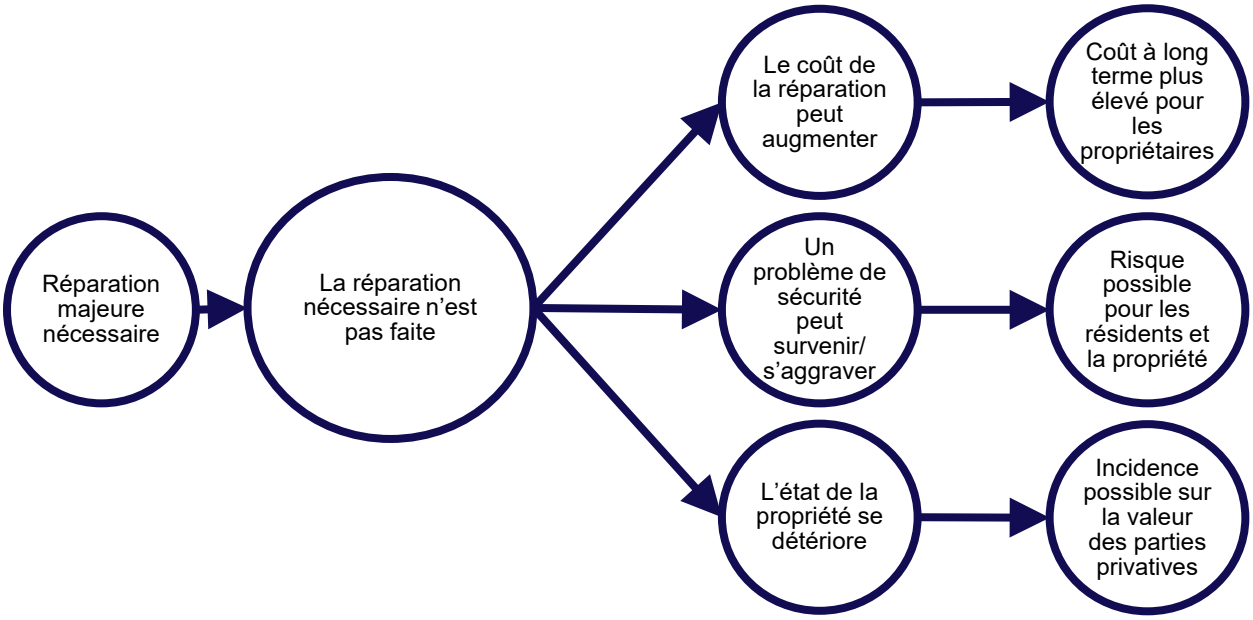
*** Remarque : Les proportions figurant sur ce diagramme sont fournies à titre illustratif et ne constituent pas des proportions recommandées ou idéales pour les différentes composantes de la contribution aux dépenses communes.**

Un objectif important du fonds de réserve est que les propriétaires actuels de l'association condominiale ne doivent pas se trouver dans l'obligation de payer pour des travaux coûteux reportés par les propriétaires précédents, mais que les propriétaires successifs contribuent tous à l'entretien de la propriété tout au long de l'existence de l'association condominiale. Même les propriétaires vivant dans des associations condominiales nouvellement construites et n'ayant probablement pas besoin de réparations majeures ou de remplacements dans l'immédiat contribuent au fonds de réserve en raison de leur utilisation et de la dégradation éventuelle des parties communes.

Étant donné qu'un fonds de réserve d'une association condominiale vise à financer les réparations majeures et les remplacements, il s'agit d'un compte particulièrement important qui nécessite une gestion réfléchie. Un fonds de réserve sous-capitalisé peut obliger l'association condominiale dans l'obligation de combler le manque d'argent par un emprunt, une cotisation spéciale ou l'augmentation de la contribution aux dépenses communes.

Par ailleurs, un fonds de réserve sous-capitalisé ou le report de projets nécessaires prévus par le fonds de réserve peut causer des problèmes de sécurité pour l'association condominiale qui ne disposera pas des fonds lui permettant d'effectuer les réparations majeures et les remplacements nécessaires, ce qui pourrait entraîner une dégradation des parties communes jusqu'à diminuer la valeur globale de l'association condominiale, voire ne plus offrir la sécurité requise aux propriétaires et aux résidents. Consultez la figure 1 ci-dessous pour comprendre les problèmes que peut causer à l'association condominiale le report des projets nécessaires prévus à même le fonds de réserve.

Figure 1. Conséquences éventuelles du report des projets nécessaires à même le fonds de réserve



Fondements du fonds de réserve

Toute association condominiale doit être titulaire d'un ou de plusieurs comptes à son nom désignés comme comptes du fonds de réserve dans lesquels toutes les contributions doivent être déposées. Elle ne doit utiliser ces comptes qu'à des fins de réparations majeures et de remplacements.

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 des parties communes et des biens de l'association condominiale. Il 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 verser 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) doit raisonnablement fournir des fonds suffisants pour mener 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 disponible dans le fonds de réserve à tout moment; il est déterminé lors de l'analyse financière dans le cadre 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 une inondation ou un incendie, 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. Par exemple, 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, mais peut-être qu'elle n'a pas effectué des travaux importants et coûteux. Dans la pratique, le solde du fonds de réserve d'une association condominiale doit fluctuer en fonction des réparations majeures et des remplacements qu'elle effectue. La santé 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 et les remplacements importants prévus et imprévus.

Fonds de réserve et gestion financière

Les comptes du fonds de réserve d'une association condominiale peuvent afficher un solde important pendant une longue période. Pour cette raison, il est important de comprendre qu'il doit être considéré comme un actif financier et un fonds pour les réparations majeures et les remplacements.

Conséquences d'un fonds de réserve sous-capitalisé

Comme mentionné précédemment, le fonds de réserve d'une association condominiale est particulièrement important. Un fonds de réserve sous-capitalisé peut ne pas être en mesure de financer entièrement les réparations majeures et les remplacements ou s'avérer insuffisant lors d'une étude du fonds de réserve. Le cas échéant, l'association condominiale peut être tenue d'agir comme suit :

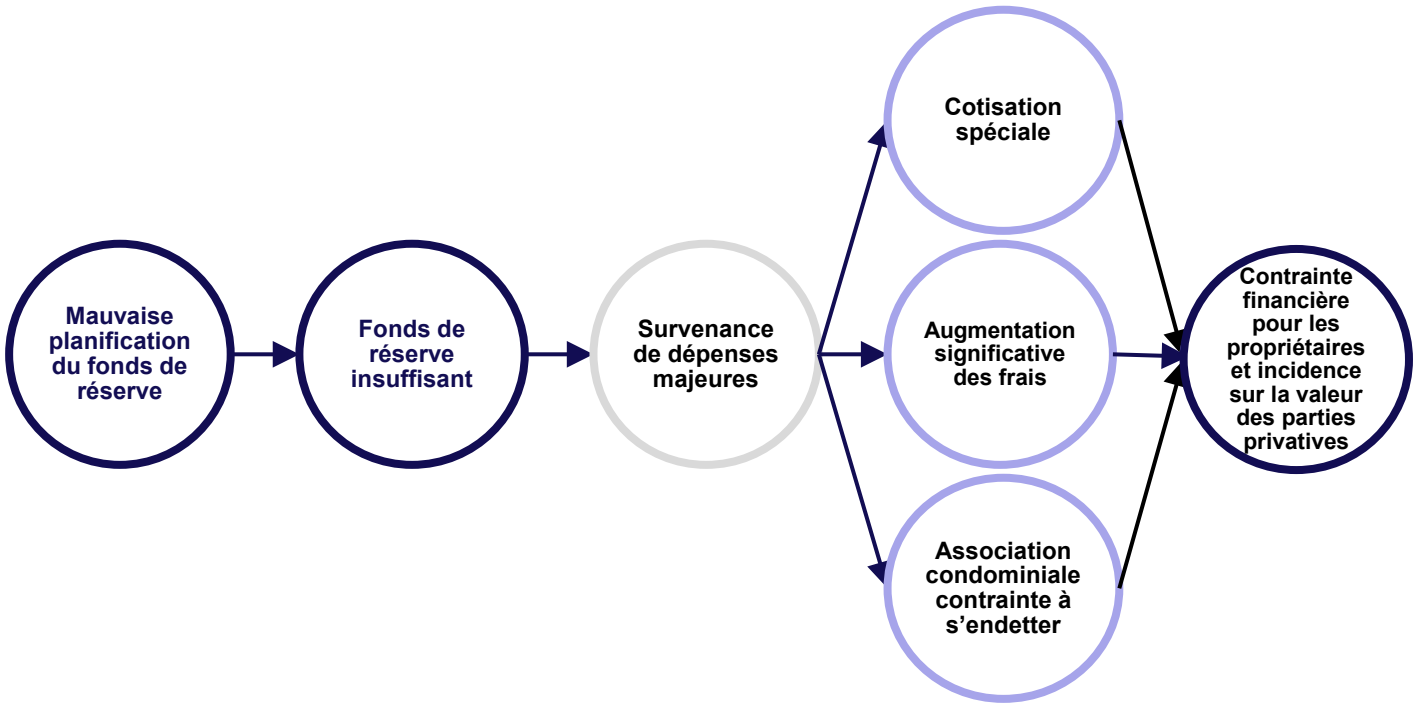
- Augmenter la contribution aux dépenses communes;
- Imputer aux propriétaires une cotisation spéciale;
- Contracter un prêt;
- Toute combinaison des solutions précédentes.

Un fonds de réserve sous-capitalisé peut également avoir une incidence sur la valeur de revente d'une partie privative. Par exemple, dans le cadre du processus d'achat, un acheteur potentiel peut demander un certificat d'information à l'association condominiale. Ce certificat est un formulaire obligatoire en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, qui contient des informations, notamment le solde du fonds de réserve de l'exercice en cours, et indique si le conseil d'administration de l'association condominiale prévoit que le fonds de réserve suffira aux réparations majeures et aux remplacements. Les acheteurs potentiels d'une partie privative peuvent constater qu'un fonds de réserve est inférieur à ce qu'ils souhaitent et se tourner vers une association condominiale dont le fonds de réserve est plus robuste. Ils peuvent craindre qu'en plus du prix d'achat, ils doivent un jour payer une contribution aux dépenses communes plus élevée que celle annoncée, voire une cotisation spéciale.

Une idée fausse répandue parmi les propriétaires est que le solde de leur fonds de réserve est plus élevé que nécessaire. De nombreux propriétaires peuvent percevoir le montant du fonds de réserve comme important, mais il faut noter que les réparations majeures et les remplacements payés par le fonds de réserve peuvent être très coûteux

(p. ex., les composants mécaniques, le toit des bâtiments, l'aire de stationnement, etc.). Ce qui peut sembler être un fonds de réserve important nécessitera un financement solide et continu pour que l'association condominiale et les propriétaires soient protégés. Consultez la figure 2 ci-dessous pour avoir une idée des problèmes qu'un fonds de réserve sous-capitalisé peut causer à l'association condominiale.

Figure 2. Conséquences éventuelles d'une mauvaise planification et d'une capitalisation inadéquate du fonds de réserve.



Études du fonds de réserve

Initiation aux études du fonds de réserve

Le paragraphe 94(1) de la *Loi de 1998 sur les condominiums* exige que l'association effectue périodiquement des études afin d'établir si le montant versé au fonds de réserve et celui des contributions perçues par l'association suffisent à couvrir les coûts de réparation majeure et de remplacement prévus des parties communes et des biens de l'association.

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 sa maison. 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)**.

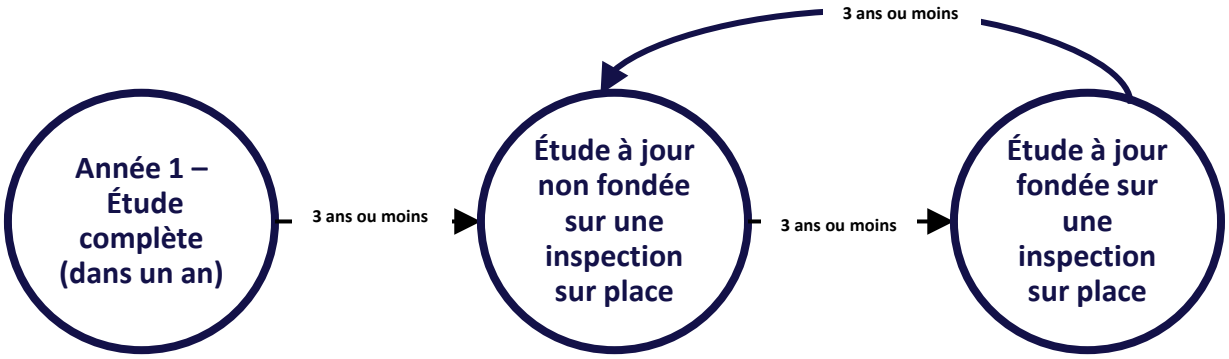
Le premier type d'étude du fonds de réserve que toute association condominiale est tenue d'effectuer est l'étude complète (ou de **catégorie 1)**. Celle-ci exige que les fournisseurs d'EFR inspectent la propriété en personne pour examiner les parties communes, analyser les dossiers et s'entretenir avec 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 longtemps. 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 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 une ventilation des types d'études du fonds de réserve que les associations condominiales doivent effectuer et les délais pour les accomplir, consultez la figure 3 ci-dessous.

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



Ce que contient une étude du fonds de réserve

Les études du fonds de réserve sont des documents très importants, renfermant des exigences de contenu précises prévues par la *Loi de 1998 sur les condominiums* et de ses règlements d'application. Elles consistent en une analyse physique et une analyse financière. Les paragraphes 29(2) et 29(3) du *Règl. de l'Ont. 48/01* exigent que chaque type d'analyse comprenne un ensemble particulier d'éléments, comme indiqué ci-dessous :

> L' « inventaire des composantes » est un inventaire des parties communes et des biens de l'association qui nécessitent ou qui, selon les prévisions, nécessiteront, au cours des 30 ans au moins qui suivent la date de l'étude, des réparations majeures ou, s'il coûtera au moins 500 $, un remplacement.

Exigences relatives au contenu d'une analyse physique	Exigences relatives au contenu d'une analyse financière
• L'inventaire des composantes de l'association condominiale • Une évaluation de chaque élément de l'inventaire des composantes qui indique :	• La description de la situation financière du fonds de réserve à la date de l'étude; • 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

○ L'année réelle ou estimative de son acquisition; ○ Son âge actuel ou estimatif; ○ Sa durée utile prévue; ○ Sa durée restante prévue; ○ L'année prévue des réparations ou du remplacement de l'élément défectueux; ○ 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 après l'application de ce pourcentage.	réserve durant cette période ainsi que, pour chaque année projetée : ○ Le coût estimé des réparations majeures et des remplacements, fondé sur les coûts actuels pour l'année de l'étude; ○ Le coût 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 du remplacement prévus de chaque élément de l'inventaire des composantes; ○ 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 spécifiques qui ont une expertise dans le domaine.

Personnes qui peuvent mener une étude du fonds de réserve	Personnes qui ne peuvent pas mener une étude du fonds de réserve
• Les membres de l'Institut canadien des évaluateurs portant le titre d'évaluateur accrédité de l'Institut canadien. • Les titulaires d'un certificat d'exercice au sens de la *Loi sur les architectes*. • 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 intitulée *Ontario Association of Certified Engineering Technicians and Technologists Act, 1998*. • 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 *Loi sur les ingénieurs*. • Les diplômés de la Ryerson University titulaires d'un baccalauréat en technologie (Science de l'architecture) – 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 des architectes-technologues de l'Ontario titulaires de la désignation d'architecte-technologue ou « architectural technologist » ou de technologue autorisé en immeubles	• 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, o Un contrat ou une opération auxquels un administrateur ou un dirigeant de l'association condominiale est une partie en une qualité autre qu'administrateur ou dirigeant, ou o Un contrat ou une opération projetés auxquels un administrateur ou un dirigeant de l'association sera une partie, mais non en sa qualité d'administrateur ou de dirigeant; • 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, relativement à l'association condominiale. • Une personne qui vit sur la propriété gérée par l'association condominiale. ‘

	(registered building technologist) en vertu de la loi intitulée *Association of Architectural Technologists of Ontario Act, 1996*.	

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

Plans visant le financement futur

Le paragraphe 94(8) de la *Loi de 1998 sur les condominiums* 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 concernant la capitalisation future 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.

Il est important de noter que, dans le cadre du plan visant le financement futur, c'est le conseil d'administration plutôt que le fournisseur d'EFR qui décide du montant à verser au fonds de réserve. Bien que le fournisseur d'EFR présente le plan dans le cadre de l'étude du fonds de réserve à l'association condominiale, celle-ci n'est pas tenue par la *Loi de 1998 sur les condominiums* de l'adopter. Toutefois, les conseils d'administration des associations condominiales doivent faire preuve d'une grande prudence lorsqu'ils choisissent de s'écarter des conseils des professionnels et des experts, sous peine d'occasionner des problèmes de responsabilité civile pour les administrateurs.

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 d'une 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.

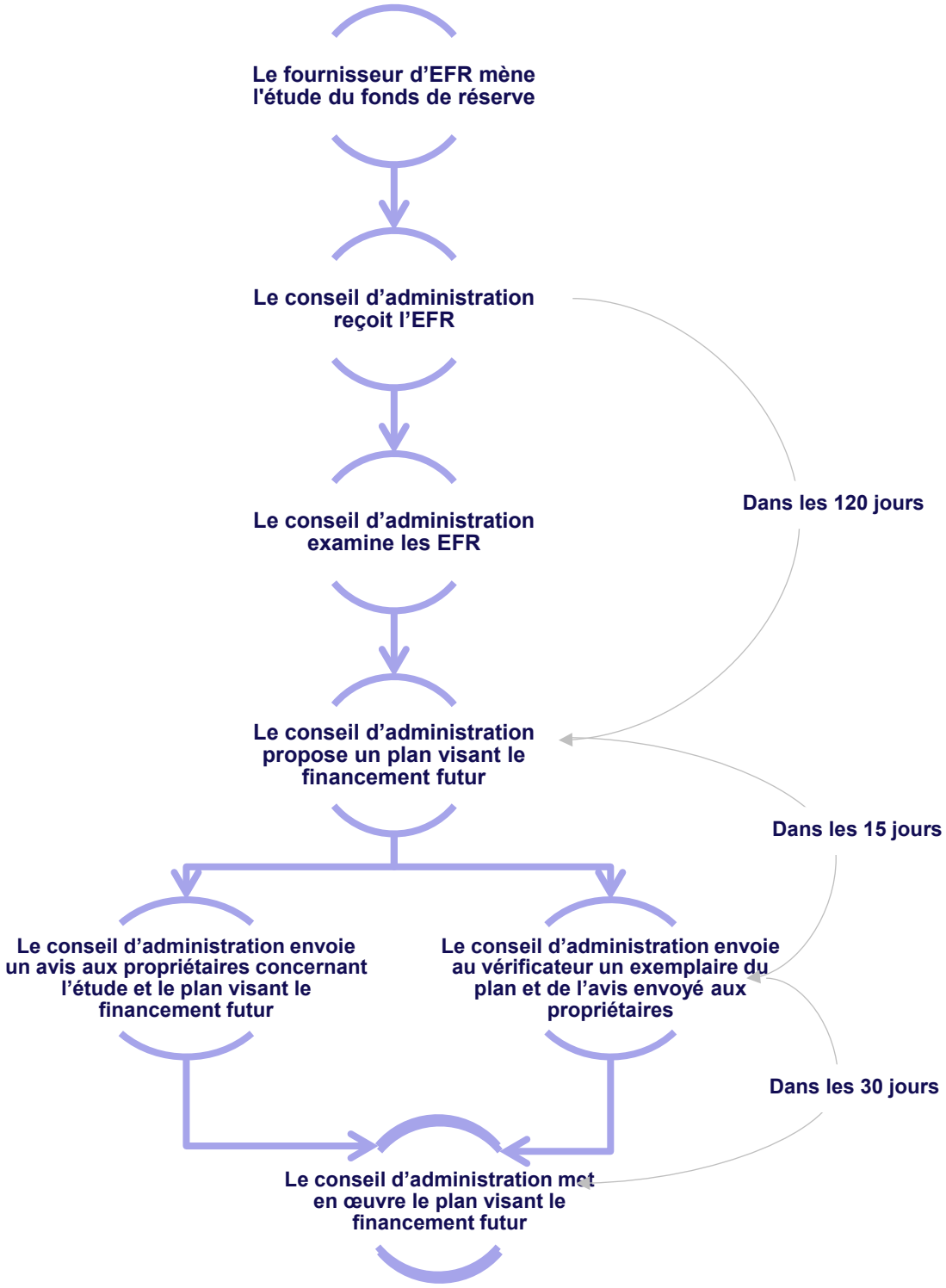
Il est important de noter que cet avis n'est pas un document ad hoc créé par le conseil d'administration, mais plutôt un formulaire précis que l'association condominiale est tenue de respecter en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums*. L'avis concernant le financement futur comprend généralement les informations suivantes :

- Un état énonçant 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;
- Une déclaration 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 déclaration précisant la date à laquelle le plan du financement futur sera préparé;
- Toute autre information relative à l’étude du fonds de réserve ou au plan visant le financement futur du fonds de réserve proposé, et 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 au vérificateur 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 dans les 30 jours le plan visant le financement futur proposé. Consulter la figure 4 ci-dessous pour connaître les délais obligatoires du processus relatif au fonds de réserve.

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



Pratiques exemplaires pour assurer un fonds de réserve sain

Assurer un fonds de réserve sain 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 robuste pour une association condominiale donnée, étant donné qu'elles sont toutes différentes les unes des autres. 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, etc.)?
- 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 administrée par un gestionnaire de condominiums?
- Votre conseil d'administration a-t-il l'expérience nécessaire en fonds de réserve et en 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 bénéfique 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 de le faire sans tenir compte des différences structurelles et financières respectives.

Par exemple, les associations condominiales présentant les 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 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 peuvent présenter des risques financiers et 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 à long terme et financière 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 que les conseils d'administration participent activement à la gestion de leurs fonds de réserve et fassent part de leurs observations au fournisseur d'EFR.

Les gestionnaires de condominiums gèrent souvent plusieurs associations condominiales et peuvent donc constituer une bonne ressource aux conseils d'administration qui ne sont pas familiers avec les fonds de réserve. Ils peuvent avoir une solide expérience dans le domaine, répondant aux questions générales, remplissant les formulaires et les avis requis, et en communiquant 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 vous adresser à l'une des sources suivantes 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 :

- Quelle a été l'expérience du conseil d'administration avec le fournisseur d'EFR?
- 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 un accès fiable à des 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 ententes de gestion et tout autre document décrivant leurs pratiques et procédures en matière d'approvisionnement. Pour en savoir plus sur les marchés publics, veuillez consulter le Guide des pratiques exemplaire de l'OOSC : Achats.

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, interviewer les candidats et rédiger les études 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 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, etc.) 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 ces associations 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 demander à interroger les fournisseurs potentiels d’EFR sur ce processus lors des entretiens mentionnés ci-dessous.

4) Coût de l’étude du fonds de réserve

En général, le coût d’une étude du fonds de réserve augmente en fonction de l’expertise et du nombre de personnes engagées dans le processus. Toutefois, la taille et le type d’une association condominiale n’ont pas d’incidence significative sur le coût d’une étude du fonds de réserve.

Quelle que soit leur taille, les associations condominiales qui cherchent à faire des économies peuvent être enclines à choisir des fournisseurs d’EFR qui peuvent réaliser une étude du fonds de réserve à moindre coût. Néanmoins, il est important de noter qu’une étude rigoureuse et complète du fonds de réserve fait partie intégrante de la santé à long terme de l’association condominiale. Il est donc important que les associations condominiales gardent à l’esprit les conséquences financières et en matière de sécurité à long terme d’un entretien à coûts bas. Une économie de quelques milliers de dollars sur le coût d’une étude du fonds de réserve pourrait se traduire par des pertes financières plus importantes, pouvant aller jusqu’à des centaines de milliers de dollars, en raison d’une étude de qualité inférieure entraînant un fonds de réserve sous-capitalisé. Les associations condominiales dont les propriétaires s’inquiètent du coût d’une étude de qualité supérieure peuvent envisager d’organiser une réunion des propriétaires pour les sensibiliser à l’importance de cette étude.

5) Entretiens avec les éventuels fournisseurs d’EFR

Les conseils d’administration des associations condominiales doivent interroger 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., un nombre similaire de parties privatives)?
- Avez-vous de l'expérience en associations condominiales similaires (p. ex., une maison en rangée ou une tour d'habitation)?
- Avez-vous de l'expérience en caractéristiques uniques des associations condominiales (p. ex. des bâtiments patrimoniaux, bâtiments avec auvents, des commodités comme une piscine extérieure, une aire de stationnement souterraine ou extérieure, des structures à risque élevé, etc.)?
- 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 indirects?
- Les budgets que vous préparez habituellement sont-ils spécifiques à chaque association condominiale ou utilisent-il des taux standards par partie privative que vous appliquerez à tous les bâtiments?
- Comment personnalisez-vous l'étude du fonds de réserve pour mon 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?

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 la vôtre l'envisage, peut-être devrez-vous inclure dans vos entretiens 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?

Communications avec les propriétaires

Le fonds de réserve et l'étude du fonds de réserve sont cruciaux pour la sécurité à long terme et le bien-être financier 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 les communications avec les propriétaires au sujet de ces questions, les associations condominiales doivent tenir compte des exigences et des pratiques exemplaires suivantes :

1) **Tenue de réunions pour discuter du fonds de réserve**

- Le conseil d'administration de l'association condominiale peut réunir les propriétaires et inviter le fournisseur d'EFR (et éventuellement le vérificateur et l'avocat) pour leur expliquer l'étude du fonds de réserve, sa fréquence et son type, etc., et répondre directement à leurs questions.
- 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 réunions 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 de 1998 sur les condominiums*, comme l'envoi des avis de réunion 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 des réunions des propriétaires, cliquez ici.

2) **Envoi des avis**

- En vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, le conseil d'administration d'une association condominiale est tenu d'envoyer deux fois par exercice financier aux propriétaires des certificats de renseignements périodiques (CRP) contenant des informations sur le fonds de réserve (dans les 60 jours suivant la fin du premier trimestre et 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, conformément au budget;
    - Toute décision, 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 qu'ils effectuent des dépenses à partir dudit fonds. Bien que les conseils d'administration soient tenus de fournir cette information dans le certificat de renseignements périodique (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 de 1998 sur les condominiums*, les conseils d'administration peuvent choisir d'envoyer aux propriétaires des avis supplémentaires contenant les informations rédigées dans un langage plus simple.

3) Communications 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 du 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 de l'immeuble, 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

- 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 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., la 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, il 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 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. L’éclaircissement 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 les coûts futurs pour l’association condominiale.

En outre, les ententes au titre de l’article 98 et les accords de système de recharge de véhicules électriques (EVCS) que l’association condominiale a conclus avec des propriétaires individuels peuvent également avoir une incidence sur les considérations de coût du fonds de réserve et doivent être recueillis et expliqués au fournisseur d’EFR. Ces ententes permettent aux propriétaires d’apporter des modifications aux parties communes (p. ex., construire un pont derrière leur partie privative sur les parties communes) ou d’installer un EVCS dans les parties communes et de préciser les obligations de réparation et d’entretien liées à ces modifications. 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 entente au titre de l’article 98 ou tout accord d’EVCS, 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., des essais destructifs ou des essais de port de 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 au-delà d'une inspection visuelle qu'il lui demandera.

En outre, 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 par rapport à une dépendance excessive pendant le processus d'EFR

Les conseils d'administration de l'association ne doivent pas sous-estimer leur capacité à contribuer au processus du fonds de réserve. Bien que nombre de leurs membres n'ont 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 maison. Ils peuvent donc aider le fournisseur d'EFR à comprendre les éléments et les préoccupations uniques de l'association condominiale pour s'assurer que rien n'est omis dans le processus d'étude du fonds de réserve.

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 composants particuliers 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.

Bien que l'expertise des professionnels soit importante, les conseils d'administration ne doivent pas compter sur des experts (p. ex., ingénieurs, gestionnaires de condominium, etc.) au point de devenir des spectateurs dans le processus d'étude du fonds de réserve. Afin de bien gérer les affaires de l'association condominiale, le conseil d'administration doit connaître la situation financière de celle-ci, notamment la santé du

fonds de réserve et l'état de la propriété. Il doit continuer à participer activement au processus d'étude du fonds de réserve et à la gestion continue du fonds de réserve.

Dépendre excessivement des experts revient à laisser le fournisseur d'EFR diriger le processus d'étude du fonds de réserve sans aucune contribution, orientation ou question de la part du conseil d'administration. Cela peut également signifier que le conseil d'administration ne procède pas à un examen détaillé de l'étude du fonds de réserve et/ou délègue entièrement cet examen au gestionnaire du condominium.

Les conseils d'administration doivent être conscients que, quel que soit le rôle qu'ils choisissent de jouer dans le processus d'étude du fonds de réserve et leurs décisions de déléguer certaines tâches, ils sont, en fin de compte, responsables de la gestion de l'association condominiale. Cela signifie qu'ils doivent participer activement à chaque étape du processus d'étude du fonds de réserve pour s'assurer qu'ils sont 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 au projet

Les conseils d'administration doivent veiller à prendre en compte tous les coûts possibles du projet 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 et à la sous-capitalisation du fonds de réserve.

Par exemple, si l'étude du fonds de réserve indique que l'aire de stationnement doit être réasphaltée, il est important que d'autres considérations probablement coûteuses ne soient pas omises, 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 majeurs qui ne sont pas liés à un projet particulier, comme la nécessité de nettoyer les égouts de la propriété ou les coûts de service comme le coût de gestion du projet. Les conseils doivent mettre à contribution leur expertise et leur expérience dans la supervision de la construction pour soulever tout ce 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, 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.

Comment l'étude du fonds de réserve est rédigée

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 sur les propriétaires par l'intermédiaire du plan visant le financement futur et de gérer adéquatement 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 expliciter les estimations qui ont été faites (p. ex., les normes du secteur et/ou les taux d'intérêt utilisés, etc.). 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'ils connaissent bien (p. ex., le nombre de places de stationnement) ou des caractéristiques qui sont propres à leur 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.

En examinant 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'ils sont les premiers responsables de l'examen approfondi de l'étude et soulever toute préoccupation auprès du fournisseur d'EFR.

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

Phases du projet

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

Il peut être moins perturbant d'exécuter un projet majeur par phases (comme ne faire qu'une partie du garage à la fois) plutôt qu'en une 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 des commentaires 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 doivent pas attendre la dernière minute pour commencer à planifier un projet et doivent envisager de promouvoir les grands projets avant un projet prévu. Cela peut leur permettre d'avoir une idée plus précise des coûts engagés et d'éviter d'éventuelles cotisations spéciales aux propriétaires, ce qui peut leur permettre aussi d'obtenir plusieurs devis 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 santé 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 subissent des pressions pour s'occuper des 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 éduquer les propriétaires et à établir des attentes réalistes à court et à long terme à l'égard du bâtiment. 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).

Formation d'un comité du bâtiment

Il est important que le conseil d'administration de l'association condominiale joue un rôle de premier plan dans la gestion des projets de réparations majeures et d'entretien et communique régulièrement avec les propriétaires. Afin de demander des comptes au

fournisseur d'EFR à l'égard du travail effectué, le conseil d'administration pourrait mettre en place un comité du bâtiment chargé de communiquer directement avec les propriétaires et de recueillir leurs commentaires sur ce qui fonctionne ou pas tout au long du processus de construction (p. ex., les problèmes de bruit, l'accessibilité, etc.).

La création d'un mécanisme formel de communication et de retour d'information peut simplifier la réponse aux préoccupations. Ce retour peut aider à améliorer chaque phase de la construction, à résoudre les problèmes et à aider les propriétaires à se sentir entendus par le conseil d'administration durant cette période.

Questions et réponses à l'intention des propriétaires

Voici des questions courantes posées par les propriétaires de condominium sur les fonds de réserve et les études du fonds de réserve.

Question et réponse : propriétaire ne recevant pas d'avis concernant le fonds de réserve

Question : Je suis propriétaire et je n'ai pas reçu d'avis ou de renseignements sur le fonds de réserve de mon association condominiale. Que puis-je faire?

Réponse : En vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, les propriétaires doivent recevoir les avis suivants de leur association condominiale, qui contiennent des renseignements sur le fonds de réserve :

- **Avis concernant le financement futur**
  - Pour en savoir plus sur les délais requis pour l'envoi de l'avis concernant le financement futur et son contenu, veuillez consulter l'introduction du présent guide.
- **Certificat de renseignements périodique (CRP)**
  - Pour en savoir plus sur les délais requis pour l'envoi d'un CRP et son contenu, veuillez consulter la section précédente de ce guide décrivant les pratiques exemplaires pour un fonds de réserve robuste.
  - Pour déterminer les délais requis pour l'envoi d'un CRP par une association condominiale, veuillez visiter l'application de calendrier condominiale de l'OOSC en cliquant ici.
- **Certificat d'information du nouveau propriétaire (CINP)**
  - Quand : Dans les 30 jours suivant la communication par un nouveau propriétaire de son nom et de la partie privative qu'il possède à l'association condominiale.
  - Quoi : Le CINP doit inclure une copie du certificat de renseignements périodique le plus récent.
- **États financiers vérifiés**
  - Quand : Joint à l'avis de convocation avant chaque assemblée générale annuelle.
  - Quoi : En ce qui concerne le fonds de réserve, les états financiers vérifiés doivent comprendre les éléments suivants :
    - Un état des opérations du fonds de réserve.

- Une comparaison entre le montant des contributions au fonds de réserve collectées par l'association condominiale et celui qu'elle est tenue de collecter conformément au plan visant le financement futur.
- Une comparaison entre le montant des dépenses du fonds de réserve effectuées par l'association condominiale et celui des dépenses proposées par le plan visant le financement futur et qu'elle prévoyait d'effectuer.

Les propriétaires qui n'ont pas reçu la totalité ou une partie de ces avis peuvent :

1) Communiquer avec l'association condominiale

Le conseil d'administration de l'association condominiale et le gestionnaire de condominiums peuvent ignorer que certains propriétaires ne reçoivent pas ces documents importants. Il est conseillé aux propriétaires de communiquer avec un représentant de l'association condominiale (p. ex., un membre du conseil d'administration ou un gestionnaire de condominium) et de l'en informer. Un propriétaire qui ne reçoit pas ces documents peut vérifier l'exactitude de ses coordonnées auprès du conseil d'administration.

2) Demander des dossiers

Les propriétaires de condominium peuvent également réclamer les avis non reçus de leur association condominiale en remplissant du formulaire de demande de dossiers. Les CRP des 12 derniers mois, les états financiers les plus récents approuvés et vérifiés et le plan actuel visant le financement futur du fonds de réserve sont considérés comme des documents de base en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums*. Cela signifie que les propriétaires peuvent y avoir accès sans frais ou moyennant des frais limités payés à l'association condominiale, en fonction du format demandé des documents. Pour en savoir plus sur les dossiers de base, consultez la page Dossiers de l'OOSC en cliquant ici.

En vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, l'association condominiale est tenue de répondre à une demande de dossiers dans les 30 jours. Cliquez ici pour en savoir plus sur ce processus et télécharger une copie du formulaire de demande de dossiers.

Question et réponse : suivi de l'état du fonds de réserve

Question : En tant que propriétaire, comment puis-je me tenir au courant de la santé du fonds de réserve pour assurer la sécurité et le bien-être financier de mon association condominiale?

Réponse : Il est dans l'intérêt des propriétaires d'être informés sur l'état du fonds de réserve de leur association condominiale. En plus de demander des dossiers à l'association condominiale comme indiqué plus haut, les propriétaires peuvent anticiper de façon proactive la réception des CRP, des états financiers vérifiés et de l'avis concernant le financement futur du conseil d'administration.

Voici une ventilation de la façon dont les propriétaires peuvent utiliser l'avis concernant le financement futur, les CRP et les états financiers vérifiés pour suivre la santé de leur association condominiale :

Avis concernant le financement futur du fonds de réserve

Les propriétaires peuvent consulter l'avis concernant le financement futur pour obtenir :

- Un résumé de l'étude du fonds de réserve, qui explique comment le fournisseur d'EFR en est arrivé aux recommandations pour la capitalisation du fonds de réserve de l'association condominiale;
- Un résumé du plan visant le financement futur du fonds de réserve, justifiant l'augmentation de la contribution aux dépenses communes, une cotisation spéciale et/ou un emprunt nécessaire au financement du fonds de réserve;
- S'il y a lieu, un état du montant de l'augmentation des contributions au fonds de réserve pour chaque partie privative pour les trois prochaines années, pour que son propriétaire se prépare à toute augmentation de la contribution aux dépenses communes;
- Le montant de l'augmentation moyenne des contributions au fonds de réserve pour toutes les parties privatives pour les trois prochaines années, le cas échéant, afin que les propriétaires puissent comparer leurs augmentations respectives à la moyenne.
- La date de mise en œuvre du plan visant le financement futur pour que les propriétaires se préparent à l'augmentation des dépenses communes et/ou des cotisations spéciales.

Certificats de renseignements périodiques (CRP)

Les propriétaires peuvent consulter le CRP pour s'informer sur :

- Le solde actuel du fonds de réserve;
- Le solde du fonds de réserve au début de l'exercice en cours pour le comparer au solde actuel et savoir quelle partie du fonds de réserve a été dépensée;
- Le montant de la contribution annuelle à verser au fonds de réserve au cours de l'exercice en cours, conformément au budget, ce qui permet aux propriétaires de voir si le fonds de réserve respecte le plan visant le financement futur;
- Le montant des dépenses prévues à imputer au fonds de réserve au cours de l'exercice en cours, conformément au budget, ce qui permet aux propriétaires de suivre les dépenses et de connaître les futurs projets dans lesquels investir;
- Les plans actuels, s'il en est, d'augmenter le solde du fonds de réserve conformément au plan visant le financement futur, afin que les propriétaires puissent anticiper d'éventuelles augmentations de leur contribution aux dépenses communes ou l'imputation d'une cotisation spéciale.

États financiers vérifiés

Les propriétaires peuvent examiner les états financiers vérifiés pour s'informer sur :

- Un état à jour de la gestion du fonds de réserve, incluant la façon dont l'association condominiale supervise le fonds de réserve;

- Une comparaison entre le montant des contributions au fonds de réserve perçues par l'association condominiale et celui qu'elle est tenue de percevoir, afin de déterminer si ces contributions sont versées conformément au plan visant le financement futur;
- Une comparaison entre le montant des dépenses du fonds de réserve effectuées par l'association condominiale et celui des dépenses proposées qu'elle s'attendait à effectuer, afin de déterminer si ces dépenses sont conformes au plan visant le financement futur.

Question et réponse : préoccupations concernant l'utilisation du fonds de réserve

Question : Je suis propriétaire et je m'inquiète de l'utilisation de notre fonds de réserve par notre conseil d'administration ou de son report des réparations nécessaires pour maintenir les coûts bas.

Réponse : Les propriétaires sont encouragés à suivre la santé de leur fonds de réserve et à faire part de leurs préoccupations au sujet de l'association condominiale à leur conseil d'administration. Les propriétaires qui ont des questions ou des préoccupations spécifiques sur l'utilisation du fonds de réserve par leur conseil d'administration ou sur les réparations des parties communes peuvent :

1) Communiquer avec l'association condominiale

Le conseil d'administration de l'association condominiale peut ignorer les préoccupations des propriétaires concernant l'utilisation du fonds de réserve ou les réparations nécessaires. Il est conseillé aux propriétaires de communiquer avec un représentant de l'association condominiale (p. ex., un membre du conseil d'administration ou un gestionnaire de condominium) et de l'en informer.

Ils peuvent ainsi obtenir des précisions sur la façon dont l'association condominiale utilise le fonds de réserve ou effectue des réparations. Ils peuvent également saisir cette occasion pour exprimer leurs préoccupations au sujet des risques à long terme associés à une mauvaise utilisation du fonds de réserve ou au report des réparations.

Par exemple, une mauvaise utilisation du fonds de réserve pourrait entraîner un manque de fonds pour couvrir le coût d'une inondation ou d'un autre événement imprévu qui nécessiterait une réparation majeure ou un remplacement. De même, le report des réparations nécessaires pourrait entraîner des pertes financières importantes causées par des dommages plus importants qui auraient pu être évités si la réparation majeure ou le remplacement avait été effectué à temps.

En exprimant leurs préoccupations, les propriétaires peuvent être en mesure de pousser leur association condominiale à examiner plus attentivement l'utilisation du fonds de réserve et leurs obligations en matière de réparation.

2) Demander des dossiers

Après avoir communiqué avec leur conseil d'administration ou leur gestionnaire de condominiums, les propriétaires peuvent également leur demander des dossiers pour

en savoir plus sur leur utilisation du fonds de réserve et leurs obligations en matière de réparation et d'entretien. Entre autres documents, les certificats de renseignements, les états financiers vérifiés et l'avis concernant le financement futur contiennent des renseignements sur le fonds de réserve.

Pour demander des dossiers à l'association condominiale, les propriétaires doivent remplir le formulaire de demande de dossiers requis en cliquant ici.

Une fois rempli, le formulaire doit être envoyé à l'association condominiale qui devra répondre dans les 30 jours. Pour en savoir plus sur ce processus, visitez notre page Dossiers en cliquant ici.

Pour plus d'informations sur les types de dossiers que les propriétaires peuvent demander concernant le fonds de réserve et le type d'avis qu'ils auraient dû déjà recevoir, veuillez consulter la liste de questions/réponses ci-dessus.

3) Demander une assemblée convoquée par les propriétaires ou soumettre une préoccupation lors de l'assemblée générale annuelle (AGA)

Les propriétaires qui ont encore des préoccupations concernant le fonds de réserve ou les réparations en attente après avoir communiqué avec l'association condominiale et examiné leurs dossiers peuvent demander une assemblée convoquée par les propriétaires ou soulever leurs préoccupations à la prochaine assemblée générale annuelle. Ces deux options donnent aux propriétaires l'occasion de discuter de leurs préoccupations directement avec le conseil d'administration de l'association condominiale.

Pour en savoir plus sur le processus de demande d'assemblée convoquée par les propriétaires, veuillez visiter notre page Assemblées convoquées par les propriétaires en cliquant ici.

Questions et réponses à l'intention des conseils d'administration d'associations condominiales

Voici des questions que le conseil d'administration d'une association condominiale peut poser sur les fonds de réserve et les études du fonds de réserve.

Question et réponse : le conseil d'administration de l'association condominiale n'est pas d'accord avec les recommandations du fournisseur d'EFR

Question : Je suis administrateur d'une association condominiale et notre conseil vient de recevoir le rapport d'étude du fonds de réserve de notre fournisseur d'EFR. Après avoir examiné son rapport, nous avons conclu que nous ne sommes pas d'accord avec les recommandations du fournisseur d'EFR. Pouvons-nous proposer un plan visant le

financement futur différent des recommandations du fournisseur d'EFR? Quelles sont nos options?

Réponse : Pour éviter tout désaccord entre le conseil d'administration de l'association condominiale et le fournisseur d'EFR au sujet des recommandations de ce dernier, le conseil d'administration ferait bien de collaborer avec le fournisseur d'EFR tout au long du processus d'étude et de répondre à ses préoccupations à l'avance. Pour de plus amples renseignements sur la mise en œuvre de cette pratique, consultez la section précédente du présent guide sur les responsabilités du conseil d'administration vis-à-vis de l'EFR.

En attendant, notez que le conseil d'administration doit proposer un plan visant le financement futur dans les 120 jours suivant la réception de l'étude de son fournisseur d'EFR. Il est important que le conseil d'administration garde à l'esprit ce qui suit durant l'élaboration de son plan visant le financement futur :

1) Degré de prudence

En cas de désaccord avec les recommandations du fournisseur d'EFR, le conseil d'administration de l'association condominiale peut être tenté d'aller à contre-courant. Toutefois, bien qu'il n'y ait pas d'exigence explicite en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* d'adopter toutes les recommandations du fournisseur d'EFR, les administrateurs ont des obligations de prudence en vertu de l'article 37 de cette loi, qui les oblige à agir honnêtement et de bonne foi, avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, dans des circonstances semblables, une personne d'une prudence raisonnable.

Le paragraphe 37(3) précise qu'un administrateur ne sera pas tenu responsable d'un manquement à cette obligation si ce manquement découle du fait que l'administrateur se fie de bonne foi à un rapport ou à l'opinion d'un ingénieur, d'un évaluateur ou d'une autre personne dont la profession donne de la crédibilité au rapport ou à l'opinion.

2) Suffisance du fonds de réserve

En outre, en vertu du paragraphe 94(8) de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, quel que soit le plan proposé par le conseil d'administration de l'association condominiale, il faut s'assurer que le fonds de réserve sera suffisant pour effectuer les réparations majeures et les remplacements des parties communes.

Ce qui est considéré comme un montant de financement « suffisant » varie selon l'association condominiale. Plusieurs facteurs peuvent entrer en jeu, notamment l'âge du bâtiment, les biens, les types de composantes et les grands projets prévus par l'association condominiale.

Dans l'ensemble, il est important que le conseil d'administration garde à l'esprit ses obligations légales lorsqu'il propose un plan visant le financement futur. Cela peut signifier souvent qu'il choisit d'adopter les recommandations du fournisseur d'EFR pour prévenir le risque d'un fonds de réserve sous-financé.

3) Avis concernant le financement futur

Le conseil d'administration de l'association condominiale doit envoyer un avis à tous les propriétaires, dans les 15 jours suivant la proposition du plan visant le financement futur, ainsi qu'un résumé de l'étude originale du fonds de réserve et du plan du conseil d'administration, et un relevé de toutes les différences entre le plan du conseil d'administration et les recommandations de l'étude. Il s'agit de s'assurer que les propriétaires sont au courant de tout écart par rapport aux recommandations de l'étude du fonds de réserve.

Question et réponse : assurer la robustesse du fonds de réserve après l'étude du fonds de réserve

Question : Notre fournisseur d'EFR vient de terminer une étude sur le fonds de réserve et le conseil d'administration de l'association condominiale a commencé à mettre en œuvre le plan visant le financement futur. Quelles mesures supplémentaires pouvons-nous prendre maintenant pour nous assurer que notre fonds de réserve demeure robuste avant la prochaine étude du fonds de réserve?

Réponse : Il est important que le conseil d'administration prenne des mesures pour toujours assurer la robustesse du fonds de réserve. Une surveillance efficace du fonds de réserve et des parties communes de l'association condominiale ne se limite pas à la participation à l'étude du fonds de réserve. De plus, les conseils d'administration peuvent envisager ce qui suit :

1) Entretien et inspections

Entre deux cycles d'études du fonds de réserve, le conseil d'administration peut se familiariser avec la propriété de l'association condominiale et ses composantes, et l'inspecter régulièrement. Il peut également demander l'aide des propriétaires pour cerner les problèmes potentiels liés à l'état des parties communes et faire appel à des spécialistes ou à des ingénieurs pour les étudier. Ces pratiques exemplaires peuvent aider à maintenir un fonds de réserve sain, à s'assurer que la propriété est bien entretenue et, en fin de compte, à atténuer les coûts pour les propriétaires.

2) Éduquer les propriétaires

Le conseil d'administration de l'association condominiale peut établir un processus continu visant à éduquer leurs propriétaires sur l'importance du fonds de réserve, de son financement adéquat et de l'état des parties communes. Il peut envisager d'informer les propriétaires au moyen de bulletins, de réunions des propriétaires, de questions et de commentaires écrits et de toute autre mesure visant à les éduquer et à les maintenir mobilisés entre les cycles d'études du fonds de réserve. Il peut également renvoyer les propriétaires aux ressources de l'OOSC comme le programme de formation des administrateurs de l'OOSC, accessible aux propriétaires et aux administrateurs sans frais supplémentaires.

Pour en savoir plus sur la préparation des conseils d'administration de l'association condominiale aux études du fonds de réserve, consultez la section précédente du présent guide sur les responsabilités du conseil d'administration vis-à-vis de l'EFR.

Question et réponse : fonds de réserve sous-capitalisé

Question : Je suis administrateur d'une association condominiale et notre conseil d'administration vient de se rendre compte que notre fonds de réserve ne suffit pas à couvrir les dépenses importantes nécessaires. Quelles sont nos options?

Réponse : Si le conseil d'administration d'une association condominiale se rend compte que son fonds de réserve est sous-capitalisé et qu'il est confronté à des dépenses importantes, il peut envisager les options suivantes :

- Demander des conseils juridiques et consulter un fournisseur d'EFR pour mieux comprendre la situation financière et juridique de l'association condominiale;
- Déterminer les options de financement disponibles, comme l'augmentation de la contribution aux dépenses communes et/ou l'imposition d'une cotisation spéciale;
- Communiquer avec les propriétaires dès que possible au sujet du problème (p. ex., dans un bulletin d'information);
- Tenir une réunion des propriétaires pour discuter de la situation financière de l'association condominiale et inviter les professionnels à répondre directement aux questions des propriétaires (p. ex., l'avocat, l'ingénieur ou le vérificateur de l'association condominiale).

Bien que le conseil d'administration de l'association condominiale n'ait pas besoin de l'autorisation des propriétaires pour imposer une cotisation spéciale ou augmenter la contribution aux dépenses communes, un dialogue sur les différentes options et la transparence avec les propriétaires peut réduire les malentendus et permettre de tenir compte de leurs préoccupations.

Le conseil d'administration peut être tenté de reporter une réparation majeure ou un remplacement afin d'éviter une augmentation de la contribution aux dépenses communes ou une cotisation spéciale, mais cette décision peut comporter des risques. Selon le type de réparation, une telle décision pourrait compromettre la sécurité de l'association condominiale et de ses résidents. Le conseil d'administration doit demander conseil aux ingénieurs et à ses avocats avant de décider du report des réparations ou de l'entretien.

Annexe : Glossaire des termes clés

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

Inventaire des composantes : Inventaire de chaque composante des parties communes et des biens de l'association condominiale qui nécessitera une réparation majeure ou un remplacement dans les 30 ans au moins de la date de l'étude du fonds de réserve, lorsque le coût minimum de remplacement est de 500 $.

Étude complète : Le premier type d'étude du fonds de réserve que chaque association condominiale doit avoir menée. 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 les 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 décomposer 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 d'information du nouveau propriétaire (CINP) : 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 CINP doit inclure une copie du plus récent certificat de renseignements périodique (CRP) et de toute mise à jour du certificat de 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 d'exploitation : Fonds utilisé pour des dépenses autres que les réparations majeures et les remplacements des parties communes. Les dépenses du fonds d'exploitation 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 de 1998 sur les condominiums* 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 deuxième fois dans les 60 jours suivant la fin de 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 de 1998 sur les condominiums*.

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 des biens et des composantes d'une association condominiale, qui doit être effectuée tous les trois ans par un professionnel prescrit, 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. L'étude sert 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 mener des mises 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** ne comprend pas une inspection sur place, mais un examen des dossiers et un entretien avec les administrateurs, les employés et les mandataires de l'association condominiale.