

2

Fonds de réserve

Fonds de réserve

La plupart des associations condominiales doivent maintenir un fonds de réserve distinct pour garantir le partage des dépenses associées aux réparations importantes d'éléments coûteux. En font partie les réparations ou le remplacement d'éléments comme la toiture, le bardage, l'isolation, le chauffage, la climatisation, la plomberie et le câblage.

Le maintien d'un fonds de réserve évite d'avoir à recueillir à la hâte des sommes d'argent considérables au moyen de prélèvements spéciaux (ou cotisations) pour effectuer des réparations importantes ou mener à bien des projets de remplacement.

Création du fonds de réserve

Lorsqu'une nouvelle association condominiale est constituée, le promoteur doit établir un fonds de réserve. Après la vente de la première partie privative, le promoteur doit déposer dans le fonds de réserve un montant égal à 25 % du total des dépenses communes annuelles estimatives.

Étude du fonds de réserve

L'association condominiale doit obtenir une étude du fonds de réserve (ou rapport de dépréciation) qui évalue la durée de vie prévue des parties communes et des principaux éléments d'actif communs, ainsi que les coûts de réparation et de remplacement.



Exemptions

Les exigences relatives au fonds de réserve ne s'appliquent pas aux condominiums comptant deux parties privatives ou moins, comme un duplex. En outre, certaines associations condominiales préexistantes pourraient être autorisées à lever l'exigence de créer un fonds de réserve. La section « Période de transition visant le fonds de réserve » ci-après donne plus d'information à ce sujet.

Personne qualifiée à mener une étude du fonds de réserve

L'étude du fonds de réserve doit obligatoirement être confiée à une personne qualifiée. Il peut s'agir d'un comptable professionnel agréé, d'un architecte, d'un ingénieur de profession, etc. Toute personne qui a un lien de dépendance avec l'association condominiale (y compris le promoteur) ne peut jouer le rôle de personne qualifiée.

Échéancier de l'étude du fonds de réserve

L'association condominiale doit obtenir une étude du fonds de réserve avant sa première assemblée générale annuelle. Une mise à jour de l'étude doit être effectuée tous les cinq ans. Le promoteur d'un condominium créé par transformation d'un bâtiment existant doit obtenir une étude du fonds de réserve avant la vente de toute partie privative.



Contribution au fonds de réserve

L'étude du fonds de réserve la plus récente aidera à fixer le montant de la contribution au fonds de chaque partie privative. S'il n'y a pas eu d'étude, le montant de la contribution doit être établi et approuvé par le conseil d'administration du condominium, en tant qu'élément du budget annuel. Une partie des charges de copropriété mensuelles revenant à chaque partie privative sera déposée dans le fonds de réserve.

Fonds distincts

Les associations condominiales doivent maintenir un fonds de réserve distinct des fonds d'exploitation.

Dépôts au fonds de réserve

Les sommes destinées au fonds de réserve doivent être promptement déposées par l'association condominiale afin d'en récolter les intérêts. Ces intérêts (ou revenus) s'ajoutent au fonds.

⚠ Nota : La fiche d'information est basée sur la *Loi de 2015 sur les condominiums* et ses règlements, qui entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2022. Il s'agit d'une ressource générale simplifiée qui ne doit pas être interprétée comme un avis ou une opinion juridique. Veuillez consulter un conseiller juridique au sujet de toute situation particulière.

Dépenses sur le fonds de réserve

Toute dépense sur le fonds de réserve ne peut être engagée :

- que si elle est conforme aux fins du fonds;
- que si elle est préalablement approuvée par résolution spéciale des personnes admises à voter;
- que si elle laisse dans le fonds un solde suffisant pour payer les réparations importantes et le remplacement des parties communes et des éléments d'actif communs.

Période de transition visant le fonds de réserve

La *Loi de 2015 sur les condominiums* prévoit des périodes de transition pour permettre aux propriétaires de condominiums préexistants de constituer un fonds de réserve.

- Les condominiums qui ont dix ans ou plus le 1^{er} octobre 2022 (jour de l'entrée en vigueur de la Loi) sont exemptés des exigences touchant le fonds de réserve pour une période de cinq ans. Avant la fin de cette période, les associations condominiales peuvent se soustraire pour des périodes maximales d'un an aux exigences portant sur le fonds de réserve en adoptant une résolution spéciale en ce sens.
- Les condominiums qui ont moins de dix ans le 1^{er} octobre 2022 sont exemptés des exigences touchant le fonds de réserve pour une période de cinq ans.