

Document de recherche

Pérennité des infrastructures – Fonds de prévoyance et gestion des risques pour les copropriétés au Canada

Jean-Sébastien Côté, FICA

Jon Juffs, C.E.T, LCCI

Document 222024



Table des matières

Sommaire exécutif	4
Introduction	6
Comprendre le marché du condo au Canada	9
Définition d'immeuble en copropriété	9
Partie privative, parties communes et parties communes à usage restreint	11
Frais de copropriété	12
Fonds de prévoyance	12
Étude du fonds de prévoyance	15
Conseil d'administration	17
Relations entre les parties prenantes	18
Répartition des unités en copropriété au Canada	23
Documentation, programmes et organismes non-gouvernementaux utiles pour se renseigner sur les fonds de prévoyance	39
Problèmes du secteur de la copropriété	41
Problèmes d'ordre législatif	44
Problèmes d'ordre financier	57
Construction du modèle et études de cas	62
Équations pertinentes pour le fonds de prévoyance	63
Données sur les parties communes	67
Durée de vie prévue des parties communes	70
Création d'un modèle de fonds de prévoyance et obtention des résultats	72
Fonctionnement du modèle	74
Étude de cas sur les maisons en rangée	74
Étude de cas sur les immeubles de grande hauteur	81



Sommaire et conclusions des études de cas	88
Faiblesses du modèle	88
Solutions possibles pour les conseils d’administration	91
Recommandations	97
Annexe A – Analyse de la législation au Canada	100
Description du fonds de prévoyance	100
Obligation de vote pour l’utilisation du fonds de prévoyance	103
Contribution annuelle minimale au fonds de prévoyance	105
Fréquence et période de couverture de l’étude du fonds de prévoyance	108
Professionnels autorisés à réaliser une étude du fonds de prévoyance	110
Circonstances dans lesquelles l’association condominiale (ou le syndicat des copropriétaires) n’est pas tenue de réaliser une étude du fonds de prévoyance	114
Investissement du fonds de prévoyance	116
Remboursement de la contribution aux propriétaires de condo	120
Annexe B – Vue d’ensemble des données recueillies	121
Annexe C – Données et tableaux relatifs aux études de cas	126
Étude de cas sur les maisons en rangée (40 unités d’habitation)	126
Étude de cas sur les immeubles de grande hauteur (564 unités d’habitation)	135
Annexe D – Ouvrages de référence	152
Annexe E – Glossaire	155
Reconnaissance	158



Sommaire exécutif

Nous étudions ici le secteur de la copropriété au Canada et examinons les aspects actuariels des fonds de prévoyance constitués pour payer les futurs coûts de réparation et de remplacement des parties communes que se partagent les propriétaires d'un immeuble en copropriété. Nous nous intéressons au fonctionnement d'un syndicat des copropriétaires canadien, et plus particulièrement à la constitution d'un fonds de prévoyance, et nous faisons une revue de la législation et de la documentation disponible au Canada, du rôle des conseils d'administration et de l'objet des études du fonds de prévoyance, en plus d'aborder certains problèmes observés dans le secteur de la copropriété. Par ailleurs, nous avons créé un modèle stochastique fondé sur des techniques actuarielles afin d'évaluer la viabilité des fonds de prévoyance et nous l'avons mis en application dans deux études de cas d'immeubles en copropriété, ce qui a produit des résultats sur l'évolution de leur fonds de prévoyance. En outre, nous proposons des solutions que les conseils d'administration pourront adopter pour réduire l'incertitude du financement du fonds de prévoyance.

Après revue de l'abondante littérature disponible et l'analyse du plan de financement réel actuel de plusieurs syndicats des copropriétaires¹ au Québec et d'associations condominiales dans les autres provinces, nous sommes d'avis que les éléments suivants doivent être approfondis pour protéger la valeur des infrastructures en copropriété au Canada :

- **Contribution annuelle minimale et soldes** – En l'absence d'une étude indépendante à jour du fonds de prévoyance (réalisée il y a moins de trois ans), la contribution annuelle minimale au fonds devrait correspondre à 1 % de la totalité du coût de reconstruction de l'immeuble en copropriété. En outre, le solde du fonds de prévoyance ne devrait jamais être inférieur à la franchise de la police d'assurance contre les dommages matériels que le syndicat des copropriétaires a souscrite (il se peut que plusieurs déductibles soient applicables). Les résultats de l'étude du fonds de prévoyance, si ceux-ci sont toujours valides, devraient dicter le montant de la contribution annuelle minimale au fonds de prévoyance, laquelle devrait faire l'objet

¹ Nous utiliserons majoritairement le terme syndicat de copropriétaire afin d'alléger le texte.



d'un examen et d'une mise à jour par mandat législatif tous les trois ans pour assurer un financement adéquat.

- **Coussin financier** – La législation devrait obliger les associations condominiales ou syndicats des copropriétaires à détenir dans le fonds de prévoyance un coussin financier en sus de ce qu'exige l'étude du fonds de prévoyance. Ce coussin financier protège les associations ou syndicats contre les écarts défavorables dus, entre autres choses, à une augmentation des dépenses, car cette composante de notre modèle stochastique a affiché une très forte volatilité. Il devrait être assez important pour couvrir les réparations d'urgence et empêcher l'imposition de contributions spéciales, mais pas trop important au point que les propriétaires des condos aient à verser une contribution excessive en échange de cette protection financière. Étant donné qu'un grand nombre de syndicats de copropriétaires devront augmenter leurs contributions au fonds de prévoyance et que le montant de ce coussin financier dépend de nombreux autres facteurs, il faudrait réaliser d'autres recherches pour calculer un coussin financier qui est adéquat pour ce type de fonds.
- **Données** – Le manque de données dans ce secteur témoigne du besoin criant d'en savoir plus sur cet aspect du secteur. Les administrations publiques devraient fournir aux syndicats des copropriétaires un formulaire uniformisé pour la collecte des données afin que la situation du secteur puisse être contrôlée et redressée au besoin.
- **Éducation** – Il est nécessaire d'éduquer davantage les administrateurs et les propriétaires ou acheteurs de condos sur le fonctionnement de la gestion de ces derniers. Il faudrait que des entités non gouvernementales créent davantage de documents d'information et produisent et donnent plus de cours de formation obligatoires et de cours de formation continue qui seraient subventionnés par les provinces. Une entité gouvernementale devrait mettre en œuvre un cours de formation obligatoire qu'elle offrirait à tous les administrateurs en poste afin qu'ils comprennent indubitablement l'importance de leurs fonctions et attributions ainsi que les conséquences de ne pas s'en acquitter avec diligence conformément à la législation.

Nous avons constaté que la législation régissant les fonds de prévoyance des immeubles en copropriété au Canada variait considérablement d'une province et d'un territoire à l'autre et que les législateurs respectifs devraient lui apporter des améliorations. Nous avons aussi relevé des cas où des conseils d'administration étaient en conflit d'intérêts et ne s'étaient



pas acquittés tout à fait de leur rôle vis-à-vis des propriétaires et avaient empiré la situation de l'immeuble en copropriété, ce qui a entraîné des sorties de fonds du fonds de prévoyance. En outre, nous avons constaté des problèmes relatifs aux coûts de réparation et d'entretien des parties communes, car leur augmentation au fil du temps est supérieure à l'inflation et continuera de poser problème aux syndicats des copropriétaires en ce qui concerne le maintien d'un fonds de prévoyance équilibré.

Nous espérons que le présent document de recherche aura une incidence profonde sur le financement des fonds de prévoyance du secteur de la copropriété, car les condos représentent plus qu'un investissement : ils sont le lieu d'habitation très cher au cœur d'un grand nombre de propriétaires.

Introduction

Le nombre d'immeubles en copropriété (« condominiums » ou « condos ») augmente sans cesse au Canada depuis 1966 et de façon marquée depuis 2000. Le condo offre à la fois les caractéristiques de la vie en appartement et les avantages de la possession d'un bien immobilier tel qu'une maison. Cette combinaison gagne en popularité auprès de la jeune génération en raison de l'accessibilité de son prix et de ses possibilités d'investissement. Ce qui plaît aux acheteurs de condo, c'est que l'entretien des aires et des parties communes est assuré par un corps dirigeant (le « syndicat des copropriétaires ») composé d'un groupe choisi de propriétaires de condo (le « conseil d'administration »), qui sont nommés ou élus et représentent l'ensemble des copropriétaires.

Le droit de posséder un condo s'accompagne de l'obligation pour les copropriétaires de contribuer aux frais mensuels de copropriété afin de couvrir les frais d'exploitation annuels récurrents et de contribuer au fonds de prévoyance qui servira à couvrir les dépenses importantes dans le futur, telles que celles engagées pour la réparation ou le remplacement des parties communes (p. ex., le remplacement du toit). Toutes les provinces du Canada ont adopté une loi concernant les condos et la quasi-totalité d'entre elles exige des syndicats des copropriétaires qu'elles constituent un fonds de prévoyance (lorsque le terme "province" est utilisé tout au long de ce document, nous y incluons les provinces et les territoires, sauf indication contraire). L'objectif général d'un fonds de prévoyance est d'amortir les dépenses périodiques importantes au fil du temps afin que les propriétaires de condo actuels ou futurs se partagent les dépenses liées aux parties communes. Toutefois, certaines lois ont établi



des exigences minimales, voire nulles à l'égard des fonds de prévoyance et, même celles qui l'ont fait n'ont pas relevé ces exigences pour qu'elles restent proportionnées à la complexité croissante du marché du condo.

Malheureusement à ce jour, les niveaux initiaux des sommes accumulées dans le fonds de prévoyance — selon les contributions minimales admissibles au fonds, calculées conformément à la loi — sont insuffisants pour assurer un amortissement raisonnablement uniforme des coûts au fil du temps et, sans surprise pour les personnes informées, se traduiront par une hausse des frais de copropriété ou des fonds insuffisants pour les réparations et les remplacements des parties communes.

Bon nombre d'immeubles en copropriété au Canada ont plus de 30 ans et ont connu un cycle mature de réparation et de remplacement de certaines parties communes coûteuses et importantes. Selon cette expérience, une grande partie des travaux de remplacement ou de réparation majeure (à coût élevé) n'aura probablement pas lieu avant que l'immeuble ait plus de 20 ans. Dans l'idéal, les syndicats des copropriétaires disposeraient à ce moment-là d'un fonds de prévoyance considérable pour couvrir les fortes dépenses attendues. En réalité, cependant, tandis qu'on construit ou qu'on a construit au Canada de nombreux immeubles en copropriété, les nouveaux acheteurs acceptent ou ont accepté sans le savoir de prendre en charge des frais de copropriété qui sont artificiellement bas au moment de l'achat, mais qui augmenteront inévitablement une fois effectuée la première étude complète du fonds de prévoyance et que les grosses dépenses différées auront bel et bien lieu.

Pour les syndicats des copropriétaires, la question est de savoir comment économiser à bon compte pour les réparations et le remplacement des parties communes, tout en conservant un taux raisonnable de contribution au fonds de prévoyance. Les contributions budgétisées chaque année pour le fonctionnement annuel de l'immeuble en copropriété et la contribution au fonds de prévoyance sont l'affaire du conseil d'administration chargé de l'obligation fiduciaire de gérer le syndicat des copropriétaires. Cette responsabilité fiduciaire consiste à veiller à ce que le syndicat des copropriétaires, entre autres choses, perçoive la somme adéquate de contributions annuelles au fonds de prévoyance, selon l'opinion d'un expert indépendant quant à la somme à affecter au fonds. Cette obligation va au-delà de l'intérêt personnel, afin de ne pas sous-budgétiser les contributions requises au fonds de prévoyance pour plaire dans l'immédiat aux propriétaires de condo. Si le conseil d'administration agissait



ainsi, cette vision à court terme aurait des conséquences néfastes à long terme qui restent à quantifier lorsque les nouveaux acheteurs de condo entrent sur le marché.

Nous avons utilisé l'analyse critique pour formuler des recommandations à l'intention du secteur de la copropriété afin de le sensibiliser davantage sur le fait qu'un grand nombre de syndicats des copropriétaires perçoivent de faibles contributions au fonds de prévoyance, ce qui se traduira sans doute par d'importantes augmentations annuelles des contributions au fonds et par des paiements forfaitaires très probables (c.-à-d. des contributions spéciales) pour combler les manques à gagner. En fin de compte, le fait de renvoyer le paiement de la contribution au fonds de prévoyance au prochain acheteur du condo entraînera une iniquité intergénérationnelle ainsi qu'une surévaluation de la valeur marchande des biens en copropriété.

Le concept d'accumulation de capitaux dans un fonds de prévoyance pour couvrir des paiements futurs attendus, mais incertains, s'apparente à d'autres situations de constitution de réserves financières que les actuaires supervisent et gèrent (par ex., en assurance-vie, en assurance de biens, pour les régimes de retraite à prestations déterminées, etc.) et qui sont soumises à une législation dictant souvent des exigences minimales de réserves, telles que les méthodes de provisionnement minimal des régimes de retraite. Les techniques actuarielles utilisées dans ces contextes sont bien connues des actuaires de tous horizons et peuvent s'étendre au calcul du fonds de prévoyance dans le secteur de la copropriété. La gestion du risque au moyen de modèles stochastiques, d'analyses prévisionnelles et d'autres outils actuariels renforcerait le secteur de la copropriété, profiterait aux acheteurs de condo et aiderait les législateurs de ce secteur valoriser à plusieurs milliards de dollars.

La présente étude a pour but :

- D'explorer la situation actuelle en ce qui concerne l'utilisation des fonds de prévoyance des immeubles en copropriété au Canada;
- De recenser et d'examiner les documents disponibles sur les fonds de prévoyance et de comparer les lois et règlements en vigueur au Canada;
- De déceler les problèmes auxquels fait face le secteur de la copropriété;
- De créer un modèle de fonds de prévoyance qui permettra aux syndicats de copropriétaires d'évaluer le taux de capitalisation et la probabilité de déficit de syndicats des copropriétaires;



- De recommander des améliorations pour la viabilité à long terme, l’entretien des infrastructures en copropriété et les mécanismes de financement.

L’annexe E contient un glossaire des principaux termes utilisés dans le présent document.

Comprendre le marché du condo au Canada

Au Canada, les condos ont une existence légale depuis la fin des années 1960 et la première loi provinciale a été adoptée en Alberta en 1966. Aujourd’hui, toutes les administrations publiques provinciales et territoriales au Canada ont adopté des lois concernant la propriété et les droits et responsabilités en matière de gouvernance des immeubles en copropriété. Bien que chaque loi comporte des aspects particuliers et subtils, le mandat général est d’assurer la stabilité et la protection des consommateurs. Dans la plupart des cas, ce modèle réel de propriété immobilière a été bien accueilli et adopté par les Canadiens. Il constitue aujourd’hui un aspect important de la propriété résidentielle, et jusqu’à 50 %² de toutes les transactions immobilières se rapportent aux immeubles en copropriété. Il existe aussi beaucoup d’immeubles en copropriété à vocation industrielle ou commerciale.

Au cours de ces cinq décennies, diverses leçons ont été retenues et de nouvelles se rajoutent au fil du temps, tandis que des associations de syndicats ou de copropriétaires conçoivent des modèles de gouvernance et influencent le législateur. En particulier, la capacité d’économiser à bon compte pour le remplacement et la réparation majeure des parties communes est devenue l’un des principaux enjeux de gouvernance. Presque toutes les administrations publiques canadiennes ont des exigences obligatoires relatives aux fonds de prévoyance, sauf l’Île-du-Prince-Édouard et le Nunavut.

Définition d’immeuble en copropriété

Les immeubles en copropriété diffèrent tous par leur forme et leur taille et peuvent comporter de deux à plus de 800 unités d’habitation. Comparativement à une maison, dont

² Building Industry and Land Development Association. [New Home market data, 27 janvier 2021](#). Page consultée en juillet 2021.



la réparation et l'entretien sont entièrement à la charge du propriétaire, l'immeuble en copropriété entraîne des coûts et des risques que se partagent les propriétaires de condo. De plus, le fait de vivre en condo favorise la constitution de liens étroits avec les autres propriétaires de condo, formant ainsi une communauté d'intérêts, tandis que la vie dans une maison individuelle donne davantage d'intimité à ses propriétaires.

Nous présenterons les résultats de notre modèle de fonds de prévoyance en nous basant sur les deux principaux types d'immeubles en copropriété décrits ci-après, dont les parties communes varient considérablement, ce qui nous aidera à concevoir un modèle distinct pour chacun des deux types.

- Maisons en rangée : ces habitations sont un mélange entre la maison et l'appartement et sont habituellement alignées avec d'autres maisons en rangée. Parfois, elles forment tout un quartier et appartiennent à un même syndicat des copropriétaires et parfois elles se trouvent simplement à l'intérieur d'un quadrilatère urbain. Leurs caractéristiques sont semblables à celles d'une maison, avec cour arrière, terrasse, espace de stationnement avec garage privé, etc.
- Immeubles de grande hauteur : Les condos de l'immeuble sont empilés l'un sur l'autre ou l'un à côté de l'autre, comme les appartements, et les immeubles de grande hauteur comptent habituellement plus de sept étages, et d'ordinaire moins de huit étages s'il s'agit d'un immeuble de moyenne hauteur. Ces immeubles comportent souvent des aires et des parties communes que se partagent tous les propriétaires sans restriction, telles que piscines, gymnases, couloirs, ascenseurs, etc.

À noter que de nombreux projets d'immeubles en copropriété de moyenne ou de grande hauteur comportent aujourd'hui un mélange d'unités à vocation industrielle ou commerciale qui sont d'ordinaire situées au niveau de la rue et offrent des commodités aux propriétaires de condo et aux autres personnes vivant alentour. Habituellement, les propriétaires d'entreprise louent un local dans un immeuble pour y vendre leurs services ou leurs produits, mais il est aujourd'hui possible et parfois plus pratique pour eux d'acheter une unité dans un immeuble en copropriété et de devenir ainsi propriétaire d'un bien immobilier. Ils bénéficient ainsi des mêmes services que les propriétaires de condo et doivent également payer les frais de copropriété, la différence résidant dans la désignation de leur local, qui est



réservé à un usage commercial. Cette solution est parfois plus abordable que l'achat d'un immeuble, lequel nécessite l'investissement d'une somme importante au départ.

Partie privative, parties communes et parties communes à usage restreint

Le syndicat des copropriétaires est un ensemble complexe de parties diverses. Les particuliers sont propriétaires et responsables de l'intérieur de leur condo, mais il importe de distinguer ce qui est la responsabilité des propriétaires de ce qui sera à la charge du syndicat des copropriétaires et payable par les frais de copropriété. Nous pouvons identifier les trois aspects suivants au sein d'un syndicat des copropriétaires :

- **Partie privative** : La partie privative est bien entendu le condo lui-même (l'unité d'habitation), qui appartient au propriétaire. Son aire est délimitée par les murs du périmètre, le plancher et le plafond. C'est une enveloppe qui est entièrement sous la responsabilité du propriétaire du condo (p. ex. chambres, placards, salon, salle de bain, cuisine, etc.).
- **Parties communes** : Toutes les parties qui ne se trouvent pas dans une partie privative et qui sont accessibles à tous (c.-à-d. qu'elles ne sont pas réservées à l'usage exclusif du propriétaire d'un condo). Les parties communes sont la propriété et la responsabilité de tous (p. ex., aménagement du terrain, gros œuvre, enveloppe du bâtiment, équipement mécanique, système électrique, sécurité des personnes, appareils élévateurs, aires récréatives et revêtements intérieurs). L'annexe C renferme les tableaux détaillant les éléments des parties communes et qui servent aux deux études de cas de notre projet de recherche.
- **Parties communes à usage restreint** : Il s'agit de parties précises qui sont un mélange entre les parties communes et la partie privative. Elles sont réservées à l'usage exclusif d'un propriétaire de condo de façon individuelle, mais peuvent être situées dans une aire commune du syndicat des copropriétaires (p. ex., fenêtres, aire de stationnement, case de rangement, etc.) ou être accessibles uniquement par le propriétaire (p. ex., balcon, patio).

Pour les besoins de la présente étude, nous utiliserons les expressions « parties communes » ou « aires communes » pour désigner à la fois les *parties communes* et les *parties communes à usage restreint*, sauf indication contraire.



Frais de copropriété

Comme on l'a vu, la commodité d'un condo comparativement à une maison ou un appartement, tient au fait que les réparations et l'entretien de l'immeuble sont implicitement payés par le biais des frais de copropriété. Chaque année, un budget prévisionnel est voté par les propriétaires de condo à l'occasion d'une assemblée générale afin d'établir le montant des frais payable par chacune des unités d'habitation pour l'année budgétaire suivante. Ces frais sont versés dans deux fonds différents.

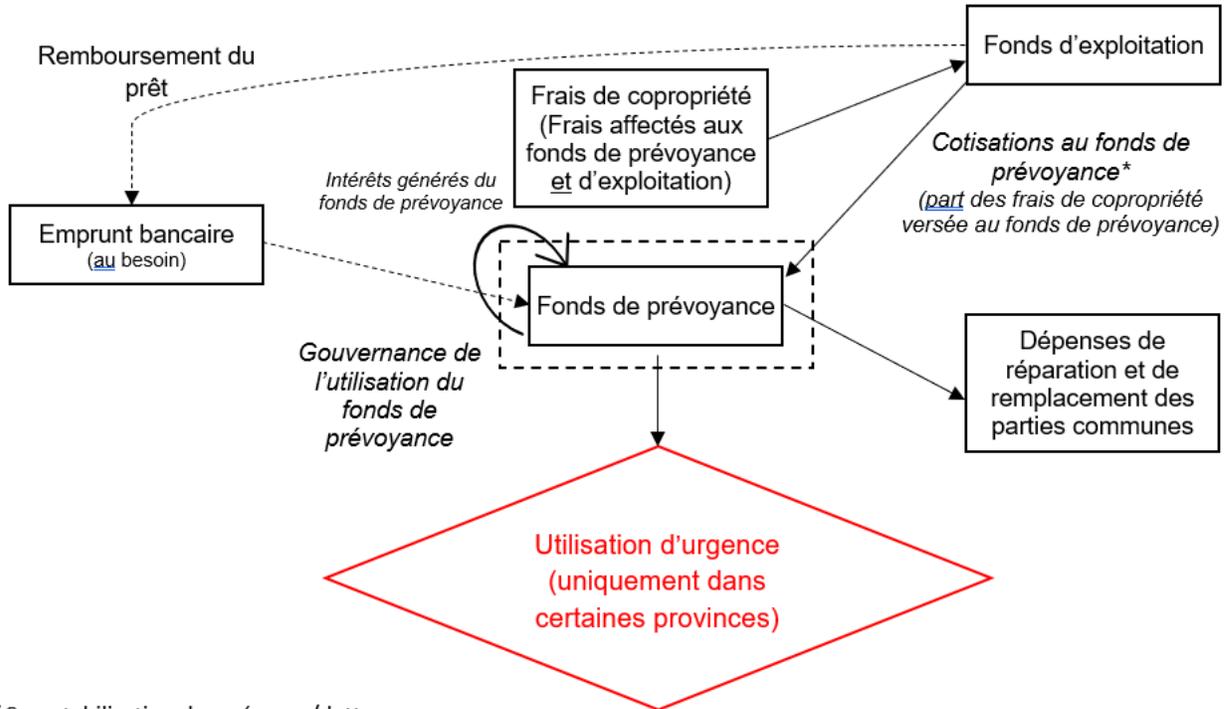
- Fonds d'exploitation : une partie des frais de copropriété est versée dans le fonds d'exploitation pour payer les dépenses récurrentes pendant l'année budgétaire (p. ex., facture d'électricité, piscine, nettoyage, petites réparations, etc.).
- Fonds de prévoyance : une partie des frais de copropriété est affectée à un fonds de prévoyance qui servira à payer les réparations importantes prévues (p. ex. dalles du garage de stationnement, remplacement du toit, remplacement de la piscine, garde-corps des balcons, peinture des couloirs, etc.).

L'estimation des frais de copropriété à verser au fonds d'exploitation a tendance à être simple, car elle porte sur un an et sur des dépenses récurrentes connues. Toutefois, en ce qui concerne le fonds de prévoyance, censé financer des dépenses ultérieures qui s'étendent parfois sur des décennies, l'importance de planifier à l'avance pour identifier correctement les contributions annuelles est cruciale. La seule et bonne façon de pouvoir bien estimer les coûts futurs est de faire appel aux services d'un expert qui évaluera tous les coûts futurs des parties communes et le temps de remplacement nécessaire. Toutes les parties communes qui sont la responsabilité de chacun des propriétaires de condo devront être remplacées ou réparées à l'avenir.

Fonds de prévoyance

Nous décrivons ci-après le fonctionnement d'un fonds de prévoyance d'un syndicat des copropriétaires.

Figure 1 : Fonctionnement d'un fonds de prévoyance



*Comptabilisation des créances/dettes

(retards possibles dans les transferts au fonds de prévoyance)

- **Frais de copropriété** : Ils sont budgétisés et votés chaque année à l'occasion d'une assemblée générale. Ils sont destinés au fonds d'exploitation et au fonds de prévoyance et sont calculés indépendamment. La somme à verser au fonds de prévoyance (soit la contribution) est habituellement basée sur une étude du fonds de prévoyance effectuée par un professionnel que la loi autorise à rendre un tel service.
- **Fonds d'exploitation** : Il sert à financer les opérations quotidiennes. Parfois, tous les frais de copropriété sont déposés dans le fonds d'exploitation avant leur transfert au fonds de prévoyance. Il arrive donc que l'état financier de fin d'exercice présente le fonds de prévoyance avec une créance, et le fonds d'exploitation avec une dette, ce qui risque de sous-estimer la valeur réelle du fonds de prévoyance jusqu'au virement de l'argent. En l'absence d'une supervision adéquate, la créance du fonds de prévoyance peut augmenter et causer des problèmes de liquidité.



- **Fonds de prévoyance** : Les entrées de trésorerie prévues sont déjà connues au début de l'exercice financier et devraient s'accumuler chaque mois avec chaque contribution au fonds de prévoyance.
- **Intérêts générés du fonds de prévoyance** : Le fonds de prévoyance peut être investi dans des obligations et d'autres actifs à revenu fixe autorisés par la loi. Ces intérêts générés peuvent constituer une importante source de revenus de certains fonds de prévoyance, car ils aident à réduire les contributions à verser au fonds lorsque le solde de ce dernier est important et permettent un bon rendement du capital investi.
- **Gouvernance** : La gestion du fonds de prévoyance est assurée par les administrateurs du conseil d'administration du syndicat des copropriétaires, qui doivent pour ce faire exercer leur jugement et respecter la déclaration de copropriété, le règlement intérieur (voir le glossaire en Annexe E pour plus de détails) ainsi que les lois en vigueur. On s'attend à ce que les administrateurs exercent un devoir de vigilance quant à l'utilisation du fonds de prévoyance et aient la diligence de suivre et de mettre à jour l'étude du fonds.
- **Emprunt bancaire** : Certaines réparations nécessiteront l'imposition d'une contribution spéciale en raison du déficit du fonds de prévoyance pour diverses raisons, et cette contribution peut être couverte en partie ou en totalité par un emprunt. Par la suite, les propriétaires de condo devront contribuer et rembourser cet emprunt par versements mensuels.
- **Utilisation d'urgence** : Il est permis dans certaines provinces d'utiliser le fonds de prévoyance pour couvrir le coût de certaines réparations, la franchise d'assurance ou d'autres événements imprévus qui ne peuvent attendre l'imposition d'une contribution spéciale. Ces retraits d'urgence ne sont pas prévus dans l'étude du fonds de prévoyance et les conditions autorisant ces retraits sont décrites en détail dans la législation de chaque province.
- **Dépenses de réparation et de remplacement des parties communes** : Le fonds de prévoyance sert principalement à payer les dépenses de réparation et de remplacement prévus dans l'étude du fonds. Les réparations et les remplacements des parties communes peuvent être effectués au cours d'une année budgétaire ou s'échelonner sur plusieurs années. Un exemple de remplacement des parties communes prévu sur plusieurs années budgétaires est celui du remplacement des



châssis de fenêtre d'un immeuble en copropriété, réparti entre les différentes tours d'habitation, afin que chaque année une tour verra ses châssis remplacés.

Étude du fonds de prévoyance

Pour qu'un syndicat des copropriétaires sache combien il doit cotiser à un fonds de prévoyance pour la réparation et le remplacement des parties communes, elle doit faire préparer une étude du fonds de prévoyance par un professionnel. L'association (ou le syndicat) devra suivre différentes étapes pour réaliser une étude raisonnable du fonds de prévoyance et il est préférable qu'elle suive les principales étapes communes ci-dessous pour tirer le meilleur parti de l'étude. De cette façon, l'étude permettra de calculer les contributions optimales au fonds de prévoyance que les propriétaires de condo doivent verser.

- 1.** Choisir un bon fournisseur en demandant un devis à différentes entreprises spécialisées dans les études de fonds de prévoyance. Le critère de sélection peut être la taille de l'entreprise, son historique, son savoir-faire, ses références, etc. Il est important de choisir un fournisseur qui comprend en profondeur les parties communes de l'immeuble et ses particularités.
- 2.** Demander et encourager les fournisseurs à effectuer des visites sur place afin que l'expert chargé de l'étude du fonds de prévoyance puisse évaluer avec exactitude toutes les parties communes de l'immeuble en copropriété (c.-à-d. la quantité, leur qualité, l'état observé, etc.).
- 3.** Fournir la documentation nécessaire et l'historique des factures d'entretien afin que l'expert établisse la durée de vie utile et le remplacement en temps opportun de toutes les parties communes et leur coût de remplacement.
- 4.** Une fois l'étude du fonds de prévoyance terminée, l'expert doit soumettre un rapport au conseil d'administration afin qu'il puisse en prendre connaissance.
- 5.** Ensuite, le conseil d'administration doit examiner l'évaluation découlant de l'étude du fonds de prévoyance et mettre en application les recommandations nécessaires pour recueillir les contributions adéquates au regard de la législation, des exigences de la déclaration de copropriété et du règlement intérieur, le cas échéant.

Le taux de contribution au fonds de prévoyance dépendra de l'état des parties communes au moment de l'étude, du solde réel du fonds et de l'aversion pour le risque du conseil



d'administration à l'égard d'une éventuelle contribution spéciale. Toutefois, ce taux pourrait varier considérablement selon la méthode de financement employée. Nous décrivons ci-après quatre méthodes de financement couramment utilisées pour les fonds de prévoyance³ :

- 1.** Le modèle de financement de base ou à solde nul : Les contributions à verser au fonds de prévoyance sont maintenues aussi basses que possible et l'objectif est de maintenir le solde du fonds en situation positive.
- 2.** Le modèle de financement de seuil ou de réserve minimale : L'objectif est de maintenir le solde du fonds de prévoyance au-dessus d'un montant prédéterminé (p. ex., 100 000 \$) afin de couvrir des dépenses inattendues dans le cas où certaines parties communes auraient besoin d'être réparées ou remplacées plus tôt que prévu.
- 3.** Le modèle de financement statutaire (législatif) : La contribution au fonds de prévoyance est égale à la somme minimale fixée par la législation, qu'il s'agisse de la somme découlant de l'étude du fonds de prévoyance ou de celle calculée selon une formule particulière.
- 4.** Le modèle à capitalisation entière : La trésorerie requise pour les réparations majeures et les remplacements des parties communes est versée dès le départ, si bien que le risque d'avoir à imposer une contribution spéciale lorsque les réparations et les remplacements sont à faire s'en trouve grandement réduit.

Pour chaque méthode, il est possible de regrouper ou non les parties communes. La différence est qu'au lieu de considérer le fonds de prévoyance dans son ensemble et de l'utiliser lorsqu'il faut réparer ou remplacer une des parties communes, chaque partie commune est comptabilisée séparément et possède son propre compte dans le fonds. Par conséquent, si la réparation ou le remplacement d'une partie commune a lieu plus tôt que prévu, il faudra imposer une contribution spéciale pour financer le manque à gagner relativement à cette partie, même si le solde total du fonds est suffisant.

³ Benum, K., Paustian, E. et Wilson, D. [Comprendre les études de fonds de réserve](#), Évaluation immobilière au Canada, vol. 59, tome 4. 2015. Institut canadien des évaluateurs. Page consultée en juin 2021.



Bien que les méthodes précitées soient utilisées depuis longtemps, il pourrait y avoir des avantages pour les propriétaires de condo à ce que l'étude du fonds de prévoyance soit effectuée au moyen de techniques actuarielles. La disparité des contributions attendues au fonds de prévoyance est substantielle selon que l'on choisisse la méthode 3 ou la méthode 4, et une méthode actuarielle de capitalisation fondée sur des simulations de crise et des projections à long terme pourrait améliorer la stabilité de l'étude du fonds. Les propriétaires de condo préfèrent verser des contributions stables et prévisibles au fonds de prévoyance plutôt que se voir imposer de grosses contributions spéciales.

Conseil d'administration

Chaque syndicat des copropriétaires est représenté par un nombre limité de propriétaires appelés administrateurs, qui siègent tous à un conseil formant ce que nous appelons le conseil d'administration ou simplement le CA. Les administrateurs sont élus chaque année à l'occasion d'une assemblée générale et ils ont la responsabilité, pendant un an, de représenter tous les propriétaires de condo dans l'exercice des fonctions du syndicat des copropriétaires. Ces responsabilités consistent à :

1. Embaucher des professionnels pour exécuter, par exemple, des tâches de plomberie, d'électricité, de nettoyage;
2. Consulter des experts au besoin sur des questions particulières (avocats, comptables, etc.);
3. Percevoir les frais de copropriété;
4. Tenir à jour les états financiers;
5. Communiquer des informations importantes aux propriétaires;
6. Résoudre tout litige entre propriétaires de condo;
7. Effectuer toute autre tâche obligatoire prévue par la législation.

Les fonctions de l'administrateur s'accompagnent d'une responsabilité fiduciaire selon laquelle les décisions qu'il prend ne peuvent être dans son propre intérêt, mais plutôt dans celui de l'ensemble des propriétaires de condo. Les conséquences financières des décisions du CA peuvent nuire à certains propriétaires de condo et ces derniers seraient en droit de poursuivre le CA pour obtenir réparation. Certains propriétaires de condo siégeant au conseil d'administration peuvent prendre leur rôle à la légère, mais les conséquences peuvent être graves. Les administrateurs peuvent faire l'objet de poursuites judiciaires et être condamnés



à payer des sommes importantes, de leur propre poche s'ils sont reconnus coupables, et forcés à faire des réparations.

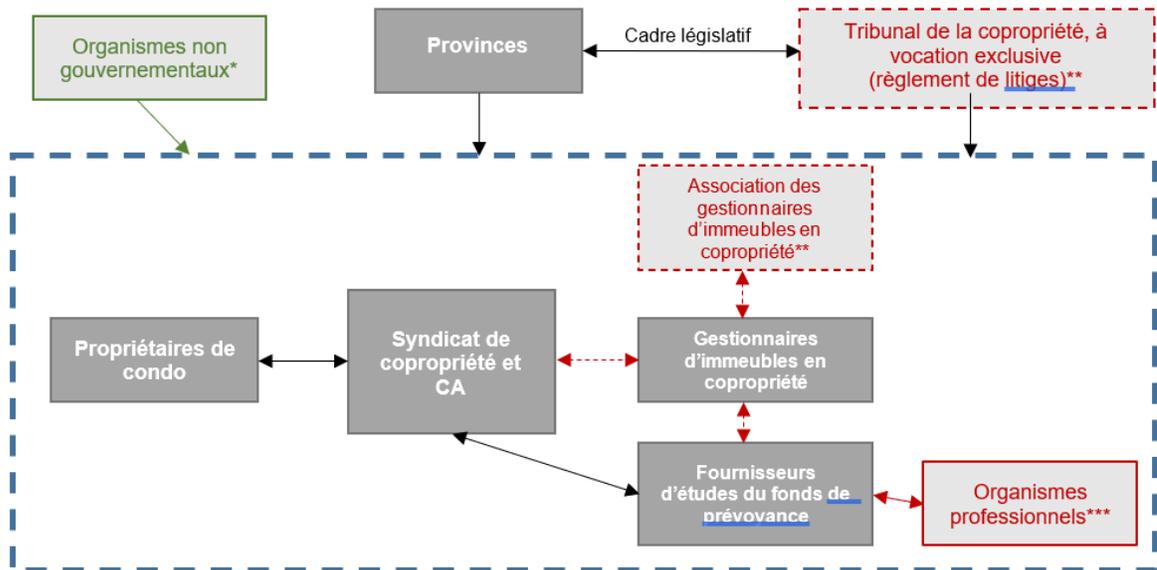
À titre d'exemple des conséquences réelles que peut subir le conseil d'administration d'un immeuble en copropriété, citons le cas d'un immeuble situé à Ottawa pour lequel la cour a ordonné au groupe d'administrateurs de payer personnellement des frais de près de 100 000 \$ pour avoir agi en mauvaise foi dans un litige concernant une cour aménagée sans consultation appropriée auprès des propriétaires des condos⁴. Comme on l'a vu, la responsabilité d'administrateur ne doit pas être prise à la légère.

Relations entre les parties prenantes

Dans la figure ci-dessous, nous présentons les différentes parties prenantes du cadre de gestion d'immeubles en copropriété et les liens qui les unissent.

⁴ Santry, C. *Focus: [Condo directors to pay \\$100K for bad faith](#)*, Law Times, 10 juin 2013. Page consultée en juin 2021.

Figure 2 : Les parties prenantes du cadre de gestion d'immeubles en copropriété et leurs interrelations



*Ils ont pour objet d'améliorer la vie des résidents et de fournir des ressources utiles (p. ex., l'Institut canadien des condominiums).

**N'existe pas dans chaque province ou territoire.

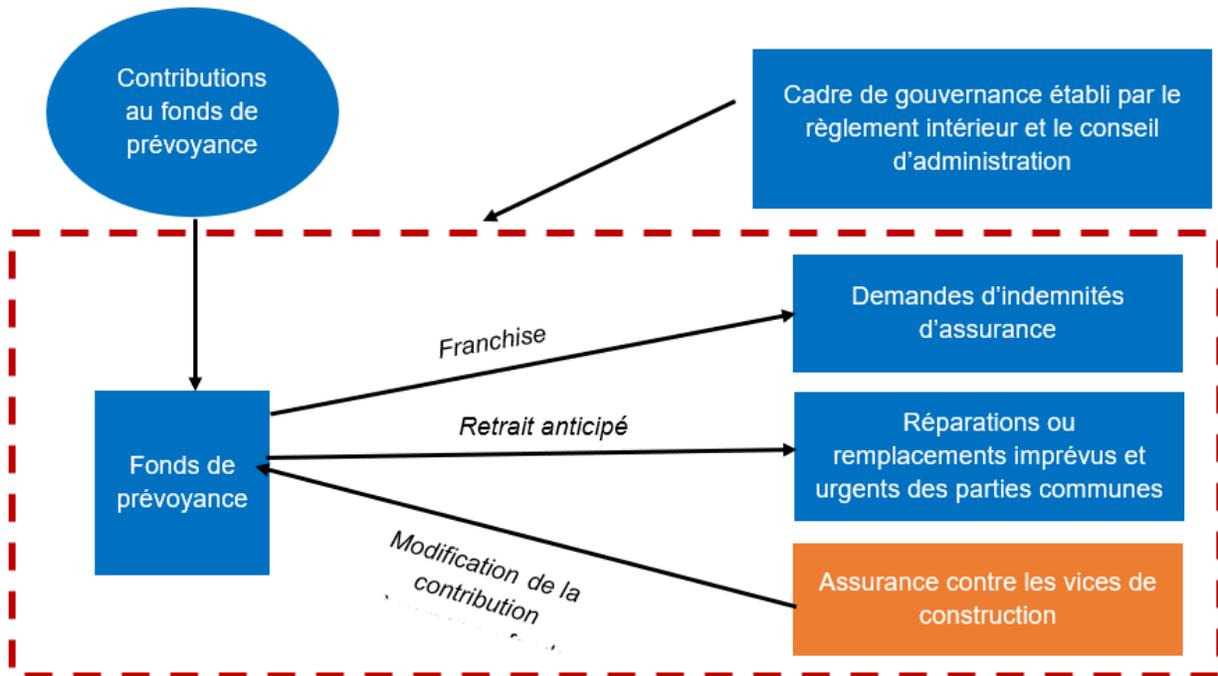
***Les fournisseurs autorisés à réaliser des études de fonds de prévoyance ne sont pas tous liés à des organismes professionnels.

- Provinces : Elles établissent le cadre législatif et peuvent, de temps à autre et s'il y a lieu, modifier la loi et les règlements relatifs aux immeubles en copropriété.
- Tribunal de la copropriété, à vocation exclusive : Le cas échéant, il s'agit d'une autorité provinciale distincte chargée de régler les litiges de toutes sortes entre propriétaires de condo. Dans les cas où cette autorité distincte n'existe pas ou que la question à régler est trop complexe, celle-ci est déferée à une autre autorité du système judiciaire.
- Organismes non gouvernementaux : Organismes voués à l'amélioration du secteur de la copropriété en fournissant des programmes éducatifs ainsi que de l'information, et facilitent la mise en relation entre des experts du domaine et les propriétaires de condo ou d'autres parties intéressées.
- Propriétaires de condo : Propriétaires actuels d'une unité d'habitation située dans un immeuble en copropriété.



- Syndicat des copropriétaires : Entité juridique créée au moment de l'enregistrement de l'immeuble en copropriété (habituellement au moment de la construction finale) et dont les membres sont les propriétaires de condo. La gestion de la propriété et des biens de l'association ou du syndicat est assurée par le conseil d'administration.
- Conseil d'administration : Organe de gouvernance chargé d'assurer le bon fonctionnement du syndicat des copropriétaires. Il supervise les opérations et utilise le fonds de prévoyance à bon escient. Il est chargé d'établir et de percevoir les frais de copropriété nécessaires. Les administrateurs sont élus par les propriétaires de condo et sont habituellement eux-mêmes propriétaires. En de rares occasions, le conseil d'administration peut comporter des administrateurs qui ne sont pas propriétaires si le règlement intérieur le permet.
- Gestionnaires d'immeubles en copropriété : Entreprises spécialisées dans la gestion d'immeubles en copropriété et qui sont à même de s'occuper des finances, des opérations et de la tenue des registres de l'association condominiale ou du syndicat des copropriétaires et d'aider le conseil d'administration dans l'exercice de ses fonctions.
- Association des gestionnaires d'immeubles en copropriété : Organismes sans but lucratif qui aident les gestionnaires d'immeubles en copropriété à fournir des ressources et du capital intellectuel à tous.
- Fournisseurs d'étude du fonds de prévoyance : Personnes qualifiées que la législation en vigueur autorise à réaliser des études du fonds de prévoyance pour aider le conseil d'administration à déterminer le bon taux de contribution au fonds.
- Organismes professionnels : Ils régissent la profession dans laquelle les personnes qualifiées rendent des services de réalisation d'études du fonds de prévoyance.

Figure 3 : Autres interrelations pertinentes du fonds de prévoyance



- Contributions au fonds de prévoyance : Elles sont fixées par la législation ou à la suite d'une étude du fonds de prévoyance que réalise un professionnel après évaluation du coût de remplacement ou de réparation des parties communes.
- Demandes d'indemnités d'assurance : Dans les cas où l'une des parties communes subit des dommages couverts par la police d'assurance de l'immeuble en copropriété, il est parfois plus efficace de la faire réparer entièrement par le biais de la police d'assurance et de payer la franchise à même le fonds de prévoyance. Certains immeubles en copropriété sont l'objet d'un nombre si grand de demandes d'indemnités récurrentes (dont certaines sont presque prévisibles) qu'on préfère simplement budgétiser le montant de la franchise dans l'étude du fonds de prévoyance plutôt que de financer intégralement le coût des parties communes couvertes par la police d'assurance, car on suppose que cette somme sera réclamée à la société d'assurance.
- Réparations ou remplacements imprévus et urgents des parties communes : Il existe deux écoles de pensée sur l'utilisation du fonds de prévoyance pour effectuer des réparations ou des remplacements des parties communes imprévus. Certains



pensent qu'il s'agit d'un fonds constitué en prévision des mauvais jours lorsque des dépenses imprévues surviennent, tandis que d'autres sont d'avis que le fonds de prévoyance doit servir aux réparations et aux remplacements des parties communes prévus et mentionnés dans une étude du fonds. Il semble raisonnable d'utiliser la somme accumulée dans le fonds pour payer des réparations ou des remplacements urgents des parties communes lorsque la trésorerie qui servirait à payer cette dépense est difficile à obtenir. Toutefois, les retraits anticipés viendront réduire le fonds et compromettront son accumulation prévue, qu'il faudra nécessairement compenser rapidement par après. Le conseil d'administration doit se demander comment, à court terme, il réapprovisionnera le fonds jusqu'à un niveau qui permettra de compenser les retraits anticipés. L'utilisation du fonds en cas d'urgence n'étant pas permise dans toutes les provinces, le conseil d'administration ne devrait pas l'utiliser de façon inappropriée lorsqu'il n'en a pas l'autorisation.

- Assurance contre les vices de construction : Lorsque les propriétaires de condos nouvellement construits en prennent possession, le promoteur du syndicat des copropriétaires souscrit souvent une assurance (ou est tenu de le faire, selon la législation provinciale) afin de protéger les nouveaux propriétaires contre les vices de construction. Cette protection dure habituellement de sept à 10 ans, selon les parties communes assurées. La raison pour laquelle celle-ci a une incidence sur le fonds de prévoyance est que lorsqu'un immeuble en copropriété n'est pas assuré ou que l'assurance est expirée, il faudra éventuellement utiliser le fonds pour réparer les composants défectueux qui auraient dû être réparés avant l'expiration de l'assurance. Par contre, si le syndicat des copropriétaires peut utiliser cette assurance en cas de défectuosité des parties communes, elle sera dans une meilleure position avec le fonds et pourra économiser des contributions supplémentaires en cours de route.
- Cadre de gouvernance établi par le règlement intérieur et le conseil d'administration : Les liens mis en évidence à la figure 3 sont tous sous la gouverne du conseil d'administration, puisque c'est cet organisme de gouvernance qui décide quoi faire avec le fonds de prévoyance conformément à la législation. Les administrateurs devraient recourir à des programmes d'études et de formation pertinents au sujet de leur rôle, leurs responsabilités et des bonnes pratiques à adopter en matière de gouvernance d'immeubles en copropriété, comme on s'y attend d'eux.



Répartition des unités en copropriété au Canada

Nous présentons ci-après un tableau indiquant le nombre d'unité en copropriété au 31 décembre 2020. Même si certaines provinces ne publient pas de statistiques officielles ou ne font pas le suivi de ces types de statistiques, le tableau qui suit vise à donner une idée raisonnable de la répartition des unités en copropriété au Canada selon notre estimation

Tableau 1 : Répartition des unités en copropriété au Canada⁵

Lieu	Population estimée ⁶	Nombre moyen de personnes par ménage vivant en condo	Nombre estimé de syndicats des copropriétaires	Nombre moyen d'unités d'habitation pour chaque syndicat des copropriétaires	Nombre estimé d'unités d'habitation - condos	Nombre estimé de personnes vivant en condo	Pourcentage estimé de la population vivant en condo
Canada	38 008 005	2,0	65 289	43	2 824 277	5 814 000	15 %
Ontario	14 733 119	2,1	12 307	89	1 095 323	2 327 000	16 %
Québec	8 575 779	2,0	7 160	75	537 000	1 047 000	12 %
Colombie-Britannique	5 145 851	2,2	32 218	21	671 351	1 460 000	28 %
Alberta	4 428 112	2,0	9 000	30	270 000	526 000	12 %
Manitoba	1 379 584	1,9	1 140	50	57 000	106 000	8 %
Saskatchewan	1 177 884	1,8	1 672	65	108 680	198 000	17 %
Nouvelle-Écosse	979 115	1,8	800	50	40 000	72 000	7 %

⁵ Données recueillies par correspondance directe avec les législateurs, et projections de McIntosh Perry fondées sur la population. Informations détaillées disponibles sur demande.

⁶ Statistique Canada. [Estimations de la population, trimestrielles, tableau 17-10-0009-01, quatrième trimestre de 2020](#). Page consultée en juin 2021.

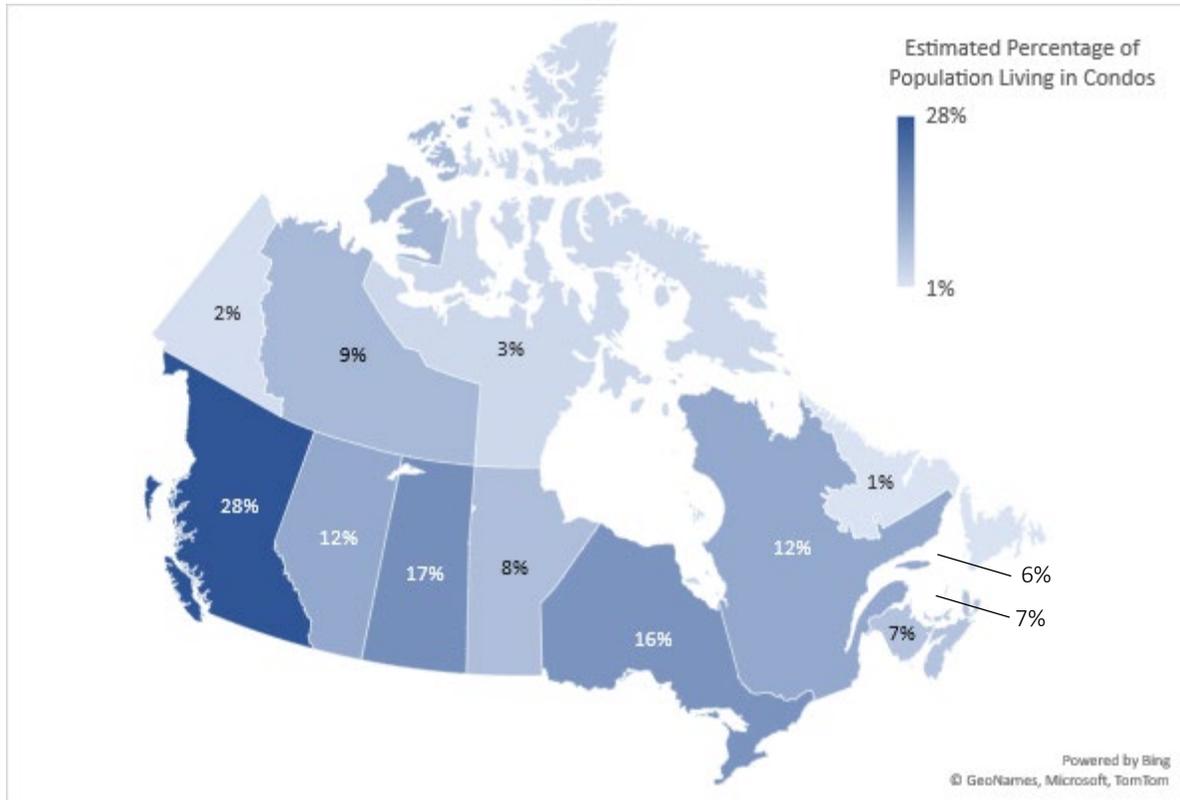


Lieu	Population estimée ⁶	Nombre moyen de personnes par ménage vivant en condo	Nombre estimé de syndicats des copropriétaires	Nombre moyen d'unités d'habitation pour chaque syndicat des copropriétaires	Nombre estimé d'unités d'habitation - condos	Nombre estimé de personnes vivant en condo	Pourcentage estimé de la population vivant en condo
Nouveau-Brunswick	781 315	1,8	640	50	32 000	56 000	7 %
Terre-Neuve-et-Labrador	520 998	1,7	154	26	4 040	6 000	1 %
Île-du-Prince-Édouard	159 713	1,8	120	50	6 000	10 000	6 %
Territoires du Nord-Ouest	45 074	2,2	38	50	1 883	4 000	9 %
Yukon	42,176	2.1	20	25	500	1,000	2%
Nunavut	39,285	2.7	20	25	500	1,000	3%

Aux pages suivantes, aux figures 4 et 5, nous avons résumé les principales statistiques du tableau ci-dessus sous forme de cartes géographiques.

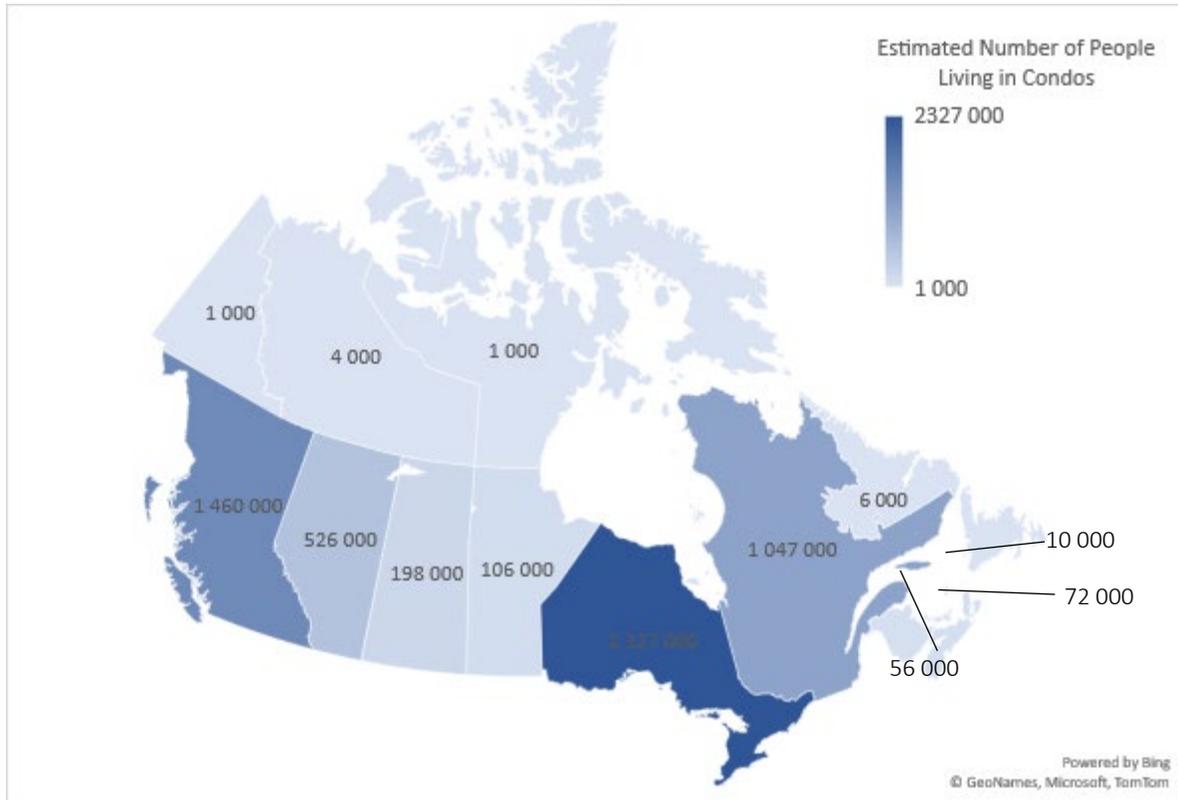


Figure 4 : Pourcentage estimé de la population vivant en condo



Cette figure est disponible en anglais seulement.

Figure 5 : Nombre estimé de personnes vivant en condo



Cette figure est disponible en anglais seulement.

Revue de la littérature sur le secteur de la copropriété au Canada

Les provinces ont adopté des lois au fil des ans pour mieux réglementer le secteur de la copropriété au profit des acheteurs, des propriétaires, des constructeurs, des gestionnaires d'immeubles en copropriété, des experts en étude du fonds de prévoyance, et des autres parties prenantes d'importance. Nous avons vu se former des organismes non gouvernementaux pour venir en aide aux propriétaires de condo (p. ex., l'Institut canadien



des condominiums) et des entreprises spécialisées dans la gestion de petits, moyens et grands syndicats des copropriétaires. Par ailleurs, certains professionnels, tels que des avocats et des ingénieurs, ont participé à la publication d'articles, de documents de recherche, de résumés de lois et à la réalisation d'autres travaux. Dans cette section, nous présentons une revue de la législation au Canada ainsi qu'un relevé de la documentation, des programmes et des organismes qui procurent des informations utiles aux personnes cherchant à se renseigner sur les fonds de prévoyance.

Revue de la législation au Canada

Toutes les provinces ont leurs propres lois et règlements pour réglementer et superviser le secteur de la copropriété. Nous en dressons ici la liste.

Tableau 2 : Lois et règlements de chaque province

Province ou territoire	Loi (en vigueur)	Règlement (en vigueur)
Colombie-Britannique	Strata Property Act, SBC 1998, c. 43	Bare Land Strata Plan Cancellation Regulation, B.C. Reg. 556/82
Alberta	Condominium Property Act, RSA 2000, c. C-22	Condominium Property Regulation, Alta Reg. 168/2000
Saskatchewan	Condominium Property Act, 1993, c. C-26.1	The Condominium Property Regulations, 2001, RRS c. C-26.1 Reg. 2
Manitoba	Loi sur les condominiums, C.P.L.M. c. C 170	Règlement sur les condominiums, Règlement 164/2014



Province ou territoire	Loi (en vigueur)	Règlement (en vigueur)
Ontario	Loi de 1998 sur les condominiums, L. O. 1998, chap. 19	Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums, Règl. de l'Ont. 179/17 Rapports des associations condominiales, Règl. de l'Ont. 377/17 Description et enregistrement, Règl. de l'Ont. 49/01 Désignation de l'autorité du secteur des condominiums, Règl. de l'Ont. 181/17 Prorogation de la période de suspension temporaire, Règl. de l'Ont. 541/20 Dispositions générales, Règl. de l'Ont. 48/01
Québec*	Code civil du Québec, RLRQ, ch. CCQ-1991	Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées, RLRQ, ch. CCQ, r. 4.1
Terre-Neuve-et-Labrador	Condominium Act, RSNL 1990, c. C-29	Condominium Regulations, CNLR 955/96
Nouvelle-Écosse	Condominium Act, RSNS 1989, c. 85	Condominium Regulations, NS Reg 60/71
Nouveau-Brunswick	Loi sur la propriété condominiale, LN-B 2009, ch. C-16.05	Règlement général, Règl. du N. B. 2009-169
Île du Prince Édouard	Condominium Act, RSPEI 1988, c. C. 16	Condominium Act Regulations, PEI Reg EC431/97



Province ou territoire	Loi (en vigueur)	Règlement (en vigueur)
Territoires du Nord-Ouest	Loi sur les condominiums, LRTN-O 1988, ch. C-15	Règlement sur les condominiums, Règl. des TN-O 098-2008
Yukon	Loi sur les condominiums, LRY 2002, ch. 36	Certificat de titre de condominium, YOC 1977/101
Nunavut	Loi sur les condominiums, LRTN-O (Nu) 1988, ch. C-15	Aucun

* À la suite de l'adoption du projet de loi 16, un règlement devrait donner de plus amples informations en 2022 sur le financement du fonds de prévoyance.

Pour mieux comprendre les disparités provinciales, nous avons passé en revue les divers lois et règlements et nous les avons comparés. Nous avons concentré notre analyse sur tout ce qui se rapportait au fonds de prévoyance, car ce qui nous intéressait, c'était d'évaluer la capacité d'une province à encourager l'adoption de comportements exemplaires et d'habitudes de vision à long terme pour mettre de l'argent de côté en vue du remplacement et de la réparation des parties communes. Aux fins de notre analyse, nous avons utilisé un système de points, que nous décrivons ci-dessous, et qui a pour but d'évaluer la rigueur des exigences relatives au fonds de prévoyance, et ce, au regard de tous les lois et règlements provinciaux. Les éléments suivants ont été évalués, et le nombre maximal de points est de 28 :

- Description du fonds de prévoyance (5 points)
- Obligation de vote pour l'utilisation du fonds de prévoyance (1 point)
- Contribution annuelle minimale au fonds de prévoyance (7 points)
- Fréquence et période de couverture de l'étude du fonds de prévoyance (5 points)
- Professionnel autorisé à réaliser une étude du fonds de prévoyance (4 points)
- Circonstances dans lesquelles le syndicat des copropriétaires n'est pas tenu de réaliser une étude du fonds de prévoyance (2 points)
- Investissement du fonds de prévoyance (4 points)
- Remboursement de la contribution aux propriétaires de condo (0 point)



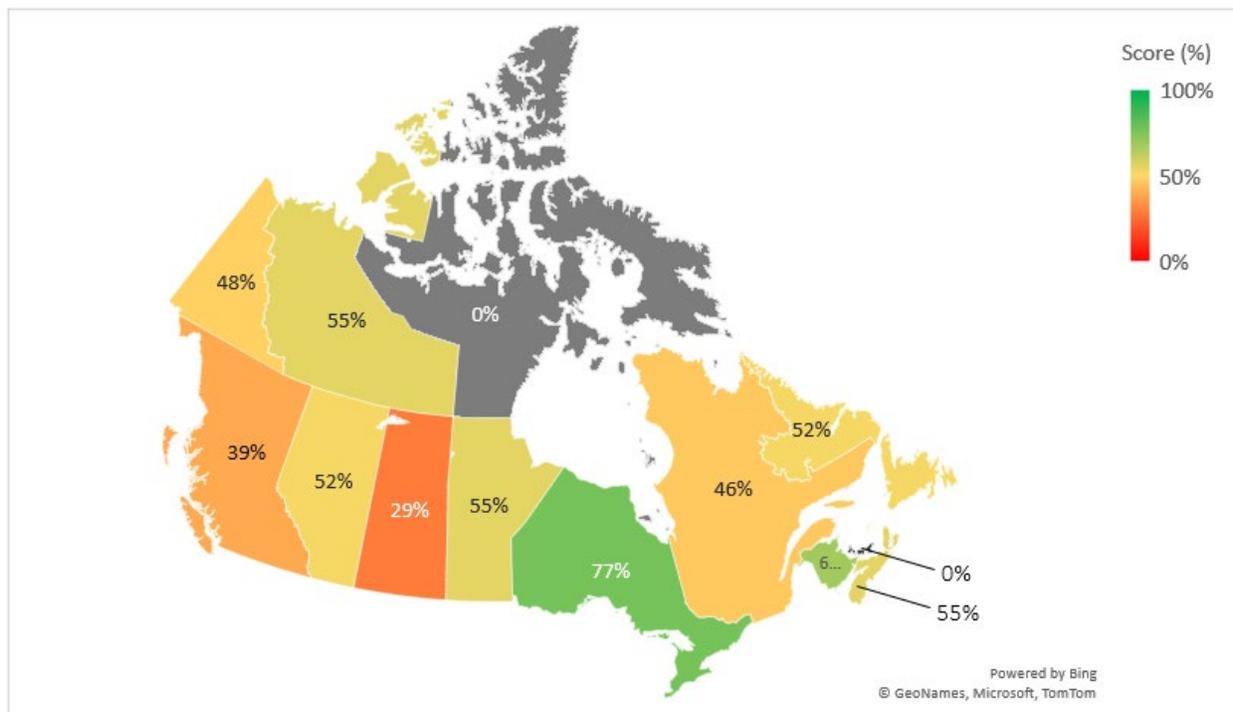
Après avoir évalué tous les éléments ci-dessus, nous avons classé les provinces en fonction de leur nombre total de points sur 28 afin d'évaluer la rigueur de leurs lois et règlements selon le système de points suivant, où x représente le nombre total de points :

Tableau 3 : Système de points*

0	$0 < x \leq 5$	$5 < x \leq 10$	$10 < x \leq 15$	$15 < x \leq 20$	$20 < x$
Exigences inexistantes	Faibles exigences	Exigences faibles à modérées	Exigences modérées	Exigences modérées à élevées	Exigences élevées

* L'attribution des points pour l'évaluation de chaque élément qualitatif a été effectuée de façon aussi objective que possible. Toutefois, vu que l'évaluation quantitative d'éléments qualitatifs reste subjective, les résultats peuvent varier selon l'interprétation de chacun.

Les résultats compilés figurent ci-après sous forme d'une carte géographique qui révèle une situation très contrastée d'une province à l'autre en matière de lois et règlements. L'analyse détaillée se trouve à l'annexe A.

Figure 6 : Rigueur de la législation au Canada

Cette figure est disponible en anglais seulement.

Comme on peut le voir dans la figure ci-dessus, malgré l'adoption de lois et règlements au fil des ans dans chaque province pour réglementer le marché du condo, beaucoup d'améliorations sont encore possibles. À noter que l'Île-du-Prince-Édouard et le Nunavut n'imposent aucune exigence relativement au fonds de prévoyance. Par conséquent, nous n'avons pas fourni d'analyse pour eux et nous avons indiqué que leurs exigences étaient inexistantes (score de 0 point).

Le Yukon n'a pas non plus émis de directives sur la gestion du fonds de prévoyance jusqu'au récent projet de loi no 16 sanctionné le 22 décembre 2020⁷ et que nous avons pris en compte dans notre analyse, mais le règlement d'application n'est pas encore disponible, ce

⁷ Assemblée législative du Yukon. [Loi de 2020 modifiant la Loi de 2015 sur les condominiums](#), (34^e législature – Troisième session (2019-2021)). Page consultée en juin 2021.



qui aurait pu donner à ce territoire une note plus élevée. Ce projet de loi reflète les pratiques exemplaires en ce qui a trait aux droits de copropriété et à l'aménagement de condominiums au Yukon et répond aux préoccupations exprimées par les Yukonnais⁸. La population du Yukon étant inférieure à 40 000 habitants, cela démontre que même un petit territoire ou une petite province doivent être réglementés dans ce secteur.

Quant au Québec, une nouvelle loi (projet de loi no 16) a été adoptée pour renforcer le secteur du condo et celle-ci prévoit de nouvelles exigences à l'égard du fonds de prévoyance. Toutefois, la nouvelle loi donne peu de détails sur la façon d'évaluer le fonds, et ces détails seront donc publiés sous forme de règlement dans un avenir proche. Si un règlement avait été publié, le Québec aurait possiblement obtenu une note plus élevée, car le projet de loi no 16 vient renforcer le secteur du condo dans cette province.

Nous pouvons voir que c'est l'Ontario qui a obtenu la meilleure note, ce qui reflète le fait que la loi et son règlement d'application ont été révisés à plusieurs reprises afin de mieux tenir compte des exigences du marché du condo. Bien que l'Ontario obtienne la meilleure note, le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario a relevé plusieurs lacunes dans la loi dans son rapport *Audit de l'optimisation des ressources – Surveillance des condominiums en Ontario*⁹, dont les suivantes :

- Les frais de copropriété initiaux fixés par le promoteur sont habituellement sous estimés.
- La majorité des conseils d'administration d'associations condominiales ayant pris part au sondage ont dû hausser en moyenne de 50 % les contributions au fonds de prévoyance.
- Des centaines de personnes et d'entreprises non autorisées offrent des services de gestion des condominiums.
- Plus de 6 000 administrateurs non admissibles et qui n'ont pas complété la formation obligatoire, siègent à des conseils d'administration d'associations

⁸ Carolino, B. [Proposed bill seeks to modernize Condominium law regime in Yukon](#), Canadian Lawyer, 22 octobre 2020. Page consultée en juin 2021.

⁹ Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario. [Audit de l'optimisation des ressources – Surveillance des condominiums en Ontario](#), 7 décembre 2020. Page consultée en juin 2021.



condominiales (syndicats des copropriétaires au Québec). De ce fait, les personnes en question n'étaient plus admissibles pour remplir le rôle d'administrateurs aux termes de la Loi, mais elles continuaient de le faire.

- Les administrateurs peuvent suivre la formation obligatoire en ligne sans lire les documents de formation.
- L'information sur les intérêts des administrateurs siégeant sur plusieurs conseils d'administration d'associations condominiales manque de transparence.
- Les propriétaires de condominiums font face à des difficultés et à des obstacles lorsqu'ils veulent consulter les dossiers de leur association condominiale.

Pour chacun des huit aspects abordés au cours de la revue de la législation, nous offrons aux législateurs des propositions d'ordre général susceptibles d'améliorer la qualité des lois et règlements et de relever la faible note de certaines provinces. Nous avons résumé ces propositions dans le tableau ci-dessous.

Tableau 4 : Propositions pour améliorer les lois et règlements en matière de copropriété

Points de la législation examinés	Propositions aux législateurs pour qu'ils améliorent les lois et règlements
Description du fonds de prévoyance	<ul style="list-style-type: none">• La définition de fonds de prévoyance devrait faire référence à une étude complète du fonds. Le rapport d'étude approfondie du fonds décrira les parties communes importantes qui nécessiteront ultérieurement des fonds pour leur réparation et leur remplacement. Cela évitera tout malentendu quant à ce qui peut être payé par le fonds de prévoyance ou quant à la somme à contribuer au fonds.



Points de la législation examinés	Propositions aux législateurs pour qu'ils améliorent les lois et règlements
Obligation de vote pour l'utilisation du fonds de prévoyance	<ul style="list-style-type: none">• La législation doit indiquer clairement que toute utilisation du fonds de prévoyance doit servir à réparer ou à remplacer les parties communes identifiées dans une étude complète du fonds.• L'utilisation du fonds de prévoyance à d'autres fins que la réparation et le remplacement des parties communes identifiées dans une étude complète du fonds de prévoyance, notamment pour couvrir les dépenses d'urgence à la suite d'une catastrophe mais sans s'y limiter, devrait être soumise à un vote à l'occasion d'une assemblée générale ou extraordinaire. Les législateurs devraient exiger des propriétaires de condo qu'ils tiennent un vote lorsqu'on se propose d'utiliser le fonds à un autre usage que celui qui lui est prédestiné.• La législation devrait exiger des syndicats des copropriétaires qu'elles décrivent dans leur déclaration de copropriété ou leur règlement intérieur une politique sur la façon et le moment d'utiliser le fonds de prévoyance et qu'elles consignent dans leurs procès-verbaux les décisions aboutissant à des sorties du fonds.



Points de la législation examinés	Propositions aux législateurs pour qu'ils améliorent les lois et règlements
Contribution annuelle minimale au fonds de prévoyance	<ul style="list-style-type: none">• Le calcul de la contribution minimale au fonds de prévoyance ne devrait pas être liée au budget prévisionnel annuel d'exploitation, car ce dernier n'est pas l'élément le plus corrélé avec la valeur des parties communes devant être réparées ou remplacées dans un immeuble en copropriété lorsqu'il s'agit de déterminer un taux de contribution adéquat. Un meilleur indicateur serait la valeur de reconstruction.• Pour ce qui est du niveau des contributions à verser au fonds de prévoyance, il devrait y en avoir deux. Le premier niveau s'appliquerait avant la réalisation de toute étude du fonds (soit de la livraison de la première unité d'habitation jusqu'à la fin de la phase de construction) ou lorsque l'étude est désuète et doit faire l'objet d'une mise à jour. Le second niveau serait tel qu'il ne permettrait pas de proposer, à la lumière d'une étude, un taux de contribution inférieur à une certaine limite. Il a été suggéré qu'un taux adéquat de contribution annuelle au fonds représenterait environ 0,85 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble en copropriété¹⁰.

¹⁰ Grammond, S. Chronique – [Avant que nos condos ne tombent en ruine](#), La Presse Plus, 8 octobre 2015. Page consultée en juin 2021.



Points de la législation examinés	Propositions aux législateurs pour qu'ils améliorent les lois et règlements
Fréquence et période de couverture de l'étude du fonds de prévoyance	<ul style="list-style-type: none">• La période couverte par l'étude du fonds de prévoyance devrait être supérieure à 30 ans, car certaines des parties communes ont une durée de vie beaucoup plus longue. Une période de couverture de 60 ans serait plus adéquate, car elle permettrait la réparation ou le remplacement de toutes les parties communes au moins une fois au cours de cette période.• La fréquence d'actualisation de l'étude du fonds de prévoyance (en l'absence d'inspection sur place) devrait être triennale, et une étude entièrement révisée (avec inspection sur place) devrait avoir lieu tous les six ans. À noter qu'une étude du fonds devrait être nécessaire en cas de grosses sorties de fonds inattendues.



Points de la législation examinés	Propositions aux législateurs pour qu'ils améliorent les lois et règlements
Professionnels autorisés à réaliser une étude du fonds de prévoyance	<ul style="list-style-type: none">• Étant donné que l'étude du fonds de prévoyance peut avoir une incidence financière importante, il serait important que la personne qui réalise l'étude soit inscrite auprès d'un organisme reconnu. Les professionnels agréés qui détiennent une accréditation d'un organisme digne de confiance nous donnent l'assurance qu'ils possèdent les compétences et les ressources nécessaires pour réaliser une telle étude. La législation devrait autoriser un nombre limité de professionnels à réaliser cette étude. Ce serait un moyen de s'assurer que seuls des professionnels compétents sont à même de réaliser pareille étude pour le compte de syndicats des copropriétaires.• Les actuaires possèdent des compétences étendues en matière de projection financière à long terme. En outre, ils disposent d'un organisme institutionnel en mesure de créer et de normaliser des méthodes à des fins de cohérence et de reproductibilité, qui sont essentielles à l'analyse statistique et à la gestion du risque. La possibilité que des actuaires accrédités joignent leurs forces aux gens des secteurs de l'ingénierie, de la construction et de l'entretien aiderait le secteur de la copropriété dans sa gestion du risque des fonds de prévoyance et devrait être prise en considération par les législateurs. Étant donné que les législateurs autorisent certaines professions ou les personnes détenant un certain titre professionnel à réaliser des études du fonds de prévoyance, les actuaires pourraient obtenir leur propre accréditation en suivant une formation normalisée reconnue par le législateur.



Points de la législation examinés	Propositions aux législateurs pour qu'ils améliorent les lois et règlements
Circonstances dans lesquelles le syndicat des copropriétaires) n'est pas tenu de réaliser une étude du fonds de prévoyance	<ul style="list-style-type: none">• L'avantage de réaliser une étude du fonds de prévoyance d'un immeuble en copropriété est trop grand pour ne pas en faire une, quelle que soit la taille de l'immeuble. La législation devrait obliger la totalité des syndicats des copropriétaires à faire réaliser de telles études. Toutefois, les petits immeubles en copropriété (la définition de petit immeuble en copropriété serait laissée à la discrétion du législateur) pourraient faire actualiser leur étude moins souvent afin de mieux en absorber le coût.
Investissement du fonds de prévoyance	<ul style="list-style-type: none">• L'investissement du fonds de prévoyance représente un grand avantage pour les propriétaires de condo, mais la législation devrait élargir les types de placements admissibles, tout en gardant le contrôle de la protection du capital et de l'exigence de liquidité. Si les institutions financières pouvaient offrir des produits s'apparentant à des fonds communs de placement afin de mettre en commun les fonds de prévoyance d'un grand de syndicats des copropriétaires, les propriétaires de condo pourraient profiter d'économies d'échelle et de la diversification des risques, tout en obtenant de meilleurs rendements.
Remboursement de la contribution aux propriétaires de condo	<ul style="list-style-type: none">• Aucune amélioration n'est requise.



Documentation, programmes et organismes non-gouvernementaux utiles pour se renseigner sur les fonds de prévoyance

Les études du fonds de prévoyance sont habituellement réalisées par des professionnels qualifiés conformément à la réglementation provinciale. Certaines provinces dispensent les petits immeubles en copropriété, qui comptent souvent moins de 12 unités d'habitation, de l'obligation de faire l'objet d'une étude par des professionnels qualifiés et elles laissent le conseil d'administration décider comment procéder à sa propre évaluation. Des organismes non gouvernementaux ont créé des outils pour aider les conseils d'administration à réaliser leur propre étude du fonds, mais aussi pour aider les gestionnaires de gros immeubles en copropriété à comprendre comment l'étude s'effectue. Nous présentons ci-dessous des ressources utiles pour mieux expliquer comment mener une telle étude dans les différentes provinces et comment l'interpréter.

Nous avons procédé à un examen général du contenu des documents ci-après, mais nous ne fournissons pas d'évaluation de la qualité de chacun d'eux ni de comparaison entre eux, car ce n'est pas le but de ce document de recherche. L'examen de ces documents nous a aidés à la préparation de la présente recherche et nous a fourni des renseignements utiles sur le financement des fonds de prévoyance. Ces documents ont été consultés en juin 2021.

Manuels et guides pour effectuer ou comprendre l'étude sur les fonds de prévoyance :

- Association Reserves
Sample Reserve Study – Do It Yourself Kit
https://www.reservestudy.com/wp-content/uploads/2019/01/12_Sample-DIY-FINAL-1.pdf
- Condo Control
Reserve Study
<https://www.condocontrolcentral.com/template/homeowners-association-reserve-study/>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement
Manuel de planification du remplacement d'immobilisations
https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pdfs/content/fr/63171_fr_w_acc.pdf



- Centre for Public Legal Education Alberta
Reserve Fund Guide
<https://www.cplea.ca/wp-content/uploads/CondoReserveFundGuide.pdf>
- Institut canadien des condominiums
The Reserve Fund Study, by Kevin Dietrich, DK Condominium Management Inc.
<http://cci-sw.on.ca/sites/default/uploads/files/ReserveFundStudy-Kevin%20Dietrich-Mar19-2013.pdf>
- Alwington Communities
The Reserve Fund Study: A Guide for Board Members
www.alwington.com/blog/2020/11/16/the-reserve-fund-study-a-guide-for-board-members

Programmes accrédités pour les professionnels qui souhaitent réaliser une étude du fonds de prévoyance :

- Institut canadien de l'immeuble
<https://www.reic.ca/CRP>
- Institut canadien des évaluateurs
<https://www.aicanada.ca/fr/devenir-un-evaluateur/pourquoi-devenir-un-evaluateur/>
- UBC Sauder School of Business (Real Estate Division) – Reserve Fund Planning Program (RFPP)
<https://www.sauder.ubc.ca/programs/real-estate/credit-programs/professional-development/reserve-fund-planning>

Livres portant sur les fonds de prévoyance d'immeubles en copropriété :

- Oliver, Graham D. et Jonathan H. Duffs. *Reserve Fund Essentials*, 3e éd., Oliver Interactive inc., 2008.
- Duvall, Tommy. *Condominium Reserve Funds: How Much Is Enough*, 2e éd., Tommy Duvall, 2019.

Organismes non gouvernementaux offrant des ressources sur les fonds de prévoyance :

- Institut canadien des condominiums (il compte de nombreux chapitres au Canada)
<https://cci.ca/>
- Office ontarien du secteur des condominiums



<https://www.condoauthorityontario.ca/?lang=fr>

- Toronto Condo news

<https://tocondonews.com/>

- Société canadienne d'hypothèques et de logement

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/>

- Condominium Home Owners Association of BC

<https://www.choa.bc.ca/>

- Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

<https://fr.rgcq.org/>

Problèmes du secteur de la copropriété

Il existe de nombreux problèmes dans le secteur de la copropriété, que ressentent aussi bien les propriétaires de condo que les conseils d'administration. C'est un secteur qui évolue et change rapidement, surtout en raison de la tendance croissante à vouloir posséder un condo, mais de nombreux problèmes n'ont pas encore été résolus ou sont sans solutions. Le marché de l'immobilier étant très tendu en ce moment, de nombreuses familles ne peuvent s'acheter une maison et se tournent plutôt vers l'achat d'un condo. Toutefois, compte tenu de tous les problèmes qui subsistent, il serait important de les corriger avant de poursuivre la construction d'un nombre grandissant de condos. Voici les problèmes que nous avons constatés dans le marché du condo :

- Mauvaise gouvernance de la part du conseil d'administration;
- Compétences et formation inadéquates des administrateurs;
- Fonds de prévoyance insuffisant, entraînant ainsi l'imposition d'une contribution spéciale;
- La faiblesse du solde du fonds de prévoyance soulève des inquiétudes chez les propriétaires de condo;
- Incompréhension de la part des propriétaires de condo en ce qui concerne la gestion et l'exploitation d'un immeuble en copropriété;
- Le coût de réparation ou de remplacement des parties communes augmente plus rapidement que l'inflation;
- Manque de transparence dans l'utilisation des frais de copropriété;
- Asymétrie de l'information au moment de l'achat d'un condo.



Nous présentons ci-dessous des problèmes réels et pertinents qui ont été documentés et discutés par des personnalités connues du secteur de la copropriété et par des journalistes qui ont fait état de situations particulières vécues par des propriétaires de condo. Au vu du nombre croissant des nouvelles constructions de condos sur le marché, on ne s'attend pas à ce que ces problèmes diminuent, car les organismes de réglementation ont tendance à légiférer lorsque les problèmes sont déjà présents et hors de contrôle. Ces documents ont été consultés en juin 2021.

- Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario. *Audit de l'optimisation des ressources – Surveillance des condominiums en Ontario*, 7 décembre 2020. https://www.auditor.on.ca/fr/content-fr/annualreports/arreports/fr20/20VFM_10condominium-fr.pdf
- British Columbia Financial Services Authority. *Strengthening Foundations: A Report on the State of Strata Property Insurance in British Columbia*, décembre 2020. <https://www.bcfsa.ca/media/1246/download>
- Grimes, S. *Interior Design Wants Versus Needs: A Study of the Discrepancy Between Reserve Fund Studies and Actual Improvements*, Condovoice, Institut canadien des condominiums, été 2020. <https://ccitoronto.org/Condovoice/241>
- Bureau d'assurance du Canada. *IBC National Commercial Insurance Task Force's Midterm Report*, juin 2020. <https://businessinsurancehelp.ca/wp-content/uploads/2020/09/IBC-National-Commercial-Insurance-Task-Forces-Midterm-Report-June-2020.pdf>
- Institut canadien des condominiums. *Reserve Fund Pitfalls ... and How to Stay Out of Them*, webinaire du 27 mai 2020. <https://www.youtube.com/watch?v=GFty7tUPELA>
- Thompson, S. *Reserve Fund Planning – Not as Simple as it Seems*. Condovoice, Institut canadien des condominiums, printemps 2019. <https://cci.ca/resource-centre/view/151>
- Antman, B. et J. Warren. *Reserve Fund Study Accuracy: How Accurate are Reserve Fund Studies?* Condovoice, Institut canadien des condominiums, automne 2018. <https://ccitoronto.org/condovoice/135>
- Bishop, A. *Financial Transparency and Building Trust with Owners: Annual Statements Represent the Primary Reporting of the Financial Affairs That a Board of*



Directors is Currently Required to Provide, Condovoice, Institut canadien des condominiums, printemps 2018. <https://ccitoronto.org/condovoice/147>

- El Rafiee, T. *Expanding Reserve Fund Investment Options: An Investment Expert's Perspective*, Condovoice, Institut canadien des condominiums, automne 2017. <https://ccitoronto.org/condovoice/62>
- Dearlove, K. *To Inflate, or Not to Inflate?*, Condovoice, Institut canadien des condominiums, 19 janvier 2018. <https://cci.ca/resource-centre/view/211>
- Toronto Realty Blog. *How Much Money Should Be In The Condo's Reserve Fund?*, 12 novembre 2014. <https://torontorealtyblog.com/blog/how-much-money-should-be-in-the-Condos-reserve-fund/>
- McMahon, T. *Condo Hell*, MacLean's, 22 avril 2014. <https://www.macleans.ca/society/life/Condo-hell/>
- Molnar, John J. *Reserve Fund Study Updates: Prudence and Diligence MUST Govern! Ce lien n'est plus accessible.*

Nous ne pouvons arrêter les projets de construction d'immeubles en copropriété qui sont en cours ou à venir, car ils répondent au besoin des acheteurs qui souhaitent posséder une habitation et avoir un toit au-dessus de leur tête. Toutefois, on s'inquiète de plus en plus du fait qu'on contribue encore faiblement au fonds de prévoyance, ce qui tend à sous-financer la somme requise pour réparer et remplacer les parties communes le temps venu. Ces coûts futurs de réparation et de remplacement sont souvent exclus des prix du marché des condos, ce qui amène les propriétaires de condo neuf à en assumer le coût plus tard lorsqu'il est temps d'effectuer les réparations.

Nous avons défini de façon générale trois catégories de problèmes pertinents concernant le fonds de prévoyance. Nous les présentons sommairement ci-dessous avant de les décrire plus loin dans le détail.



Problèmes d'ordre législatif	Problèmes de gouvernance	Problèmes d'ordre financier
<ul style="list-style-type: none">• Faible taux de contribution au fonds de prévoyance avant la première étude• Taux inadéquat de contribution annuelle minimale prévue par la loi au fonds de prévoyance• L'asymétrie de l'information désavantage les acheteurs de condo• Utilisation inadéquate et mal comprise du fonds de prévoyance	<ul style="list-style-type: none">• Les administrateurs n'ont pas la formation ou les compétences adéquates• Conflit d'intérêts chez les administrateurs• Le manque d'entretien et de réparation se traduit par une hausse des coûts	<ul style="list-style-type: none">• Augmentation des coûts de réparation et de remplacement supérieure à l'inflation• Les contributions au fonds de prévoyance varient considérablement• Conséquences fiscales potentielles rattachées aux fonds de prévoyance

Problèmes d'ordre législatif

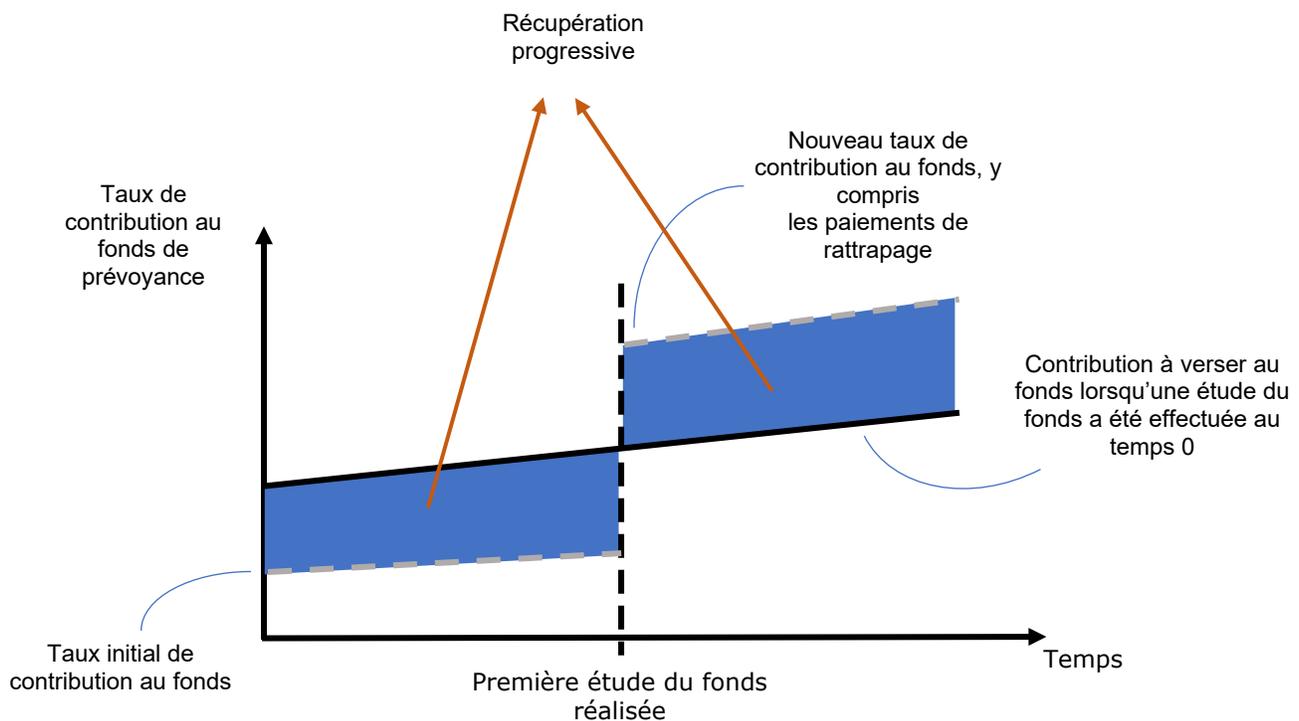
Problème #1 : Faible taux de contributions au fonds de prévoyance avant la première étude

Étant donné qu'un nombre croissant d'immeubles en copropriété sont construits chaque année, les constructeurs cherchent à vendre des unités d'habitation dont les frais de copropriété autorisés par la loi sont les plus bas, afin d'attirer le plus grand nombre d'acheteurs possible. Cela signifie que même lorsque la loi impose la réalisation obligatoire d'une étude du fonds de prévoyance une fois la construction terminée, il se pourrait qu'un syndicat des copropriétaires cotise au fonds au taux le plus bas possible pendant plusieurs années, voire plus longtemps lorsque la réalisation du projet est plus longue, avant qu'elle ne cotise à un taux adéquat déterminé par une étude du fonds.

Ce déficit de contribution qui perdure pendant plusieurs années devra tôt ou tard être comblé par le premier propriétaire (l'acheteur à long terme) ou par les nouveaux acheteurs de l'immeuble usagé. Étant donné que ces contributions au fonds seront exigées à un moment ou un autre, le fonds devra se rattraper aux dépens des propriétaires actuels et il ne sera pas possible de percevoir ces contributions auprès des anciens propriétaires qui n'auront pas payé leur juste part.

La figure 7 montre de manière simplifiée la situation de déficit de contribution au début de l'existence de l'immeuble en copropriété et les moyens permettant ensuite de combler le manque à gagner :

Figure 7 : Paiements de rattrapage en situation de Faible taux de contributions



S'il ne cotise pas assez au fonds, le syndicat des copropriétaires devra corriger plus tard le déficit. Il faudra à ce moment-là que tous les propriétaires de condo cotisent, et même ceux qui n'étaient pas là au temps 0, ce qui créera des inégalités et parfois une iniquité intergénérationnelle. En raison d'une législation inadéquate à l'égard du taux de contribution



au fonds de prévoyance au moment de la création du syndicat des copropriétaires, le fardeau retombera sur les propriétaires de condo de façon inéquitable.

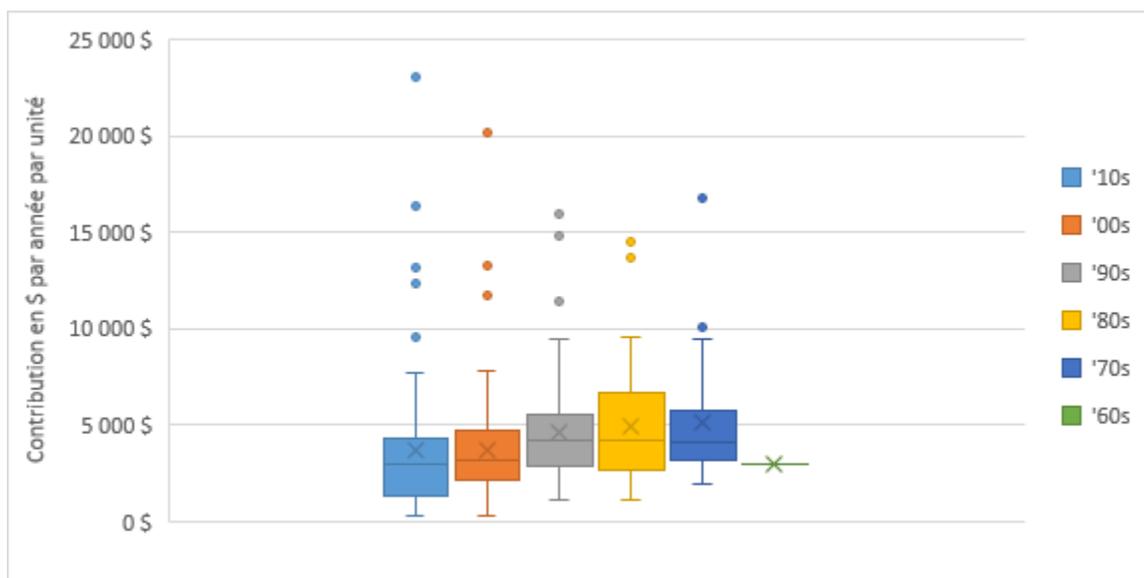
Problème #2 : Taux inadéquat de contribution annuelle minimale prévue par la loi au fonds de prévoyance

Heureusement, la plupart des provinces exigent des syndicats des copropriétaires qu'ils établissent un fonds de prévoyance, mais peu de provinces imposent un taux minimal raisonnable de contribution ou des exigences à cet égard. Par conséquent, pour bon nombre d'immeubles en copropriété, les contributions au fonds de prévoyance sont faibles au début de leur existence, mais les syndicats des copropriétaires feront face tôt ou tard à d'importantes augmentations en pourcentage s'ils tendent à suivre le minimum établi par la loi, pensant que ce sera suffisant.

Nous avons pu rassembler des données sur des immeubles en copropriété à partir d'environ 300 études du fonds de prévoyance qui ont été réalisées au fil du temps et nous avons pu démontrer que le taux de contribution au fonds dans le cas des nouveaux immeubles était trop bas et tendait à augmenter considérablement avec le temps.

La figure 8 montre le résultat de notre collecte de données (pour plus d'informations, voir l'annexe B). Nous indiquons la contribution annuelle en dollars au fonds de prévoyance par unités groupées et par décennie d'enregistrement des immeubles en copropriété. Notre ensemble de données regroupe les immeubles en copropriété qui ont été enregistrés ou construits de 1960 à 2019.

Figure 8 : Contribution annuelle en dollars par unité au fonds de prévoyance (regroupée par décennie d'enregistrements ou de constructions)



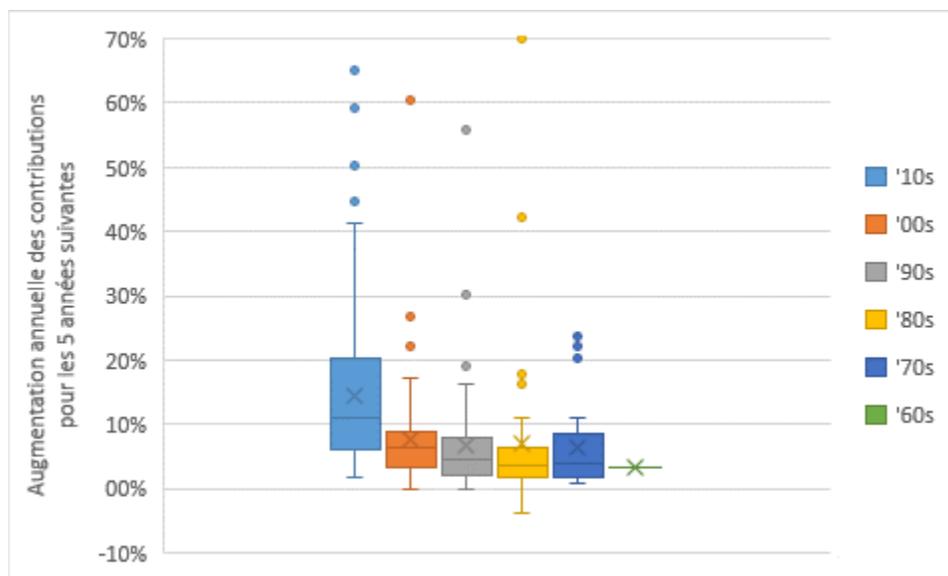
Les résultats sont divisés par décennie et à chacune correspond un diagramme en boîte divisée en quatre segments représentant des quartiles. Il y a aussi un « X » dans chaque boîte qui indique la valeur moyenne du sous-ensemble de données de la décennie. Par ailleurs, les valeurs aberrantes, représentées par des points, sont considérées comme telles lorsqu'elles dépassent 1,5 fois l'écart entre le 1er quartile et le 3e quartile, évalué par rapport au 1er quartile ou au 3e quartile.

Nous pouvons conclure de ce qui précède que la contribution en dollars au fonds de prévoyance des nouveaux immeubles en copropriété (de gauche à droite) est inférieure à celle des vieux immeubles. La médiane et la moyenne augmentent à mesure que nous nous déplaçons vers la droite, ce qui indique une contribution trop basse au début de la vie d'un immeuble.

Nous aurions pu penser que la réparation et le remplacement des parties communes des vieux immeubles coûtaient plus cher, et que des contributions plus grandes en dollars au fonds de prévoyance en seraient l'explication. Or, à partir du même ensemble de données, nous pouvons constater dans la figure 9 qui suit que l'augmentation annuelle moyenne en pourcentage de la contribution au fonds au cours des cinq années suivantes est substantielle

pour les nouveaux immeubles en copropriété comparativement aux vieux immeubles (de gauche à droite).

Figure 9 : Augmentation annuelle en pourcentage de la contribution au fonds de prévoyance pour les cinq années suivantes (regroupé par décennie d'enregistrements ou de constructions)



Les résultats sont divisés par décennie et à chacune correspond un diagramme en boîte divisée en quatre segments représentant des quartiles. Il y a aussi un « X » dans chaque boîte qui indique la valeur moyenne du sous-ensemble de données de la décennie. Par ailleurs, les valeurs aberrantes, représentées par des points, sont considérées comme telles lorsqu'elles dépassent 1,5 fois l'écart entre le 1er quartile et le 3e quartile, évalué par rapport au 1er quartile ou au 3e quartile.

Nous pouvons conclure de la figure 9 qu'à mesure que nous nous déplaçons vers la droite, les quartiles deviennent plus restreints, ce qui témoigne d'une plus grande stabilité dans la contribution au fonds. Il faudrait donc augmenter de façon importante la contribution initiale au fonds de prévoyance des nouveaux immeubles en copropriété, car la valeur en dollars indiquée à la figure 8 est trop faible dès le départ. À mesure que les augmentations de contribution au fonds des nouveaux immeubles s'additionnent de façon composée, la contribution en dollars par unité augmente et ne nécessite pas d'augmentations subséquentes aussi élevées que celles requises pour les nouveaux immeubles, ce qui



explique pourquoi l'augmentation en pourcentage de la contribution au fonds tend à diminuer dans le cas des vieux immeubles.

Il n'est pas surprenant qu'il faille augmenter considérablement les contributions au fonds de prévoyance des nouveaux immeubles en copropriété, car elles sont souvent jugées insuffisantes à la lumière d'une étude du fonds ou encore parce qu'il arrive que des parties communes se détériorent plus tôt que prévu et qu'il faille sans tarder engager des dépenses importantes pour leur réparation ou leur remplacement.

La législation est manifestement déficiente à cet égard, car l'imposition d'un taux de contribution minimal adéquat au fonds de prévoyance réduirait le risque d'augmentations importantes à mesure que les immeubles vieillissent.

Problème #3 : L'asymétrie de l'information désavantage les acheteurs de condo

Contrairement à l'inspection d'une maison, qui est habituellement recommandée avant de conclure une transaction pour déceler les défauts ou les réparations à faire afin d'évaluer la valeur « nette » de la maison, l'inspection d'un condo porte habituellement uniquement sur la partie privative, laissant ainsi hors du champ de l'inspection toutes les parties communes. En l'absence d'une inspection des parties communes, l'acheteur pourrait devoir payer ultérieurement des frais de copropriété accrus parce que l'inspection n'a pas évalué les réparations ou les remplacements futurs des parties communes, comme le fait une étude du fonds de prévoyance. Cette situation laisse généralement les acheteurs mal informés des éventuels coûts futurs qui ne sont pas évalués lors d'une transaction, ce qui peut souvent être avantageux pour le vendeur qui en sait parfois plus que ce qui est consigné dans le document du syndicat des copropriétaires ou dans les études du fonds de prévoyance, obligeant ainsi les acheteurs à se fier à des documents antérieurs qui ne sont peut-être pas à jour.

Cette asymétrie s'explique par le manque de transparence du processus d'achat, par le manque de concision des documents du conseil d'administration et par la faiblesse ou l'absence d'obligations d'information dans la législation en vigueur. Sachant que les contributions spéciales peuvent coûter cher et que l'augmentation des frais de copropriété exercera probablement une pression financière sur les Canadiens et Canadiennes qui viennent d'acquérir un condo alors que le ratio de la dette sur le revenu est à son plus haut



niveau dans l'histoire, il faut améliorer le rééquilibrage de l'information tant du côté des acheteurs que de celui des vendeurs.

Problème #4 : Utilisation inadéquate et mal comprise du fonds de prévoyance

Les conditions d'utilisation du fonds de prévoyance sont prévues dans la loi sur les condominiums de la province où se trouve l'immeuble. Certaines provinces détailleront abondamment l'utilisation autorisée du fonds de prévoyance, tandis que d'autres la laisseront simplement au « bon » jugement du conseil d'administration comme le ferait une personne prudente.

Le fait de ne pas avoir de cadre clair sur quoi, quand et comment utiliser le fonds de prévoyance soulève des questions importantes qui sont laissées à l'interprétation des administrateurs. Lorsqu'un petit groupe d'administrateurs exerce un contrôle sur le fonds de prévoyance en vertu d'une loi qui comporte des lignes directrices minimales sur l'utilisation du fonds, l'utilisation peut parfois être inappropriée et imprévue, ce qui entraînera un manque à gagner au cours des années ultérieures lorsqu'il faudra procéder à des réparations et des remplacements importants des parties communes.

Nous présentons ci-dessous un extrait d'une lettre envoyée à l'Ontario Condo Information Centre et qui fait état d'un cas d'utilisation inappropriée du fonds de prévoyance lorsque le conseil d'administration n'est pas en mesure de comprendre ou de respecter l'objectif du fonds :

[Traduction] [Voici notre situation : le conseil d'administration a dépensé beaucoup d'argent ces trois dernières années pour rénover ou revaloriser toutes les parties communes [...] La plupart de ces travaux n'étaient pas urgents et il y a eu des dépassements de coût systématiques de l'avis de plusieurs propriétaires ici qui s'y connaissent professionnellement [...] Je tiens à ajouter que notre conseil s'entoure de gestionnaires, d'avocats, de conseillers de l'Institut canadien des condominiums et d'un tas d'entrepreneurs. Ils ne tiennent jamais compte de notre opinion et même si nous la faisons entendre, ils font la sourde oreille. Ce président en particulier semble tout simplement aimer dépenser de l'argent. L'inévitable s'est donc produit, notre fonds de réserve est tombé en dessous de la limite permise parce qu'en trois ans, le conseil a dépensé 500 000 \$ en améliorations et je crois comprendre que non seulement la majeure partie de cette somme était surévaluée, mais qu'en plus ces



dépenses ne remplissaient pas la définition de ce qui peut être retiré d'un fonds de prévoyance. Par conséquent, nous venons de subir une énorme augmentation des frais afin de renflouer le fonds¹¹.]

Comme en témoigne le récit ci-haut, le fait que la législation ne dicte pas clairement quel devrait être l'objet du fonds de prévoyance peut conduire à de telles situations. Il peut aussi s'agir d'un problème de gouvernance, car le conseil d'administration a semblé agir dans son propre intérêt contre tous les conseils et opinions des propriétaires de condo.

Problèmes de gouvernance

Problème #5 : Les administrateurs n'ont pas la formation ou les compétences adéquates

Pour les propriétaires, l'avantage d'habiter un immeuble en copropriété est de pouvoir profiter de toutes les commodités que celui-ci a à offrir sans devoir s'occuper des réparations et de l'entretien et assumer tous les risques seul. Par conséquent, les propriétaires de condo élisent habituellement parmi eux des représentants appelés administrateurs qui agissent à titre d'organe décisionnel et de direction du syndicat des copropriétaires, à savoir le conseil d'administration.

À quelques exceptions près, les petits syndicats des copropriétaires comportent un faible nombre de propriétaires de condo qui sont à même de siéger au conseil d'administration et qui souhaitent le faire, ce qui limite la diversité et l'expérience dont on a besoin pour exercer toutes les responsabilités nécessaires. Toutefois, les responsabilités relatives aux petits syndicats des copropriétaires se comparent vraisemblablement à celles rattachées à la propriété d'une maison, c'est-à-dire que la réparation et l'entretien de l'immeuble nécessitent des compétences semblables à celles dont le propriétaire de la maison a besoin, car les parties communes sont souvent semblables aux pièces d'une maison. Néanmoins, les administrateurs qui siègent sur un conseil d'administration doivent s'acquitter de leurs fonctions et responsabilités et agir avec soin et diligence conformément à la législation provinciale, à la déclaration de copropriété et à leur règlement intérieur.

¹¹ Ontario Condo Information Centre. [Wasted Condo Money, Resources and Help for Condo Owners and Directors](#), janvier 2013. Page consultée en juin 2021.



Dans un grand syndicat des copropriétaires, un nombre beaucoup plus important de propriétaires de condo peuvent siéger au conseil d'administration, ce qui offre une plus grande diversité de compétences pour le bien de l'ensemble des propriétaires. Toutefois, il arrive que les résidents de certains immeubles en copropriété montrent très peu d'intérêt à siéger sur le conseil d'administration, ce qui réduit le nombre de personnes qualifiées souhaitant assumer les responsabilités d'administrateur. De plus, les grands syndicats des copropriétaires embauchent habituellement un gestionnaire professionnel pour superviser la continuité de l'exploitation et leur donner des conseils sur l'entretien, l'application des lois et règlements, etc. Si les services des gestionnaires professionnels d'immeubles en copropriété sont coûteux, ils sont souvent nécessaires pour s'y retrouver dans toute la législation et les exigences relatives à la réparation et à l'entretien des parties communes d'un grand immeuble en copropriété – parties communes qu'aucun propriétaire de maison ne pourrait avoir.

Comme nous l'avons dit, nombre d'administrateurs n'ont ni la formation ni les compétences nécessaires pour siéger sur un conseil d'administration et exercer les responsabilités qui en découlent. Ces compétences peuvent inclure les suivantes :

- Gouvernance et sens éthique
- Culture financière
- Compréhension des lois et règlements
- Comptabilité
- Ingénierie
- Etc.

Voici un extrait d'une lettre envoyée à l'Ontario Condo Information Centre qui fait état du manque de formation et de compétences de certains administrateurs siégeant au CA :

[Traduction] [Tout ce que nous faisons (ce qu'ils font) aux réunions du conseil d'administration, c'est de rester assis autour d'une table à commérer, blaguer et rire, et rejeter les documents que la gestionnaire leur apporte en lui disant de s'en occuper. Ensuite, ils s'entretiennent de l'assouplissement des règles concernant le bruit, des heures de nettoyage de la piscine, de la tenue vestimentaire à respecter dans les



parties communes, et ils veulent rehausser le prestige de l'immeuble afin de le rendre « cool » et « tendance »¹².]

Ces comportements indiquent un manque de connaissance de la législation et un mépris des conséquences qui peuvent découler de ce genre de comportements. Il est important de posséder les compétences et la formation nécessaires pour occuper le poste d'administrateur lorsqu'il s'agit de décider d'effectuer une étude du fonds de prévoyance et d'évaluer les perspectives à long terme de l'immeuble en copropriété. Il est essentiel que le conseil d'administration fasse preuve de diligence dans le respect et l'application des recommandations et, surtout, dans l'entretien adéquat de l'immeuble en copropriété pour éviter une détérioration précoce des parties communes.

L'étude du fonds de prévoyance devrait suffire à la saine gestion budgétaire d'un immeuble en copropriété, mais comme il s'agit d'un outil créé surtout pour le conseil d'administration, elle sera d'autant plus avantageuse pour les administrateurs que leur intérêt ou leur capacité à l'utiliser.

Problème #6 : Conflit d'intérêts chez les administrateurs

Le rôle des administrateurs siégeant au sein d'un syndicat des copropriétaires est souvent réduit à une simple expérience de bénévolat. Toutefois, les fonctions et les responsabilités rattachées au rôle de chaque administrateur sont importantes et les actes répréhensibles peuvent entraîner des conséquences graves, voire judiciaires. Des propriétaires de condo ont déjà intenté des poursuites contre des administrateurs siégeant au conseil d'administration pour gestion fautive, abus de droit et autres circonstances dans lesquelles leurs décisions n'étaient pas justifiées et n'étaient pas dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires.

Voici un extrait d'une lettre envoyée à l'Ontario Condo Information Centre qui fait état de la situation de conflit d'intérêts dans laquelle des administrateurs siégeant au CA se sont retrouvés :

¹² Ontario Condo Information Centre. [*Issues with Boards of Directors, Resources and Help for Condo Owners and Directors*](#), octobre 2009. Page consultée en juin 2021.



[Traduction] [Notre conseil d'administration compte trois administrateurs, dont deux sont parentés. De plus, l'un des deux administrateurs avait causé beaucoup de dommages matériels aux parties communes et avait été ordonné par le conseil précédent de payer pour ces dommages. [Il/elle] ne l'a jamais fait et s'est fait élire en même temps qu'un membre de sa parenté. Mon association condominiale est donc dirigée par un conseil en situation de conflit d'intérêts et l'une des premières choses que ce conseil a faites au cours de ses premiers mois a été d'ordonner à l'association de payer pour les dommages causés par ce membre du conseil, qui se sont élevés à plus de 12 000 \$¹³.]

Il peut être effrayant pour les propriétaires de condo d'accepter le poste d'administrateur sachant qu'ils peuvent faire l'objet d'une poursuite, mais les conseils d'administration ont habituellement — et parfois doivent obligatoirement avoir — une assurance responsabilité civile protégeant les administrateurs dans leur fonction. Lorsque les administrateurs agissent avec diligence, les risques d'être jugés négligents sont faibles et seront pris en charge par l'assurance responsabilité. Toutefois, lorsqu'un administrateur n'agit pas dans l'intérêt de l'ensemble des propriétaires de condo et qu'il cause des dommages financiers ou autres, il est toujours nécessaire que le propriétaire de condo lésé intente des poursuites contre le CA pour même songer à obtenir réparation des actes répréhensibles de l'administrateur. Cette procédure coûte cher en temps et en argent et il est donc toujours préférable de régler les problèmes avant qu'ils ne surviennent en insistant sur la bonne gouvernance.

Le conflit d'intérêts peut même se produire relativement à l'étude du fonds de prévoyance, par exemple si des administrateurs qui sont sur le point de vendre leur condo souhaitent conserver l'apparence de faibles frais de copropriété pour attirer des acheteurs potentiels. À notre connaissance, aucun cas connu de cette nature n'a été consigné, mais il faut néanmoins considérer qu'il s'agit là d'un risque de conflit d'intérêts.

¹³ Ontario Condo Information Centre. [Condo Fraud, Kickbacks and Conflict of Interest, Resources and Help for Condo Owners and Directors](#), février 2011. Page consultée en juin 2021.



Problème #7 : Le manque d'entretien et de réparation se traduit par une hausse des coûts

Les frais de copropriété sont un mal nécessaire permettant d'effectuer collectivement la réparation et l'entretien des commodités de l'immeuble sans avoir à participer directement en qualité de propriétaire. Dans le cas d'un appartement, c'est le propriétaire de l'immeuble qui est responsable de l'entretien de la partie privative et des aires communes, tandis que dans celui d'une maison privée, toutes les responsabilités incombent au propriétaire de la maison, mais dans le cas d'un condo, les parties communes sont la responsabilité du conseil d'administration et doivent être réparées et entretenues par des fournisseurs de services payés à même les frais de copropriété.

Outre le paiement hypothécaire et les impôts fonciers que paient les propriétaires de condo, les frais de copropriété représentent un fardeau supplémentaire que doivent supporter les propriétaires pour réparer et entretenir les parties communes de l'immeuble et contribuer au fonds de prévoyance pour financer les grosses dépenses importantes de réparation et de remplacement des parties communes qu'il faudra engager dans un proche avenir. Toutefois, les propriétaires de condo comprennent rarement en quoi ces frais profitent vraiment à leur condo, surtout s'ils sont des investisseurs ou des occupants à court terme qui savent qu'ils quitteront les lieux dans quelques années. Ils ont donc tendance à considérer les frais de copropriété comme un gaspillage d'argent.

De ce point de vue, les propriétaires de condo souhaitent que les frais de copropriété demeurent aussi bas que possible afin d'éviter de payer quelque chose qu'ils ne jugent pas important. Par conséquent, les conseils d'administration ont tendance à réduire les dépenses pour les réparations et l'entretien et à attendre que des réparations d'urgence soient nécessaires, ou à penser, comme par enchantement, qu'aucun problème survenant ultérieurement ne sera coûteux et irréalisable. Or, les réparations d'urgence ont tendance à coûter plus cher, car elles n'arrivent jamais à un bon moment et ne peuvent être planifiées en conséquence pour éviter de lourds coûts. La prime versée pour ces réparations a pour contrepartie une réduction plus grande que prévu du fonds de prévoyance et la nécessité d'augmenter la contribution pour combler le manque à gagner du fonds, qui peut prendre la forme d'une contribution spéciale exigible dans l'immédiat. De plus, s'il y a des retraits anticipés du fonds pour des dépenses inattendues ou qui arrivent plus tôt que prévu, les réparations et les remplacements des parties communes qui sont encore à faire et qui sont



prévus dans un proche avenir devront néanmoins être financés, en contrepartie d'une contribution accrue au fonds.

Voici un extrait d'une lettre envoyée à l'Ontario Condo Information Centre qui fait état d'un cas d'utilisation inappropriée du fonds de prévoyance, de la négligence de problèmes qui auraient dû être réglés plus tôt ainsi que d'une situation de conflit d'intérêts avec une des parties prenantes :

[Traduction] [On vient de nous dire qu'il nous faudra payer en deux versements une somme d'environ 27 000 \$ par unité d'habitation, dont l'un est exigible dans deux mois, et l'autre, dans six mois. Non seulement nous ne pouvons pas nous le permettre, mais c'est très injuste parce que c'est pour des réparations au toit et que nous nous plaignons de fuites depuis trois ans maintenant et qu'ils refusent de faire quoi que ce soit et même ne nous ont jamais répondu. Ils étaient donc au courant et auraient pu économiser de l'argent. Au lieu de cela, ils ont engagé des dépenses insensées comme remplacer les barrières, les portes et repeindre les garages et d'autres travaux qui auraient pu dans tous les cas attendre qu'il n'y ait pas d'urgence comme les toits qui fuient. Par conséquent, nous avons puisé dans le fonds de prévoyance environ 450 000 \$ en un peu plus de deux ans pour des modifications esthétiques dont nous avons tous convenu qu'elles n'étaient absolument pas importantes, sauf pour l'orgueil du conseil d'administration et peut-être pour le chiffre d'affaires de certains entrepreneurs, tous de bons amis du gestionnaire¹⁴.]

Lorsque le fonds de prévoyance est utilisé de façon inappropriée et sert à améliorer l'esthétique de l'immeuble sans qu'on tienne compte des problèmes urgents, ce comportement a tendance à retarder la résolution des problèmes qui nécessitent dans l'immédiat des réparations ou de l'entretien, mais ces problèmes ressurgissent plus tard et s'accompagnent de l'imposition d'une forte contribution spéciale. Ce sont les propriétaires de condo qui finissent par payer le prix, qui peut être faramineux.

¹⁴ Ontario Condo Information Centre. [Horror Stories About Special Assessments, Resources and Help for Condo Owners and Directors](#), septembre 2013. Page consultée en juin 2021.



Problèmes d'ordre financier

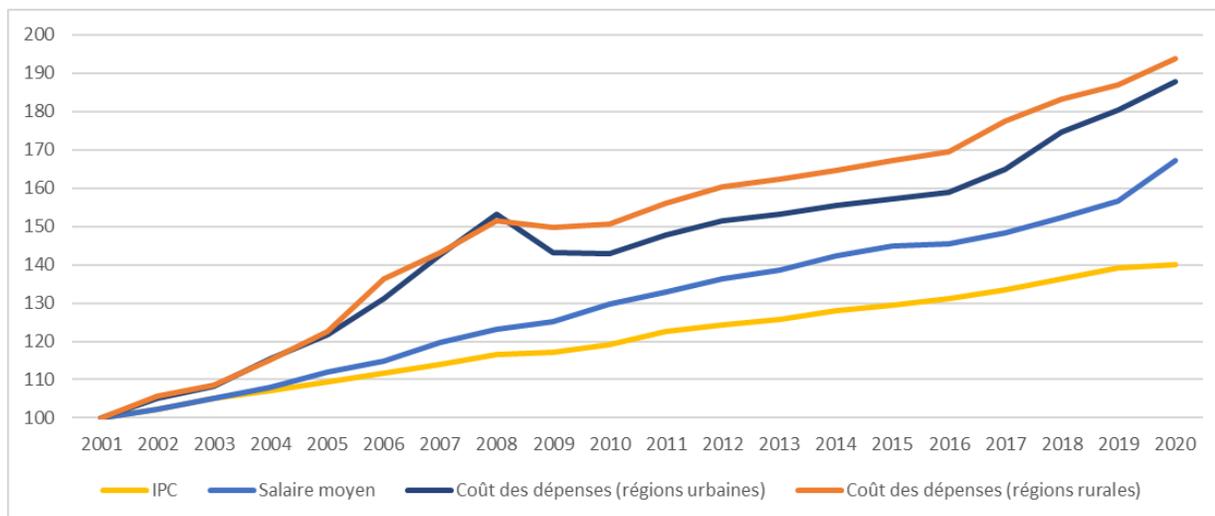
Problème #8 : Augmentation des coûts de réparation et de remplacement supérieure à l'inflation

L'identification des parties communes peut facilement être effectuée par un expert, mais le coût de leur remplacement sera plus difficile à prévoir, car certaines d'entre elles devront être remplacées 10 ans, 20 ans, 30 ans, voire 60 ans plus tard. La principale difficulté est de prédire le coût attendu de ces parties communes, afin de verser chaque année le juste montant dans le fonds de prévoyance jusqu'à ce que les réparations ou les remplacements des parties communes soient à faire.

Nous utiliserons l'expression « coût des dépenses » lorsqu'il sera question du prix inflationniste des parties communes. Comme tous les biens et services disponibles sur un marché, les immeubles en copropriété ont leurs propres biens et services dont le prix augmente, comme les services d'ingénierie, les services d'entrepreneurs, les pièces pour les ascenseurs, les ventilateurs, etc. Comme nous le verrons, ces biens et services ont tendance à augmenter plus rapidement que l'inflation ou même le salaire moyen des travailleurs.

Dans la figure qui suit, nous comparons l'augmentation du coût moyen des dépenses (réparti entre les régions urbaines et rurales) depuis l'an 2000 à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation (IPC) et à l'augmentation salariale moyenne, car nous croyons qu'il est pertinent de comparer ces mesures entre elles. Nous avons créé un indice pour chacune d'entre elles, où 2001 = 100 et tous les indicateurs se rapportent au Canada.

Figure 10 : Comparaison de l'augmentation du coût des dépenses avec d'autres variables économiques



Sources :

- Indice des prix à la consommation : Statistique Canada. Indice des prix à la consommation mensuel, non désaisonnalisé, tableau 18-10-0004-01
- Salaire moyen : Statistique Canada. Rémunération hebdomadaire moyenne selon l'industrie, données mensuelles non désaisonnalisées, tableau 14-10-0203-01
- Coût des dépenses : Statistique Canada. Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble, tableau 18-10-0135-01 (l'estimation rurale et urbaine par McIntosh Perry se situe à la moitié d'un écart-type de la moyenne de toutes les régions métropolitaines du recensement)

De 2001 à 2020, nous nous serions attendus à ce que le coût des dépenses augmente de 40 % à 65 % comme l'inflation et les augmentations salariales, mais en réalité il a connu une hausse nettement supérieure à 65 %, pour atteindre près de 90 %. L'augmentation élevée des coûts des dépenses s'explique ainsi :

1. La hausse du coût des matériaux, particulièrement lorsque l'offre de petites quantités ou de configurations particulières est limitée ou qu'elle est fortement perturbée par des problèmes dans la chaîne d'approvisionnement.
2. L'obsolescence ou l'indisponibilité des matériaux, ce qui nécessite une refonte complète du design initial et du procédé d'assemblage.
3. La hausse du coût de la main-d'œuvre, particulièrement dans les marchés où il y a une forte rivalité pour l'obtention de travailleurs qualifiés en construction.

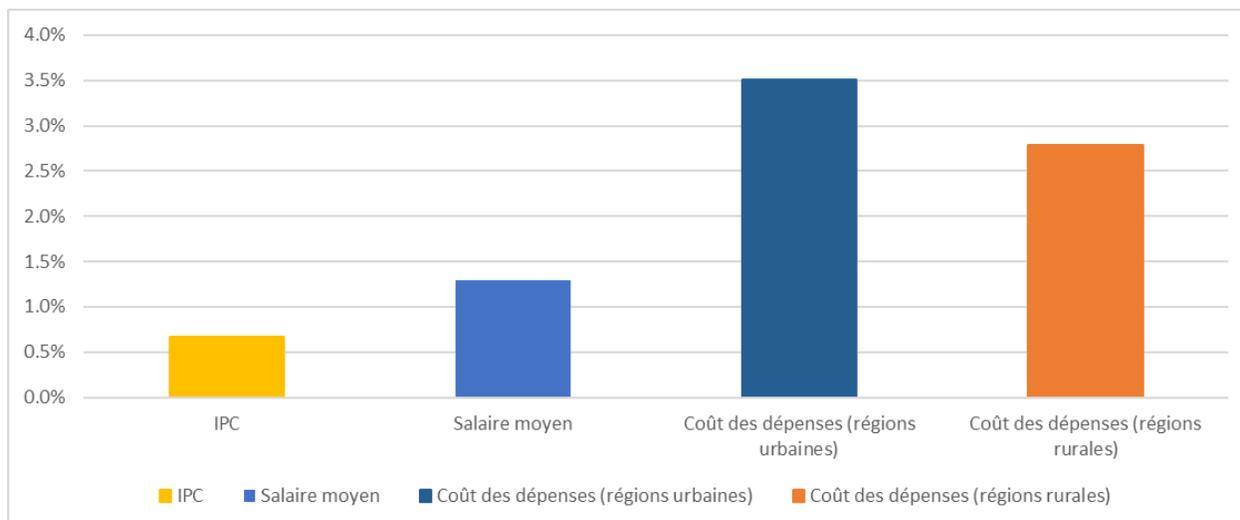


4. Les difficultés inhérentes au travail dans des immeubles habités, surtout lorsque la plupart ou la totalité des travaux nécessitent l'autorisation d'entrer dans des pièces privatives pour accéder aux parties communes à usage restreint.
5. Les contraintes techniques, particulièrement dans les environnements urbains denses où l'accès aux surfaces extérieures, aux toits et aux structures sous le niveau du sol nécessite des connaissances techniques spécialisées.
6. Les limites de la jurisprudence, lorsque les autorités compétentes en matière de remplacement et de réparation majeure appliquent de nouvelles exigences législatives dans le domaine de la construction.
7. Les initiatives de durabilité et les changements climatiques, chaque fois que la réduction de la consommation d'énergie, la réduction des émissions de carbone et la consommation responsable des ressources influent sur les moyens d'effectuer les travaux requis.
8. L'atténuation des risques peut nécessiter des procédés et des procédures excessivement complexes afin d'assurer le bien-être général des personnes et des biens à proximité et à l'intérieur des zones de travail.

Bien que certaines de ces variables économiques puissent réduire le coût d'opérer et d'exploiter les parties communes des immeubles sur toute leur durée de vie, les besoins immédiats de remplacement et de réparation majeure des parties communes sont habituellement accrus, et ce, à des taux supérieurs à l'IPC.

Le coût des dépenses est également plus volatil que les autres indices, comme on peut le voir dans la figure ci-dessous, où l'axe des Y représente l'écart-type de l'augmentation annuelle du pourcentage de chaque variable économique :

Figure 11 : Volatilité de l'augmentation du coût des dépenses par rapport à d'autres variables économiques



L'augmentation du coût des dépenses dans les régions rurales et urbaines est plus volatile que l'IPC et le salaire moyen. Toutefois, l'augmentation dans les régions urbaines est la plus volatile et peut s'expliquer par le fait que celles-ci ont une conjonction particulière des huit variables économiques précitées.

Comme on l'a vu, le coût des dépenses peut être très volatil et il est important que le conseil d'administration anticipe la réparation et le remplacement de ses parties communes afin d'éviter de grosses dépenses à des moments inattendus. Il peut également être judicieux d'ajouter une marge pour écarts défavorables au coût des dépenses et de demander une contribution accrue au fonds de prévoyance, afin de se prémunir contre une hausse plus forte que prévu du coût des dépenses, car nous concluons qu'il augmente plus rapidement que l'inflation ou les salaires.

Problème #9 : Les contributions au fonds de prévoyance varient considérablement

Les contributions à verser au fonds de prévoyance doivent lui permettre de payer le remplacement ou la réparation majeure des parties communes du syndicat des copropriétaires. La taille, l'emplacement, la qualité, l'âge et la définition de ces parties communes varient d'un syndicat des copropriétaires à l'autre. Bien qu'il existe de nombreuses similitudes génériques (tous les syndicats des copropriétaires ont un toit, par exemple), tous les syndicats ne définissent pas leur propriété commune de la même



manière. Par conséquent, les coûts futurs varient et les contributions correspondantes à verser varient également.

D'après l'analyse des données, nous avons constaté que l'étendue des contributions était étroitement corrélée à l'âge et aux configurations des maisons en rangée et des appartements. Par exemple, seules les habitations construites dans les années 1960 présentent des taux d'augmentation des contributions proches de la fourchette privilégiée de 1 % à 3 % fixée par la Banque du Canada pour l'IPC ciblé. Cette fourchette augmente avec chaque décennie de constructions pour atteindre la fourchette de 5 % à 15 % dans le cas des immeubles en copropriété construits dans les années 2010. L'annexe B renferme plusieurs sommaires de ces données.

Problème #10 : Conséquences fiscales potentielles rattachées aux fonds de prévoyance

Les fonds de prévoyance sont exonérés de tout impôt fédéral et provincial sur leur revenu provenant des rendements d'intérêt. L'argent provenant des frais de copropriété fait partie du revenu après impôt des propriétaires de condo et s'accumule dans le fonds de prévoyance. Les intérêts du fonds générés par l'accumulation des contributions ne sont pas imposables. Jusqu'ici, il n'y a aucun enjeu, parce que les propriétaires de condo détiennent la totalité du fonds de prévoyance pour son usage futur et que le gouvernement n'a pas le pouvoir de l'imposer, selon la législation actuelle.

Nous voulons simplement souligner qu'avec la tendance croissante du marché du condo, le capital du fonds de prévoyance pourrait croître rapidement dans l'avenir et attirer l'attention des gouvernements. Nous exprimons aujourd'hui notre inquiétude, car prélever de l'impôt sur des fonds de prévoyance causerait plus de tort que de bien aux acteurs du marché du condo, vu que le rendement de ces fonds est déjà extrêmement faible. Les conseils d'administration qui gèrent bien leur fonds de prévoyance peuvent accumuler une somme importante parce qu'ils font preuve de diligence pour mettre de l'argent de côté pour son usage futur, ce qui est la bonne chose à faire pour leurs associations de propriétaires de condo. Prélever de l'impôt sur cette somme pénaliserait les administrateurs et les propriétaires de copropriétés responsables qui appliquent la législation comme il se doit.



Construction du modèle et études de cas

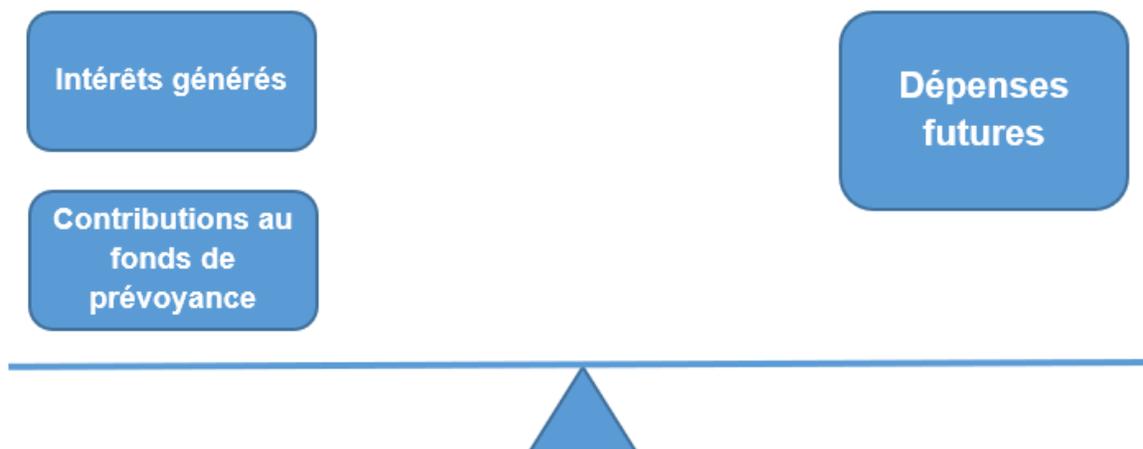
Les syndicats des copropriétaires doivent composer avec beaucoup d'inconnus lorsqu'il s'agit de planifier la réparation de leurs parties communes, qui peuvent constituer des biens importants de l'immeuble. La planification doit se faire sur le long terme et tenir compte des conditions auxquelles les parties communes s'exposent. Étant donné que le profil démographique des propriétaires évoluera certainement au fil des ans (ce qui va rendre les frais de copropriété dépendants, dans une certaine mesure, du revenu des nouveaux acheteurs en cours de route), le bas niveau des frais de copropriété pourrait induire en erreur les nouveaux acheteurs. Les nouveaux propriétaires de condo qui estiment que ces frais sont représentatifs du coût réel de la réparation et de l'entretien de l'immeuble peuvent se voir imposer une contribution spéciale en cours de route si ces frais étaient sous-évalués lorsqu'ils ont emménagé. Il est donc important d'effectuer la planification sur une longue période afin d'évaluer vraiment le coût réel des frais de copropriété.

L'objectif, derrière la création de notre modèle de fonds de prévoyance, est d'apporter des preuves solides que, sur une longue période de temps (100 ans):

1. Le coût des dépenses est extrêmement volatil, ce qui contribue facilement à l'érosion des fonds de prévoyance;
2. Le fait de sous-contribuer au fonds de prévoyance aura pour conséquence le versement d'une grosse contribution spéciale de la part des futurs propriétaires pour corriger l'éventuel déficit.

L'équation fondamentale pour que notre modèle soit respecté au fil du temps est présentée dans la figure ci-dessous :

Figure 12 : Équation fondamentale d'un modèle de fonds de prévoyance



Les dépenses futures représentent le coût de la réparation majeure et du remplacement de toutes les parties communes du syndicat des copropriétaires. Ces parties communes ont une durée de vie finie, mais puisqu'elles seront remplacées à perpétuité, le nombre de fois qu'elles seront remplacées est illimité.

Équations pertinentes pour le fonds de prévoyance

Si nous considérons un ensemble de parties communes qui doivent être remplacées une seule fois après leur durée de vie prévue, nous pourrions calculer comme suit la valeur actualisée, à la date d'évaluation, du coût total des réparations et des remplacements de toutes les parties communes:

$$\sum_{n=1}^N E_n \left(\frac{1+r}{1+i} \right)^{(T_n-t_n)} \quad (1)$$

N = Nombre de parties communes au sein du syndicat des copropriétaires

E_n = Coût du remplacement de la partie commune à la date d'évaluation

T_n = Durée de vie prévue de la partie commune n

t_n = Âge de la partie commune n à la date d'évaluation



r = Taux annuel d'augmentation du coût prévu des dépenses

i = Taux d'intérêt annuel prévu être généré

Nous pouvons extrapoler la formule (1) et y inclure d'autres réparations et remplacements futurs des parties communes afin qu'elle tienne compte d'un horizon infini. Cette nouvelle formule ressemblerait à ceci :

$$\sum_{m=1}^{\infty} \sum_{n=1}^N E_n \left(\frac{1+r}{1+i} \right)^{(mT_n - t_n)} \quad (2)$$

$m = m^e$ remplacement de la n^e partie commune

Dans la formule (2) se trouve une partie cruciale, qui est le taux d'augmentation prévu du coût des dépenses par rapport au taux d'intérêt prévu être généré en rendement. Lorsque $r \geq i$, la formule (2) est égale à une valeur infinie. Précédemment, lors de l'examen de la législation au Canada, nous avons vu que le fonds de prévoyance ne pouvait investir dans des placements risqués, ce qui lui laisse comme seule possibilité l'investissement dans des actifs sûrs. Or, ces actifs sûrs enregistrent actuellement de faibles taux de rendement et risquent de générer pour encore longtemps ces faibles rendements.

La conclusion est qu'aucune somme d'argent détenue aujourd'hui dans un fonds de prévoyance ne pourrait couvrir tous les coûts de dépense futurs. Cela dit, il faudra toujours augmenter les contributions au fonds d'une façon ou d'une autre pour réparer et remplacer les futures parties communes. Les intérêts générés ne suffiront jamais à empêcher la hausse des contributions au fonds, du moins pas à court terme.

Étant donné que nous avons besoin d'une somme infinie dans le fonds de prévoyance, il ne peut y avoir de contributions perpétuelles au fonds qui formeront assez de capital avec les intérêts pour couvrir toutes ces dépenses, à moins que nous n'augmentions les contributions au fonds à un taux supérieur au taux d'intérêt prévu être généré. La valeur actualisée, à la date d'évaluation, de toutes les contributions futures au fonds, y compris le solde du fonds de prévoyance à la date d'évaluation, peut être formulée comme suit:

$$C * \sum_{u=1}^{\infty} \left(\frac{1+s}{1+i} \right)^u + V \quad (3)$$

C = Contributions annuelles au fonds de prévoyance à la date d'évaluation, qui devraient augmenter au taux s

V = Solde du fonds de prévoyance à la date d'évaluation

s = Taux annuel d'augmentation prévu de la contribution

u = Année u de contribution

Vu que la valeur actualisée du coût des réparations et du remplacement de toutes les parties communes à la date d'évaluation est infinie, nous avons besoin que la valeur actualisée des contributions soit également infinie. Par conséquent, nous devrions avoir que $s \geq i$ dans la formule (3), tant que $r \geq i$, et comme nous ne voulons aucun déficit ou excédent dans le fonds de prévoyance, nous devons déterminer le paramètre qui vérifie cette formule:

$$C * \sum_{u=1}^{\infty} \left(\frac{1+s}{1+i} \right)^u + V = \sum_{m=1}^{\infty} \sum_{n=1}^N E_n \left(\frac{1+r}{1+i} \right)^{(mT_n - t_n)} \quad (4)$$

Bien que nous ayons supposé qu'aucun taux d'intérêt gagné ne compenserait jamais l'augmentation prévue du coût des dépenses des parties communes, si nous supposions le contraire, nous pourrions simplifier la formule (4) pour en arriver à une formule simple. Par conséquent, si nous supposons que $i > s$ et $i > r$, nous avons:

$$C * \frac{1+s}{i-s} + V = \sum_{n=1}^N E_n \frac{(1+r)^{T_n}}{(1+i)^{T_n} - (1+r)^{T_n}} \left(\frac{1+r}{1+i} \right)^{-t_n} \quad (5)$$

Ce qu'il y a d'intéressant dans la formule (5), c'est qu'il existe une contribution C augmentée à un taux s qui produirait un résultat fini et permettrait de capitaliser entièrement le fonds de prévoyance.

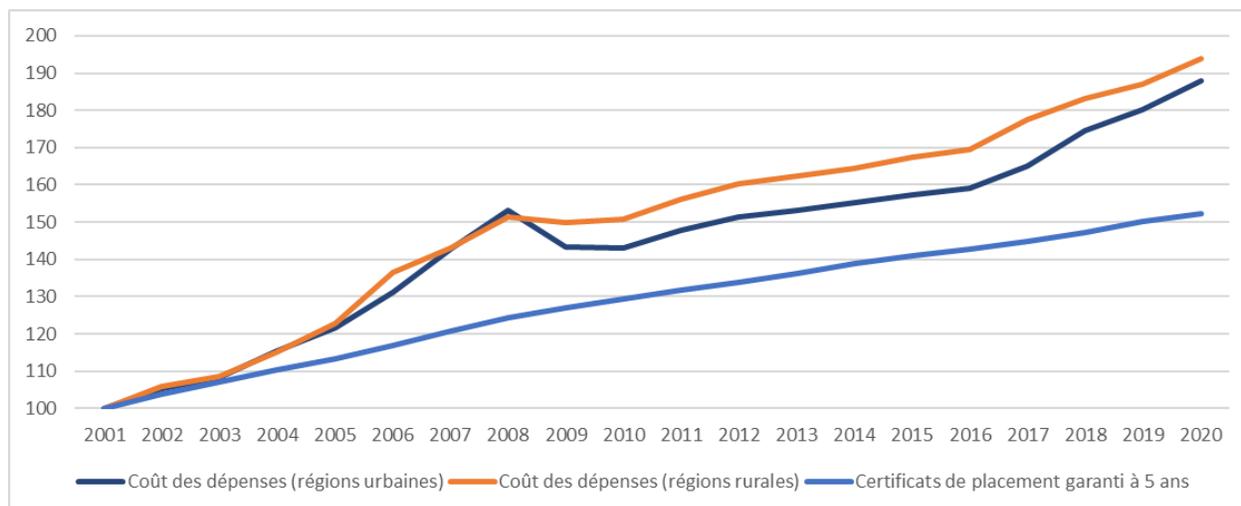
Un autre scénario hypothétique serait de supposer que $i = r = s$, mais cela donnerait les résultats suivants:

$$C * \frac{1+s}{0} + V = \sum_{n=1}^N E_n \frac{(1+r)^{T_n}}{0} 1^{-t_n} \rightarrow \infty = \infty \quad (6)$$

Il s'agit d'une solution indéterminée, car les deux côtés tendent vers l'infini.

Cela nous ramène à nos hypothèses initiales selon lesquelles, dans un environnement de faible taux d'intérêt, il n'y a aucune possibilité pour que $i > s$ et que $i > r$ à court terme et, le long terme n'est pas forcément plus encourageant puisque le taux de rendement historique a été inférieur à l'augmentation du coût des dépenses au fil des ans, comme le montre la figure ci-après. Nous avons créé un indice pour chacun d'entre eux, où 2001 = 100.

Figure 13 : Comparaison de l'augmentation du coût des dépenses avec le taux d'intérêt d'un CPG 5 ans



Sources:

- Certificats de placement garanti à 5 ans : Banque du Canada, Taux d'intérêt affichés pour certains produits par les grandes banques à charte.
- Coût des dépenses : Statistique Canada. Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble, tableau 18-10-0135-01 (l'estimation rurale et urbaine par McIntosh Perry se situe à un demi-écart-type de la moyenne de toutes les régions métropolitaines de recensement)

Comme le montre la figure précédente, les certificats de placement garanti (CPG) 5 ans offrent un rendement faible mais stable sur une période de 20 ans. Le CPG a produit un rendement moyen de 2,4 % dans l'ensemble, ce qui est loin du coût des dépenses qui a augmenté en moyenne de 3,4 % et de 3,6 % respectivement dans les régions urbaines et rurales. On ne s'attend malheureusement pas à ce que les rendements attendus des CPG pour les années à venir dépassent l'augmentation du coût des dépenses, ce qui fait que les propriétaires de condo devront contribuer davantage pour compenser la perte d'intérêts gagnés étant inférieure à l'augmentation du coût des dépenses.



Données sur les parties communes

Avant d’aller plus loin, il faut bien comprendre le lien entre les variables des formules précédentes et leur application dans le monde réel.

Le syndicat des copropriétaires doit avoir une liste de toutes les parties communes à réparer ou à remplacer au fil des ans, accompagnée notamment des informations suivantes :

- La meilleure estimation du coût de remplacement d’une partie commune à la date d’évaluation (E_n)
- L’âge de la partie commune faisant actuellement l’objet de l’évaluation (t_n)
- La durée de vie prévue de la partie commune faisant actuellement l’objet de l’évaluation (T_n)
- Le solde réel du fonds de prévoyance que l’on peut facilement consulter dans le dernier rapport financier, à partir du compte bancaire du syndicat des copropriétaires (V)

Cette information se trouve très probablement dans l’étude du fonds de prévoyance préparée par un professionnel dûment qualifié et autorisé à exercer dans la province où se situe l’association ou le syndicat. Pour les deux études de cas que nous présenterons plus loin, nous nous sommes fiés aux données fournies par McIntosh Perry dans ses propres études de fonds pour obtenir les informations susmentionnées. Les tableaux complets figurent à l’annexe C.

Hypothèses

Notre modèle repose sur trois hypothèses principales, que nous décrivons ci-dessous.

Taux d’intérêt gagné

Tous les fonds de prévoyance peuvent investir leur fonds dans des placements autorisés, mais chaque province, en vertu de sa législation, limite les types de placements. Les placements dont notre modèle tient compte ont les caractéristiques suivantes pour ajuster le modèle:



- L'actif doit être liquide et disponible en tout temps
- Le capital doit être garanti
- Tous les placements doivent s'effectuer sans susciter de conflit d'intérêts.

Compte tenu de la nature du fonds de prévoyance, l'éventail des placements se limite surtout aux obligations fédérales et provinciales, au compte d'épargne à intérêt élevé et aux CPG. Dans un contexte de faibles taux d'intérêt, les rendements actuels sont d'environ 1,00 % à court terme (5 ans) et de 1,00 % à 2,00 % sur les placements à moyen terme (5 à 10 ans)¹⁵. Le fonds de prévoyance peut difficilement investir dans des obligations à long terme, car nombre de réparations et de remplacements des parties communes sont difficiles à prévoir et causent des problèmes de liquidité au moment des retraits. Il est peu probable que le fonds fasse mieux que l'inflation à long terme et il pourrait perdre du pouvoir d'achat en raison des placements disponibles et de la faiblesse actuelle des taux d'intérêt.

Pour tenir compte dans notre modèle des intérêts gagnés, nous avons choisi d'utiliser un taux d'intérêt fixe pour des raisons de simplicité, car le capital du fonds est censé être garanti (aucun rendement inférieur à 0 %) et les placements possibles ne sont pas considérés comme générant un rendement supérieur à l'inflation à long terme (aucun rendement supérieur au taux ciblé de 2 % de la Banque du Canada).

Nous avons donc utilisé dans notre modèle un taux d'intérêt fixe de 1,00 % pour les 10 premières années, et de 2,00 % pour les années suivantes. Nous nous attendons donc à ce que la faiblesse des taux d'intérêt persiste pendant encore 10 ans, puis que les taux tendent vers le taux ciblé de 2,00 % de la Banque du Canada.

Taux d'augmentation du coût des dépenses

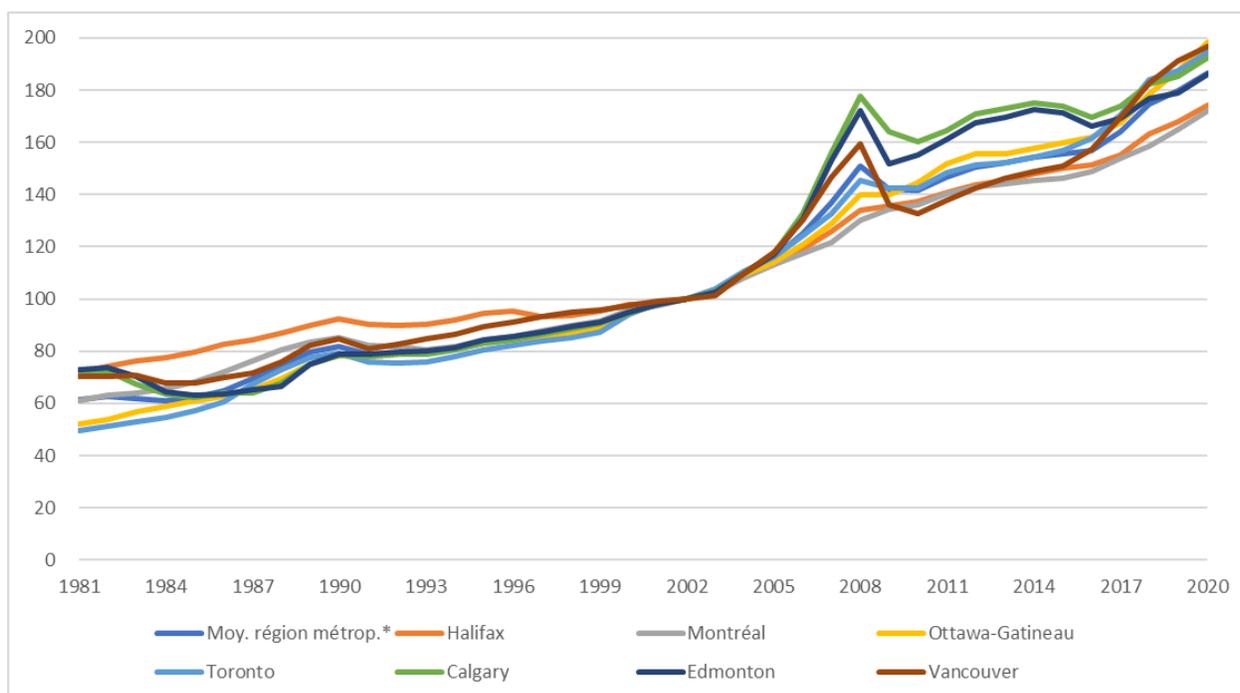
Il a été démontré que l'augmentation des coûts des réparations et des remplacements des parties communes dans les immeubles en copropriété était supérieure à l'inflation ou à l'augmentation salariale moyenne. Le taux d'intérêt gagné dans le fonds de prévoyance est déjà inférieur au taux d'inflation, ce qui fait que les propriétaires de condo doivent assumer

¹⁵ Banque du Canada. [Rendements des obligations, rendements des obligations de référence à 5 ans et à 10 ans du gouvernement du Canada](#), juin 2021. Page consultée en juin 2021.

le manque à gagner et subir la perte de leur pouvoir d'achat ainsi qu'une augmentation des coûts des dépenses supérieur à l'inflation elle-même ou à l'augmentation salariale moyenne.

Nous avons pu utiliser la base de données de Statistique Canada couvrant les 40 dernières années sur l'augmentation du coût des dépenses dans différentes provinces du Canada en utilisant les principales régions métropolitaines, et nous en avons déduit la moyenne et l'écart-type pour certaines d'entre elles afin de les utiliser dans une loi normale pour la projection de notre modèle. La figure qui suit présente des données sur les indices des prix de la construction de bâtiments résidentiels, où 2002 = 100.

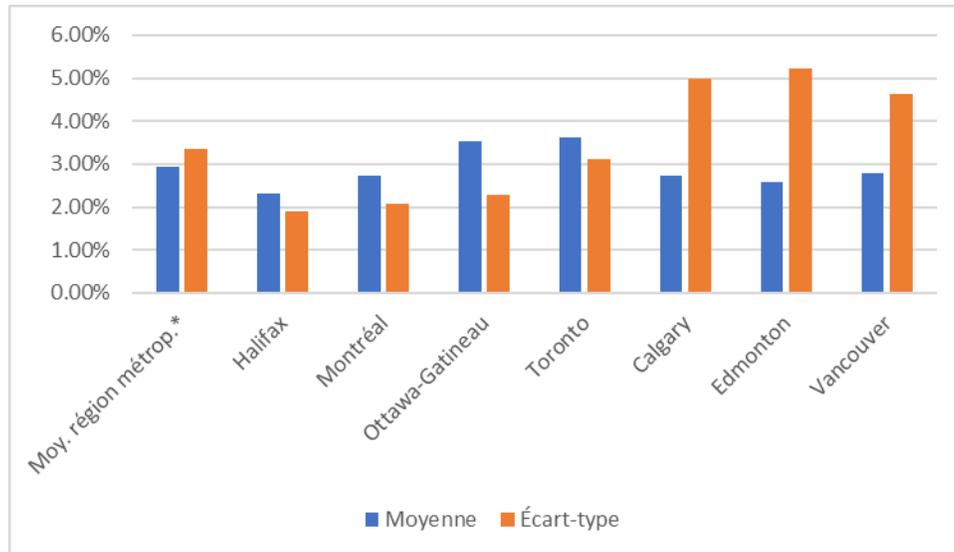
Figure 14 : Indices des prix de la construction des bâtiments résidentiels de 1981 à 2020



Sources :

- Indices des prix de la construction de bâtiments après 2016 : *Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble*, tableau 18-10-0135-01
- Indices des prix de la construction de bâtiments avant 2017 : Statistique Canada. *Archivé - Indice des prix de la construction de bâtiments non résidentiels, selon la catégorie de structure, trimestriel*, tableau 18-10-0049-01

Figure 15 : Moyenne et écart-type de l'augmentation des prix de la construction des bâtiments résidentiels de 1981 à 2020



* Dans les figures précédentes, nous avons présenté des données sur les principales et les plus courantes régions métropolitaines du Canada, mais nous avons également présenté la variable de la moyenne de 11 régions métropolitaines que nous avons baptisées Moy. région. métrop. Ces 11 régions métropolitaines se composent de : St. John's (Terre-Neuve-et-Labrador), Halifax (Nouvelle-Écosse), Moncton (Nouveau-Brunswick), Montréal (Québec), Ottawa-Gatineau (Ontario/Québec), Toronto (Ontario), Winnipeg (Manitoba), Saskatoon (Saskatchewan), Calgary (Alberta), Edmonton (Alberta), Vancouver (Colombie-Britannique).

Pour construire un modèle de fonds de prévoyance qui tiendrait compte de l'évolution du taux d'augmentation du coût des dépenses, nous avons choisi de le modéliser en utilisant une loi normale dont la moyenne et l'écart-type ont été tirés des taux historiques sur 40 ans susmentionnés. Nous avons choisi la distribution normale pour son application générale et il s'agit d'un bon choix pour la construction de notre modèle.

Durée de vie prévue des parties communes

Pendant la préparation d'une étude du fonds de prévoyance, il faut absolument identifier toutes les parties communes à réparer ou à remplacer qui seront payées à même le fonds, afin d'évaluer leur durée de vie actuelle et prévue. La durée de vie de toutes ces parties communes peut servir à étaler les contributions requises au fonds sur la durée de vie restante de ces parties. Toutefois, l'espérance de vie des parties communes n'est pas

toujours conforme aux prévisions et certaines parties communes se dégraderont avant la date de remplacement prévue (T_n), ce qui nécessitera un retrait anticipé du fonds de prévoyance. D'autres parties communes dureront plus longtemps pour le grand bien de l'ensemble des propriétaires de condo. Notre modèle tient compte de l'espérance de vie de chaque partie commune et utilise une loi de Weibull pour modéliser le moment où elles atteignent leur fin de vie. Si nous avons choisi une loi de Weibull, c'est parce qu'il a été démontré que le moment de fin de vie des diverses composantes suivait ce type de loi statistique et celle-ci trouve très bien son application dans notre modèle.

Pour déterminer les paramètres de forme et d'échelle de notre loi de Weibull, nous nous sommes appuyés sur une hypothèse simple mise en évidence dans une étude de D. J. Kelly. L'auteur y explique que la durée de vie prévue des parties communes d'un immeuble aura tendance à varier tout au plus entre 80 % et 120 % de leur durée de vie prévue dans des conditions normales lorsqu'elles sont neuves. En d'autres termes, si nous supposons que la durée de vie prévue d'une partie commune soit de 10 ans au moment de son installation, nous pouvons nous attendre avec une grande certitude que cette partie se dégradera au bout de 8 à 12 ans. Pour simplifier notre modèle, nous supposerons que la probabilité que la durée de vie soit en dehors de cette fourchette est de 1 %, ce qui signifie que cela se produira une fois sur une période de 100 ans. Considérant ces hypothèses, nous examinerons les paramètres d'échelle et de forme ci-dessous pour notre loi de Weibull. Nous supposons que les moments de fin de vie de toutes les parties communes sont indépendants les uns des autres.

$$F(x) = 1 - e^{-(x/\alpha)^k} \text{ pour } x \geq 0 \quad (7)$$

où

$$\begin{aligned} (0,005) &= 1 - e^{-(80\% * T_n / \alpha)^k} \\ F(0,995) &= 1 - e^{-(120\% * T_n / \alpha)^k} \end{aligned}$$

Pour que la formule (7) soit vraie compte tenu de notre hypothèse, les paramètres doivent prendre les valeurs suivantes dans la loi de Weibull :

$$k = 17,17337$$

$$\alpha = 1,088967 * \text{Nombre d'années de la durée de vie moyenne prévue de la partie commune}$$

Création d'un modèle de fonds de prévoyance et obtention des résultats

Après l'exploration des formules régissant un fonds de prévoyance et des données importantes, des hypothèses, des paramètres et d'autres éléments liés à la construction d'un modèle de fonds approprié, nous devons maintenant utiliser tout ce que nous avons appris jusqu'ici pour que ce modèle produise des résultats pertinents. Afin de fournir des preuves solides de la volatilité du coût des dépenses et du risque de sous-contribution au fonds de prévoyance, nous concentrerons nos efforts sur le calcul du taux de capitalisation du fonds pour vérifier le respect de la promesse de créer un fonds suffisant pour couvrir les dépenses futures. Ce taux de capitalisation est le rapport de la somme accumulée dans le fonds sur les passifs uniformément accumulés qui représentent le coût des parties communes (au prorata de leur durée de vie prévue; voir la figure 16 pour plus de détails), à tout temps t sur une période de 100 ans.

Avec toutes les informations précédentes, nous pouvons créer un modèle stochastique dont le résultat indiquera l'évolution du taux de capitalisation du fonds de prévoyance à travers le temps. Dans un monde théorique, ce taux de capitalisation serait toujours de 100 %, mais comme nous le verrons dans nos études de cas, ce n'est pas le cas avec le régime actuel de contribution, qui nécessitera une augmentation importante des contributions au fonds.

Notre modèle de fonds de prévoyance devrait permettre de calculer le taux de capitalisation selon la formule suivante :

$$R(t) = \frac{FR_{t,i_t,C,s_t,\text{cot.spéc.}}}{\sum_{n=1}^N E_n \left(\frac{t - t_{x,n,\text{stoch}}}{T_n} \right) \left(\frac{(1 + r_{\text{stoch}})^{T_n + \sum t_{x,n,\text{stoch}}}}{(1 + i_t)^{(T_n - (t - t_{x,n,\text{stoch}}))}} \right)} \quad (8)$$

t = Temps en années (de 0 à 100 ans)

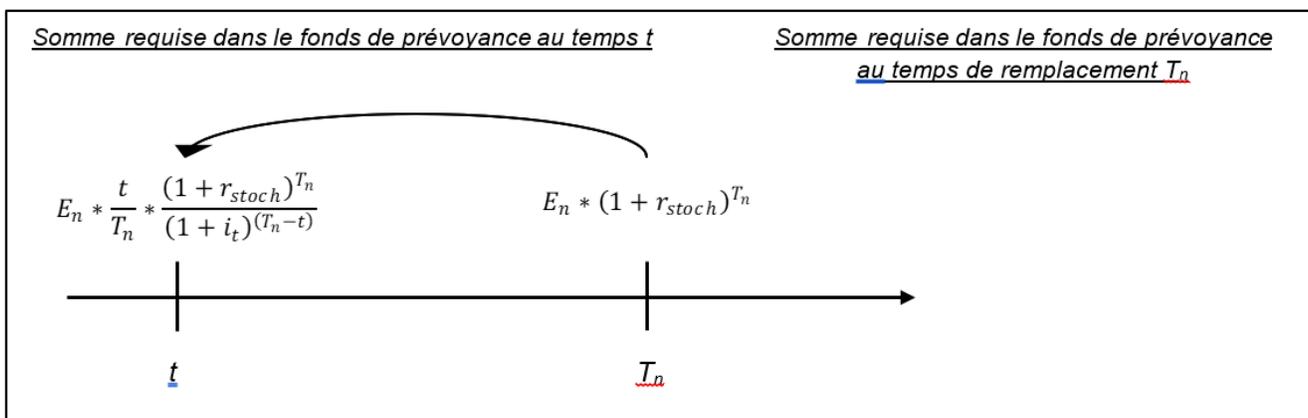
$FR_{t,i_t,C,s_t,\text{cot.spéc.}}$ = Solde du fonds de prévoyance au temps t , avec contribution annuelle au fonds de prévoyance de C , s'accumulant au taux d'intérêt de i_t , la contribution augmentant au taux de s_t , y compris

une contribution spéciale (*cot. spéc.*) au besoin et des retraits qui ont lieu au temps $t_{x, n, stoch}$

- E_n = Coût de la partie commune à $t=0$
- T_n = Durée de vie prévue de la partie commune n
- $t_{x, n, stoch}$ = Temps du dernier remplacement x auquel la partie commune n a été remplacée selon une loi de Weibull avec paramètres $k = 17,17337$ et $\alpha = 1,088967 * T_n$
- r_{stoch} = Taux d'augmentation du coût des dépenses fondé sur une loi normale dont la moyenne et l'écart-type se basent sur l'augmentation historique de 1981 à 2020 (voir la figure 15)
- i_t = Taux d'intérêt annuel prévu au temps t
- s_t = Taux annuel prévu d'augmentation de la contribution au temps t

Afin d'offrir une meilleure représentation visuelle du fonctionnement du modèle de fonds de prévoyance, nous illustrons dans la figure 16 la somme qui devrait être dans le fonds au temps t pour couvrir le coût des réparations et des remplacements des parties communes et qui représente aussi le passif des parties communes au temps t . Il importe de faire remarquer que le passif est sensible à la valeur des parties communes dans le temps et au coût des dépenses, mais aussi que le passif s'accumule de façon linéaire sur la durée de vie prévue des parties communes, ce que nous représentons par t / T_n dans la figure ci-après.

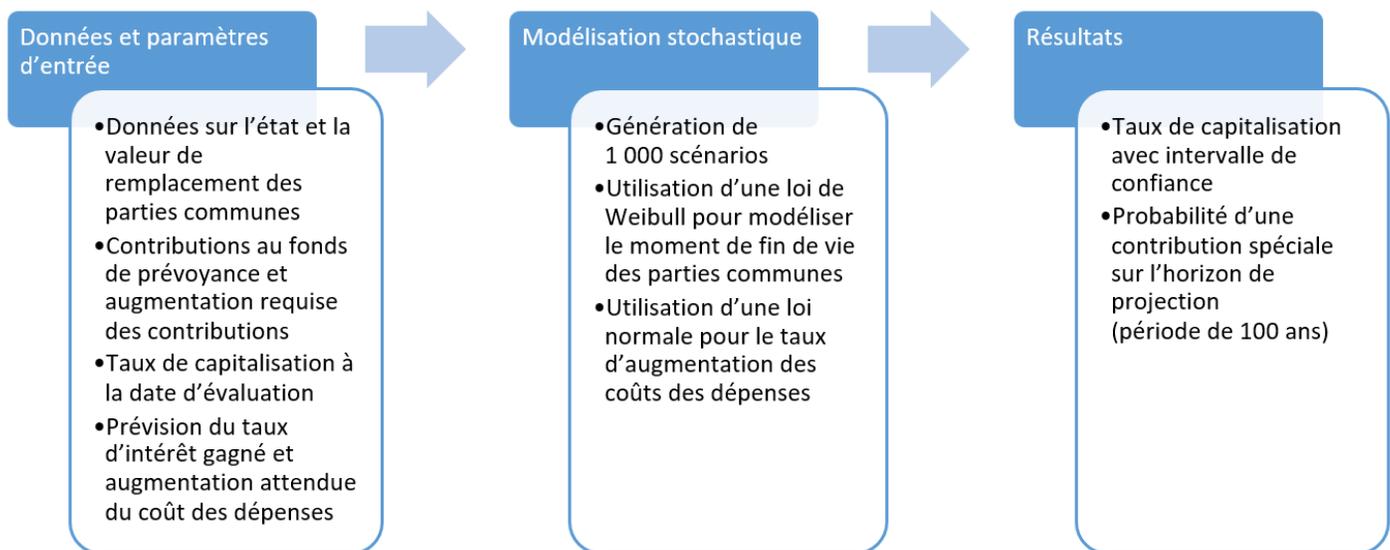
Figure 16 : Évaluation des parties communes dans le modèle



Fonctionnement du modèle

La figure ci-dessous se veut une simplification du fonctionnement du modèle de fonds de prévoyance :

Figure 17 : Simplification du fonctionnement du modèle



Étude de cas sur les maisons en rangée

Notre modèle a été utilisé sur deux études de cas différentes pour lesquelles McIntosh Perry a préparé l'étude du fonds de prévoyance. L'application de notre modèle à ces deux études de cas nous a aidés à comprendre les variables les plus importantes qui influent sur le fonds de prévoyance.

La première étude de cas est basée sur une association condominiale (ou syndicat des copropriétaires) réelle de maisons en rangée située en Ontario que nous surnommerons « The Hammer ». L'information ci-après est tirée d'une étude du fonds de prévoyance précédente réalisée récemment par McIntosh Perry.



Nom :	The Hammer
Date d'enregistrement (date à laquelle l'immeuble en copropriété a été achevé) :	10 décembre 1990
Date d'évaluation :	1 ^{er} janvier 2020
Solde du fonds de prévoyance à la date d'évaluation :	29 700 \$
Nombre d'unités d'habitation :	40
Recommandation de contribution annuelle au fonds de prévoyance en 2020 :	88 718 \$

Pour générer des scénarios et produire des résultats avec notre modèle, nous utiliserons les hypothèses suivantes pour le scénario déterministe de notre modèle.

Tableau 5 : Hypothèses économiques pour l'association condominiale The Hammer

	2020-2022	2023-2025	2026-2029	2030 et les années suivantes
Taux d'augmentation du coût des dépenses¹⁶	3,5 %	2,4 %	2,9 %	2,9 %
Taux d'intérêt	1,0 %	1,0 %	1,0 %	2,0 %
Augmentation moyenne des contributions	8,5 %	6,9 %	5,5 %	1,8 %

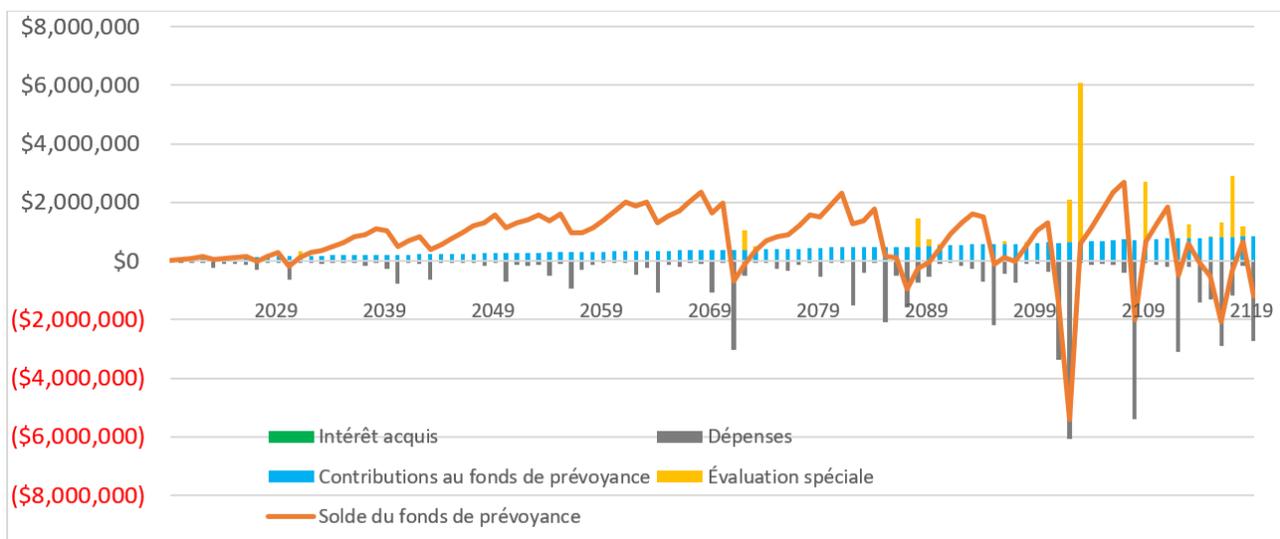
¹⁶ Statistique Canada. [Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble, tableau 18-10-0135-01](#). Page consultée en juillet 2021. (Le taux d'augmentation des dépenses provient de cette source de données).

La liste de toutes les parties communes de l'association condominiale *The Hammer* figure au tableau C.1 de l'annexe C, avec leur durée de vie et leur coût de remplacement prévus respectifs. On s'attend à ce qu'elles soient changées ou réparées à leur date de remplacement et à ce que les nouvelles parties communes aient ensuite la même durée de vie prévue. À noter que même si les parties communes ont une certaine espérance de vie, certaines se dégraderont plus vite que prévu, tandis que d'autres dureront plus longtemps que prévu, ce qui est reconnu dans la colonne « Année prévue du premier remplacement ou d'une réparation majeure », puisqu'il s'agit de l'année indiquée dans l'étude du fonds de prévoyance préparée par un expert qualifié.

La première étape et l'intention de notre modèle consistent à établir une approche déterministe pour présenter l'évolution du solde du fonds de prévoyance sans aucune variation aléatoire basée sur des lois statistiques, mais plutôt en nous fondant seulement sur les hypothèses déterministes susmentionnées et le moment prévu du remplacement ou de la réparation majeure des parties communes de cette étude de cas.

Les résultats fondés sur une approche déterministe sont présentés dans la figure 18 et se trouvent également sous forme de tableau (C.2) à l'annexe C. Ce tableau indique l'évolution du solde du fonds de prévoyance avec les flux de trésorerie déterministes sur une période de 100 ans.

Figure 18 : Évolution du fonds de prévoyance de l'association condominiale *The Hammer*





Au vu de la figure précédente, nous pouvons conclure ceci :

1. Les intérêts gagnés ne constituent pas un facteur majeur et ne contribueront pas de façon importante à augmenter le solde du fonds de prévoyance dans ce cas.
2. Comme nous pouvons nous y attendre, plus le temps s'écoule, plus la volatilité s'installe et crée l'obligation d'une contribution spéciale pour payer les dépenses nécessaires. Les contributions au fonds de prévoyance ne sont pas suffisantes pour contrer l'augmentation du coût des dépenses au fil des ans.
3. Les dépenses ne sont pas réparties uniformément : certaines seront effectuées tous les 5 à 10 ans, tandis que d'autres seront moins fréquentes et seront les plus coûteuses de toutes celles engagées à l'égard des parties communes.

Compte tenu de la projection déterministe et des hypothèses ci-dessus, nous pouvons produire des simulations stochastiques des moments de fin de vie des parties communes et du taux d'augmentation du coût des dépenses, afin de déterminer si les contributions au fonds de prévoyance sont adéquates au fil du temps. Maintenant, la deuxième étape et l'objet de notre modèle consistent à simuler de façon stochastique l'évolution d'un fonds de prévoyance au moyen des hypothèses susmentionnées, mais avec une variation aléatoire des variables clés suivantes :

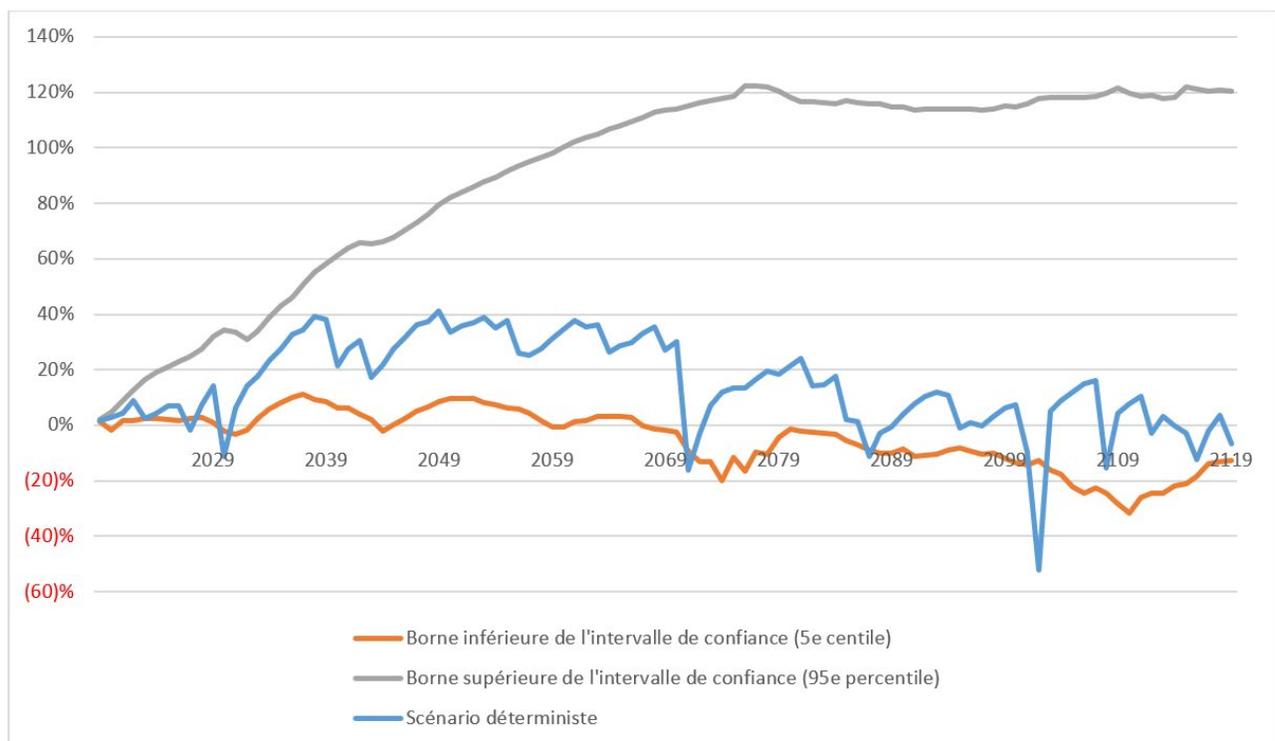
- Moment de fin de vie des parties communes : Loi de Weibull avec les paramètres k et α tels que présentés à la formule 7
- Taux d'augmentation des dépenses : Loi normale dont la moyenne est de 2,94 % et l'écart-type est de 3,34 %

À cette fin, nous calculerons le taux de capitalisation du fonds de prévoyance selon la formule 8 obtenue précédemment qui représente le solde prévu du fonds au temps t par rapport à la fraction actualisée prévue de la valeur de toutes les parties communes qui devraient être financées à même le fonds au temps t .

Nous présentons dans la figure ci-après l'évolution du taux de capitalisation du fonds de prévoyance pendant la même période de 100 ans, mais bornée cette fois par un intervalle de confiance à 90 % créé avec 1 000 scénarios. Dans notre simulation, 5 % des scénarios se traduisaient par un taux de capitalisation au-dessus de la borne supérieure de l'intervalle de confiance, tandis que 5 % des autres scénarios se traduisaient par un taux au-dessous de la borne inférieure de l'intervalle. Comme on l'a vu, le niveau réel des contributions au fonds

de prévoyance n'est pas suffisant pour couvrir toutes les réparations et le remplacement des parties communes sur une période de 100 ans. De plus, le tracé de l'évolution de la borne supérieure de l'intervalle de confiance montre que le taux de capitalisation du fonds est stable, mais il semble indiquer que 95 % des autres scénarios aboutissent à une détérioration du fonds à long terme.

Figure 19 : Simulation stochastique du taux de capitalisation du fonds de prévoyance de l'association condominiale The Hammer



La figure précédente montre que :

1. Le scénario déterministe tombe sous le tracé de l'évolution de la borne inférieure de l'intervalle de confiance en raison de la non-uniformité du moment de fin de vie des parties communes à remplacer.
2. Le faible taux de capitalisation du fonds à la date d'évaluation risque de se traduire par l'imposition d'une contribution spéciale étant donné que la réparation et le remplacement des parties communes ont lieu au cours des premières années,



comme nous le montre le tracé de l'évolution de la borne inférieure de l'intervalle de confiance, qui passe rapidement sous la barre de 0 %.

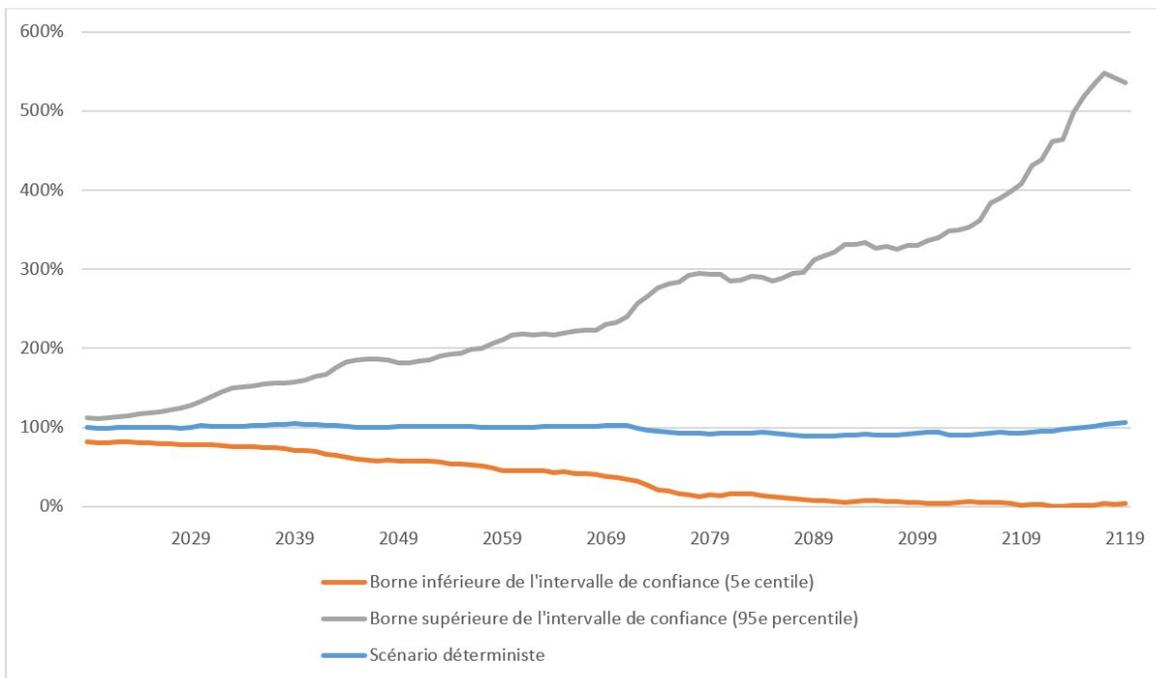
- 3.** Le faible niveau de contribution annuelle au fonds de prévoyance au début de la période, conjugué à la faiblesse du solde du fonds, se traduit par une forte probabilité de contribution spéciale sur une période de 100 ans.

Toutefois, si nous étions dans la situation où le taux de capitalisation du fonds de prévoyance serait de 100 % à la date d'évaluation et que le niveau de contribution au fonds était adéquat, de sorte que notre scénario déterministe se serait traduit par un taux de capitalisation stable avoisinant les 100 % sur la période de 100 ans, nous devrions avoir les contributions suivantes :

- 1.** Une contribution spéciale de 1 615 100 \$ à la date d'évaluation (soit 40 377,50 \$ pour chaque propriétaire de condo, ce qui représente une contribution importante au fonds de prévoyance que nombre de propriétaires ne pourraient se permettre).
- 2.** Une contribution annuelle de départ de 115 000 \$ au fonds de prévoyance (soit 2 875 \$ par propriétaire de condo) avec une augmentation de la contribution de 2,80 % par année.

Cette situation hypothétique donnerait les résultats suivants :

Figure 20 : Simulation stochastique du taux de capitalisation du fonds de prévoyance de l'association condominiale The Hammer avec changement du taux de contribution au fonds



La figure précédente montre que :

1. Le scénario déterministe demeure stable autour du taux de capitalisation de 100 % du fonds de prévoyance.
2. L'écart important dans l'intervalle de confiance peut s'expliquer par le fait que des contributions accrues au fonds et une augmentation accrue de ces contributions rendront moins probable l'imposition d'une contribution spéciale, ce qui donnera une plus grande marge de manœuvre pour constituer un fonds de prévoyance viable et équilibré.

Nous avons également calculé la probabilité d'une contribution spéciale sur la base des scénarios précédents et les résultats sont comme suit :

Tableau 6 : Probabilité d'une contribution spéciale dans l'association condominiale The Hammer

Probabilité d'une contribution spéciale à partir de la date d'évaluation	Selon la contribution projetée actuelle au fonds de prévoyance	Compte tenu de la situation hypothétique
D'ici 3 ans	10,0 %	0,0 %
D'ici 5 ans	14,7 %	0,0 %
D'ici 10 ans	25,7 %	0,0 %
D'ici 20 ans	47,2 %	0,0 %
D'ici 30 ans	54,1 %	0,0 %
D'ici 50 ans	56,4 %	0,6 %
D'ici 100 ans	85,7 %	18,1 %

L'écart entre les probabilités d'une contribution spéciale selon les deux situations est considérable. Toutefois, dans la situation actuelle de l'association condominiale The Hammer, la correction de l'écart entre le taux de capitalisation actuel du fonds de prévoyance et le taux de 100 % nécessiterait un apport financier considérable de la part des propriétaires actuels de condo.

Étude de cas sur les immeubles de grande hauteur

La deuxième étude de cas est basée sur une association condominiale (syndicat des copropriétaires au Québec réelle pour une tour d'habitation située au centre-ville de Toronto. Nous la surnommerons « Honesty Residence ». L'information ci-après est tirée d'une étude du fonds de prévoyance précédente réalisée récemment par McIntosh Perry.

Nom :	<i>Honesty Residence</i>
Date d'enregistrement (date à laquelle l'immeuble en copropriété a été achevé) :	15 janvier 1990
Date d'évaluation :	1 ^{er} janvier 2020
Solde du fonds de prévoyance à la date d'évaluation :	6 896 847 \$
Nombre d'unités d'habitation :	564
Recommandation de contribution annuelle au fonds de prévoyance en 2020 :	1 354 452 \$



Pour générer des scénarios et produire des résultats avec notre modèle, nous utiliserons les hypothèses suivantes pour le scénario déterministe de notre modèle.

Tableau 7 : Hypothèses économiques pour l'association condominiale Honesty Residence

	2020-2022	2023-2025	2026-2029	2030 et les années suivantes
Taux d'augmentation du coût des dépenses¹⁷	4,3 %	2,8 %	3,1 %	3,1 %
Taux d'intérêt	1,0 %	1,0 %	1,0 %	2,0 %
Augmentation moyenne des contributions	4,3 %	3,8 %	3,3 %	1,8 %

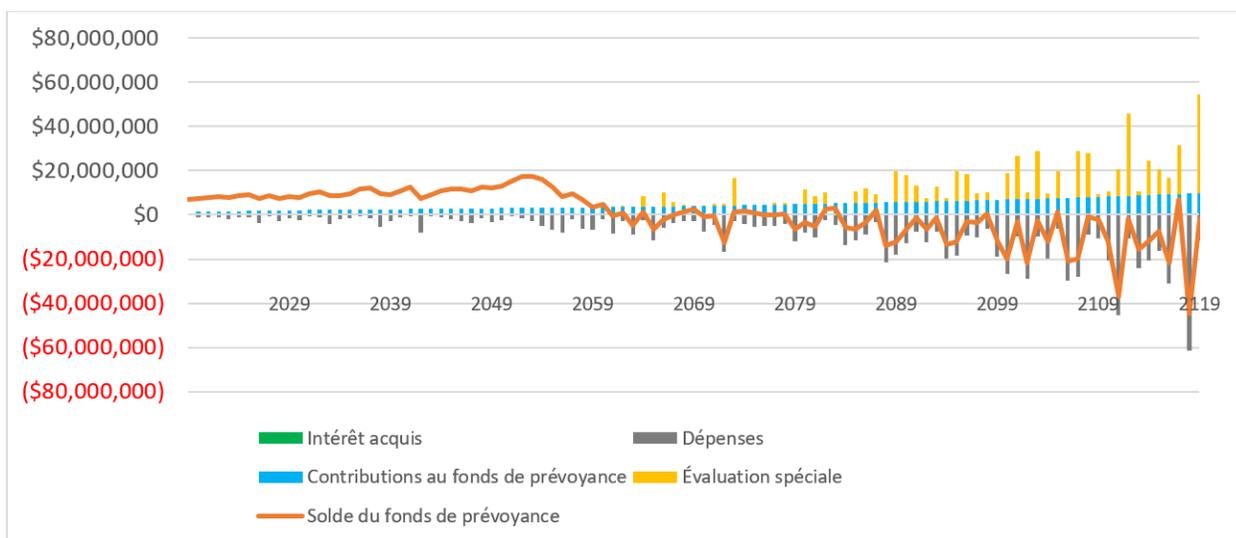
La liste de toutes les parties communes de l'association condominiale Honesty Residence figure au tableau C.3 de l'annexe C, avec leur durée de vie et leur coût de remplacement prévus respectifs. On s'attend à ce qu'elles soient changées ou réparées à leur date de remplacement et à ce que les nouvelles parties communes aient ensuite la même durée de vie prévue. À noter que même si les parties communes ont une certaine espérance de vie, certaines se dégraderont plus vite que prévu, tandis que d'autres dureront plus longtemps que prévu, ce qui est reconnu dans la colonne « Année prévue du premier remplacement ou d'une réparation majeure », puisqu'il s'agit de l'année indiquée dans l'étude du fonds de prévoyance préparée par un expert qualifié.

La première étape et l'intention de notre modèle consistent à établir une approche déterministe pour présenter l'évolution du solde du fonds de prévoyance sans aucune variation aléatoire basée sur des lois statistiques, mais plutôt en nous fondant seulement sur les hypothèses déterministes susmentionnées et le moment prévu du remplacement ou de la réparation majeure des parties communes de cette étude de cas.

¹⁷ Statistique Canada. [Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble, tableau 18-10-0135-01](#). Page consultée en juillet 2021. (Le taux d'augmentation des dépenses provient de cette source de données).

Les résultats fondés sur une approche déterministe sont présentés dans la figure 21 et se trouvent également sous forme de tableau (C.4) à l'annexe C. Ce tableau indique l'évolution du solde du fonds de prévoyance avec les flux de trésorerie déterministes sur une période de 100 ans.

Figure 21 : Évolution du fonds de prévoyance de l'association condominiale *Honesty Residence*



Au vu de la figure précédente, nous pouvons conclure ceci :

1. Les intérêts gagnés ne constituent pas un facteur majeur et ne contribueront pas de façon importante à augmenter le solde du fonds de prévoyance dans ce cas.
2. Comme nous pouvons nous y attendre, plus le temps s'écoule, plus la volatilité s'installe et crée l'obligation d'une contribution spéciale pour payer les dépenses nécessaires. Les contributions au fonds de prévoyance ne sont pas suffisantes pour contrer l'augmentation du coût des dépenses au fil des ans.
3. Les dépenses ne sont pas réparties uniformément : certaines seront effectuées tous les 5 à 10 ans, tandis que d'autres seront moins fréquentes et seront les plus coûteuses de toutes celles engagées à l'égard des parties communes.

Compte tenu de la projection déterministe et des hypothèses ci-dessus, nous pouvons produire des simulations stochastiques des moments de fin de vie des parties communes et



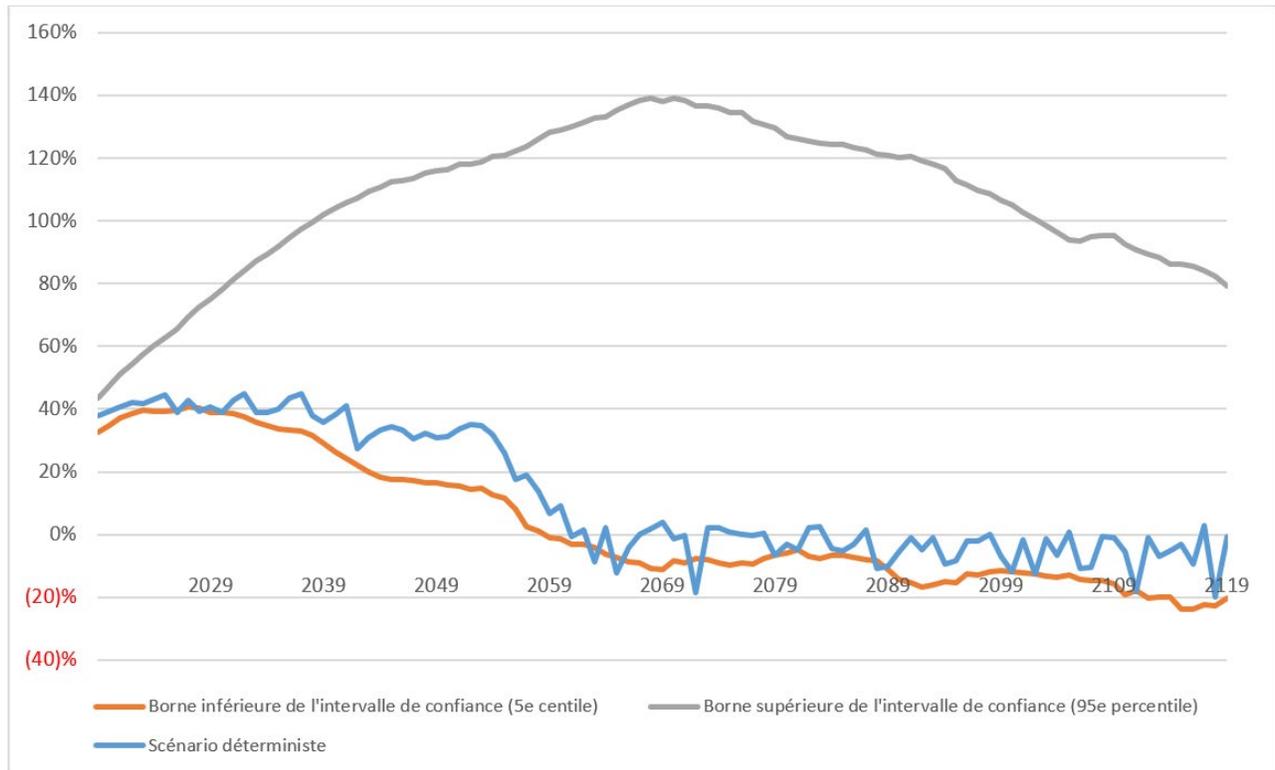
du taux d'augmentation du coût des dépenses, afin de déterminer si les contributions au fonds de prévoyance sont adéquates au fil du temps. Maintenant, la deuxième étape et l'objet de notre modèle consistent à simuler de façon stochastique l'évolution d'un fonds de prévoyance au moyen des hypothèses susmentionnées, mais avec une variation aléatoire des variables clés suivantes :

- Moment de fin de vie des parties communes : Loi de Weibull avec les paramètres k et α de la formule 7
- Taux d'augmentation des dépenses : Loi normale dont la moyenne est de 2,94 % et l'écart-type est de 3,34 %

À cette fin, nous calculerons le taux de capitalisation du fonds de prévoyance selon la formule 8 obtenue précédemment qui représente le solde prévu du fonds au temps t par rapport à la fraction actualisée prévue de la valeur de toutes les parties communes qui devraient être financées à même le fonds au temps t .

Nous présentons dans la figure ci-après l'évolution du taux de capitalisation du fonds de prévoyance pendant la même période de 100 ans, mais bornée cette fois par un intervalle de confiance à 90 % créé avec 1 000 scénarios. Dans notre simulation, 5 % des scénarios se traduisaient par un taux de capitalisation au-dessus de la borne supérieure de l'intervalle de confiance, tandis que 5 % des autres scénarios se traduisaient par un taux au-dessous de la borne inférieure de l'intervalle. Comme on l'a vu, le niveau réel des contributions au fonds de prévoyance n'est pas suffisant pour couvrir toutes les réparations et le remplacement des parties communes sur une période de 100 ans. De plus, le tracé de l'évolution de la borne supérieure de l'intervalle de confiance montre que le taux de capitalisation du fonds diminue à partir de la moitié de la période de 100 ans, ce qui laisse présager que le niveau de contribution actuel est insuffisant à long terme.

Figure 22 : Simulation stochastique du taux de capitalisation du fonds de prévoyance de l'association condominiale Honesty Residence



La figure précédente montre que :

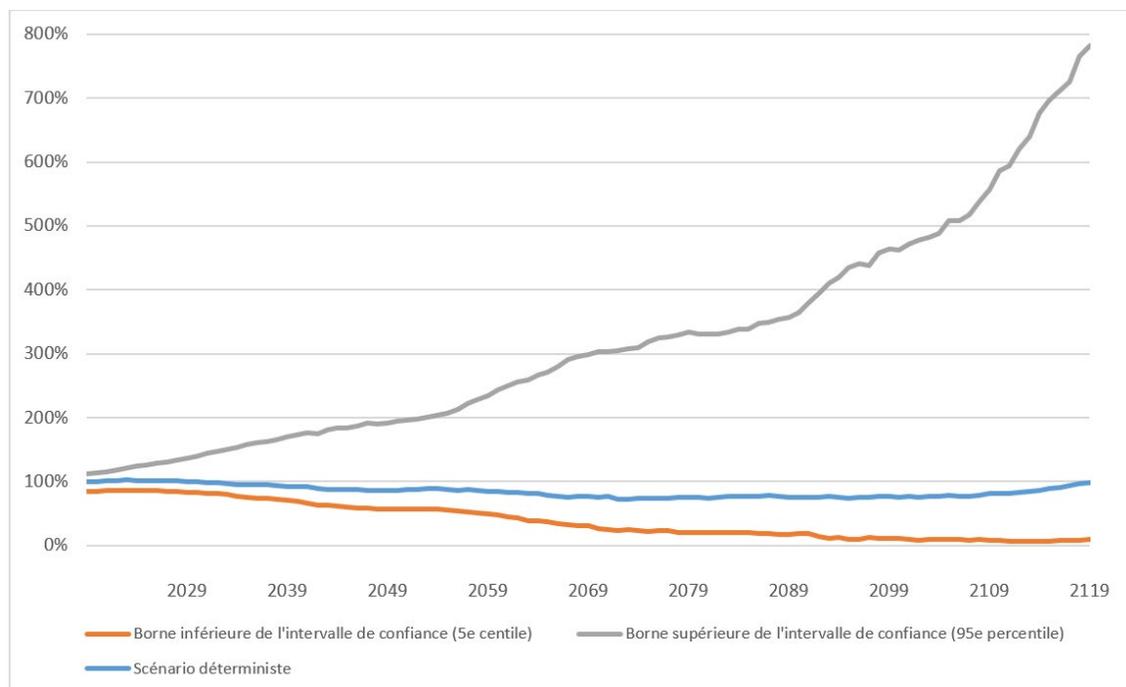
1. Le scénario déterministe tombe sous le tracé de l'évolution de la borne inférieure de l'intervalle de confiance en raison de la non-uniformité du moment de fin de vie des parties communes à remplacer.
2. Le haut taux de capitalisation du fonds de prévoyance à la date d'évaluation est un atout important pour l'association condominiale, car le fonds peut générer des rendements et se prémunir contre les dépenses anticipées inattendues; cependant, le fonds n'est pas à moitié capitalisé à la date d'évaluation. Par conséquent, le solde du fonds demeure constant sur 40 ans, mais le taux de capitalisation diminue au cours de cette période, ce qui entraîne ensuite l'imposition d'une contribution spéciale.
3. Le niveau de contribution au fonds et l'augmentation annuelle de celle-ci semblent rapidement devenir insuffisants à mesure que les dépenses épuisent le fonds.

Toutefois, si nous étions dans la situation où le taux de capitalisation du fonds serait de 100 % à la date d'évaluation et que le niveau de la contribution au fonds était adéquat, de sorte que notre scénario déterministe se serait traduit par un taux de capitalisation stable avoisinant les 100 % sur la période de 100 ans, nous devrions avoir les contributions suivantes :

1. Une contribution spéciale de 11 298 600 \$ à la date d'évaluation (soit 20 032,98 \$ pour chaque propriétaire de condo, ce qui représente une contribution importante au fonds que nombre de propriétaires ne pourraient se permettre).
2. Une contribution annuelle de départ de 1 354 452 \$ au fonds de prévoyance (soit 2 402 \$ par propriétaire de condo) avec une augmentation de la contribution de 3,20 % par année.

Cette situation hypothétique donnerait les résultats suivants :

Figure 23 : Simulation stochastique du taux de capitalisation du fonds de prévoyance de l'association condominiale *Honesty Residence* avec changement du taux de contribution au fonds





La figure précédente montre que :

1. Le scénario déterministe demeure stable autour du taux de capitalisation de 100 % du fonds de prévoyance.
2. L'écart important dans l'intervalle de confiance peut s'expliquer par le fait que des contributions accrues au fonds de prévoyance et une augmentation accrue de ces contributions rendront moins probable l'imposition d'une contribution spéciale, ce qui donnera une plus grande marge de manœuvre pour constituer un fonds de prévoyance viable et équilibré.

Nous avons également calculé la probabilité d'une contribution spéciale sur la base des scénarios précédents et les résultats sont comme suit :

Tableau 8 : Probabilité d'une contribution spéciale dans l'association condominiale *Honesty Residence*

Probabilité d'une contribution spéciale à partir de la date d'évaluation	Selon la contribution projetée actuelle au fonds de prévoyance	Compte tenu de la situation hypothétique
D'ici 3 ans	0,0 %	0,0 %
D'ici 5 ans	0,0 %	0,0 %
D'ici 10 ans	0,0 %	0,0 %
D'ici 20 ans	0,0 %	0,0 %
D'ici 30 ans	1,2 %	0,0 %
D'ici 50 ans	29,8 %	1,7 %
D'ici 100 ans	88,1 %	7,9 %

L'écart entre les probabilités d'une contribution spéciale selon les deux situations est considérable à long terme, tandis qu'à court terme, les dépenses sont bien couvertes et ne nécessiteront probablement pas l'imposition d'une contribution spéciale. Toutefois, dans la situation actuelle de l'association condominiale *Honesty Residence*, la correction de l'écart entre le taux de capitalisation actuel du fonds de prévoyance et le taux de 100 % nécessiterait un apport financier considérable de la part des propriétaires actuels de condo.



Sommaire et conclusions des études de cas

Après les deux études de cas, nous pouvons tirer des conclusions intéressantes, notamment :

1. La probabilité d'éviter une contribution spéciale au fonds de prévoyance est liée à l'augmentation du taux de contribution au fonds de prévoyance cette augmentation devrait être à peu près la même que l'augmentation prévue du taux du coût des dépenses. Les propriétaires de condo seront donc très vulnérables à la variation du coût de la réparation des parties communes à long terme.
2. Le haut taux de capitalisation du fonds empêchera probablement l'imposition d'une contribution spéciale à court terme, comme on l'a vu pour l'association condominiale *Honesty Residence*, tandis que le faible taux de capitalisation du fonds de l'association condominiale *The Hammer* l'a mise dans une situation financière difficile qui l'obligera possiblement à imposer une contribution spéciale bientôt.
3. Lorsque le taux de capitalisation est faible, nous pouvons conclure que l'atteinte d'un taux de capitalisation de 100 % nécessiterait d'énormes sacrifices financiers, ce qui pourrait être désastreux s'il fallait qu'on les exige des propriétaires de condo nouvellement arrivés qui n'ont pas tenu compte de cet aspect ou qui n'en étaient pas informés lors de l'achat.

Vu que nos projections stochastiques peuvent varier considérablement à mesure que nous les projetons de plus en plus loin dans le temps, la meilleure façon de s'assurer que des mesures appropriées sont prises pour financer adéquatement le fonds de prévoyance est d'effectuer tous les trois ans un examen ou une évaluation des parties communes dans le cadre d'une étude du fonds.

Faiblesses du modèle

Le modèle a pour but d'évaluer le taux de capitalisation d'un fonds de prévoyance sur une période de 100 ans et la suffisance du régime de contribution au fonds au fil du temps. Tout modèle a des faiblesses, et les plus importantes de notre modèle sont abordées ci-dessous.

1. Loi de Weibull, corrélation des parties communes et conditions extérieures

La loi de Weibull donne de bons résultats pour ce qui est de générer le moment de fin de vie des parties communes, mais une partie de sa faiblesse tient à sa généralité



d'application, qui fait que toute partie commune ayant une durée de vie courte ou longue sera ajustée à une loi de Weibull. Les parties communes qui ont une courte durée de vie peuvent être changées avec plus de certitude ou leur changement reporté si elles ne menacent pas la sécurité de l'immeuble en copropriété, tandis que celles qui ont une longue durée de vie seront probablement mieux représentées par une loi de Weibull.

De plus, le choix des paramètres repose sur une simple hypothèse voulant que tous les composants aient une fin de vie au bout de 80 % à 120 % de leur durée de vie moyenne dans 99 % du temps, car la loi de Weibull ne repose pas sur des données sur les parties communes fournies expressément par l'association condominiale ou le syndicat des copropriétaires soumis à l'évaluation, mais tient plutôt à une hypothèse simplifiée aux fins de la création de ce modèle.

Le modèle ne tient pas compte de la corrélation entre les parties communes, mais dans la vie réelle, il est probable que l'usure de certaines parties soient corrélée ensemble et aient une fin de vie à peu d'intervalles de temps les uns des autres. Par exemple, nous pouvons nous attendre à ce que toutes les parties communes relatives à la plomberie (appareil de chauffage, réservoir, tuyaux, etc.) soient à réparer ou à remplacer plus ou moins en même temps, mais pour simplifier, nous avons supposé que tous les composants des parties communes étaient indépendants les uns des autres.

Il importe aussi de faire remarquer que les immeubles en copropriété dispersés un peu partout au Canada (voir dans le monde entier) ne subissent pas la même usure causée par la température et l'environnement où ils se trouvent. La loi de Weibull ne modélise pas une telle particularité, mais le modèle permet qu'on augmente ou qu'on réduise la durée de vie moyenne prévue pour tenir compte de ces facteurs si nécessaire.

2. Calendrier de remplacement

Le modèle suppose que chaque fois, au cours d'une année, qu'une dépense à effectuer est supérieure à ce qui est disponible dans le fonds de prévoyance, une



contribution spéciale sera versée pour combler le manque à gagner. Or, dans la vie réelle, certaines parties communes peuvent être changées plus tard ou sur plus d'un an (p. ex., changer les fenêtres sur deux à trois ans pour en amortir le coût).

À noter aussi que certaines parties communes dont la date de remplacement est connue avec plus de certitude peuvent être programmées pour être changées selon un intervalle de temps basé sur des nombres premiers, quand c'est possible, de manière à éviter le chevauchement des dépenses qui épuisera rapidement le fonds de prévoyance.

3. Données sur le coût de remplacement et estimation de la durée de vie restante des parties communes

Le modèle fournit certaines parties communes génériques et leur durée de vie prévue connue qui ont été tirées d'une étude de BOMA International¹⁸, mais nous ne savons pas le coût de remplacement de ces parties qui peut varier grandement d'un immeuble à l'autre. En l'absence de données à sa disposition, l'utilisateur ordinaire ne peut générer quoi que ce soit avec le modèle du fonds de prévoyance, à moins qu'une étude antérieure du fonds effectuée par un professionnel puisse ensuite être utilisée pour saisir dans le modèle le coût de remplacement et l'estimation de la durée de vie restante.

En ce qui concerne l'évaluation des parties communes du point de vue de leur usure ou de leur durée de vie restante, en l'absence d'une bonne expertise, il est difficile d'évaluer quand elles devraient être réparées ou remplacées. Toutefois, le modèle peut ajuster la durée de vie restante aux fins de la simulation de tests de sensibilité et de l'analyse de scénarios particuliers.

¹⁸ Schoen, Lawrence J. *Preventive Maintenance Guidebook – Best Practices to Maintain Efficient and Sustainable Buildings*, 3^e éd., BOMA International, 2010.



Le modèle suppose aussi qu'il n'y a aucune amélioration de la durée de vie moyenne prévue des parties communes obtenue par l'amélioration technologique qui permettrait très probablement de réduire les coûts.

4. La durée de vie de l'immeuble en copropriété est considérée comme étant infinie

Le modèle considère que l'immeuble en copropriété restera toujours debout et que seuls les remplacements et réparations ordinaires des parties communes seront effectués. Or, il n'est pas possible de déterminer si l'intégrité structurelle de l'immeuble exigera plus que ce qui est prévu dans une étude du fonds de prévoyance. Par conséquent, le modèle ne tient pas compte des événements peu probables qui présentent un profil de risque élevé comme celui-ci.

Solutions possibles pour les conseils d'administration

Il n'est pas possible d'éviter les risques lorsqu'on vit dans un condo, car des réparations majeures ou des remplacements des parties communes peuvent survenir en tout temps en raison d'une défaillance prématurée de l'équipement, de dommages non couverts par la police d'assurance, d'une mauvaise utilisation de certaines parties ou aires communes par les propriétaires de condo, etc. Toutefois, il est toujours possible de réduire les sorties de fonds imposantes et de mettre quand même systématiquement de l'argent de côté pour le fonds de prévoyance. En l'absence de changements législatifs causés par l'inaction du législateur ou de la lenteur de l'adoption de nouvelles lois, les conseils d'administration peuvent néanmoins mettre en œuvre eux-mêmes des solutions pour constituer un fonds de prévoyance significatif et sécuritaire. Nous proposons ci-après quelques idées pour aider les administrateurs à améliorer la gouvernance de leur fonds de prévoyance et éviter la sous-contribution au fonds du fait que le taux minimal prévu par la loi est trop bas.

1. Incrire au budget prévisionnel d'exploitation des frais de copropriété plus élevés et transférer tout surplus excédentaire à la fin de l'exercice dans le fonds de prévoyance

Tous les propriétaires de condo doivent payer annuellement des frais de copropriété qui serviront à l'exploitation annuelle de l'immeuble, comme l'électricité, le



nettoyage, l'administration, etc. Le conseil d'administration devrait préparer un budget prévisionnel d'exploitation plus prudent pour une année donnée en vue de transférer le surplus excédentaire au fonds de prévoyance à la fin d'un exercice financier. De cette façon, étant donné que certaines années coûtent plus cher que d'autres sur le plan des opérations courantes, il est peu probable que le budget prévisionnel finisse par être déficitaire (sinon un déficit nécessiterait une contribution spéciale dans l'immédiat), alors que les années qui comportent moins de surprises peuvent laisser un surplus excédentaire. Le fait d'établir un budget prévisionnel plus prudent permet de réduire la volatilité du total des frais de copropriété (pour l'exploitation courante de l'immeuble et les contributions au fonds de prévoyance), car les augmentations futures seront moins soudaines et plus uniformes au fil des ans.

2. Remplacer les vieilles parties communes avant leur fin de vie la plus éloignée

Certains conseils d'administration retarderont la date de remplacement d'une partie commune et la répareront ou remplaceront à la date la plus éloignée afin de ne rien retirer du fonds de prévoyance. Cela peut sembler avantageux pour le fonds, mais entre-temps, les coûts des petites réparations ou de l'entretien des vieilles parties communes s'accumulent et sont financés à même le fonds d'exploitation. Les coûts des réparations et de l'entretien de ces vieilles parties communes peuvent représenter de grosses sommes au fil du temps, car ces parties perdent en efficacité. Par exemple, un chauffe-eau fonctionnant au gaz naturel peut être désuet et consommer plus d'énergie qu'un modèle récent. En conséquence, le remplacement anticipé du vieux chauffe-eau pourrait générer des économies à court et moyen terme en réduisant la consommation d'énergie.

Tous ces coûts cachés ont une valeur actualisée en date d'aujourd'hui et peuvent être supérieurs à ce qu'il en coûterait réellement aujourd'hui de changer la partie commune; il serait donc tout à fait logique de procéder à un remplacement anticipé puisqu'on économiserait de l'argent à court et/ou à moyen terme. Une bonne analyse



a été effectuée dans un document de recherche publié par Thomas E. Wendling¹⁹ qui démontre que le moment optimal pour changer un bien n'est pas toujours à sa fin de vie utile, mais plus tôt lorsque les réparations, l'entretien et l'efficacité atteignent un certain point. Avec des données et des ressources adéquates, on peut trouver le moment optimal de remplacement des parties communes et s'en servir à son avantage. Par conséquent, les conseils d'administration devraient songer à remplacer certaines parties communes plus tôt.

3. Utiliser le fonds de prévoyance pour payer la franchise en cas de sinistre touchant les parties communes

Il y a eu une forte augmentation des demandes d'indemnités d'assurance dans le secteur de la copropriété au cours des dernières années, comme le mentionne le rapport²⁰ du Bureau d'assurance du Canada qui fait état d'inquiétudes particulièrement en Alberta et en Colombie-Britannique. On peut raisonnablement supposer que le même problème existe dans d'autres provinces. L'utilisation conjointe du fonds de prévoyance et des demandes d'indemnités d'assurance de la part de l'association condominiale ou du syndicat des copropriétaires l'aide à se protéger contre d'imposantes sorties de fonds imprévues. La franchise de la police d'assurance de l'association ou du syndicat est nettement plus élevée que celle de la police d'assurance individuelle des propriétaires de condo et se situe habituellement entre 50 000 \$ et 100 000 \$, et l'on sait que la franchise de la police de certaines associations ou certains syndicats s'élève parfois jusqu'à 150 000 \$. Avec une franchise si élevée, il y a lieu d'imposer une contribution spéciale lorsque les dommages sont importants et nécessitent une attention immédiate.

¹⁹ Thomas, Wendling E. *Actuarial Portfolio Management of Infrastructure Service Contracts*, vol. 8, n° 2, Casualty Actuarial Society, 2014. Page consultée en juillet 2021.

²⁰ Bureau d'assurance du Canada. *IBC National Commercial Insurance Task Force's Midterm Report*, juin 2020.



Parfois, les parties communes, qui étaient sur le point d'être réparées ou remplacées, subissent des dommages assurés par la police d'assurance de l'association condominiale ou du syndicat des copropriétaires et profiteraient de l'utilisation du fonds de prévoyance en pareille situation. Si la police d'assurance couvre les réparations ou le remplacement, une partie du coût de la partie commune, soit le manque à gagner, qui est la franchise, doit être payée par le fonds de prévoyance. Vu que la partie commune devra être réparée ou remplacée ultérieurement, il peut être approprié d'utiliser le fonds de prévoyance plus tôt et d'éviter l'imposition d'une contribution spéciale aux propriétaires de condo.

Les conseils d'administration devraient donc préconiser le versement d'une contribution annuelle au fonds de prévoyance dont le montant est au moins égal à la franchise de la police d'assurance de l'association condominiale ou du syndicat des copropriétaires, voire au double de ce montant. L'idée est de se protéger contre l'incapacité de payer intégralement la franchise d'assurance en cas de sinistre, tout en cotisant pour couvrir les autres parties communes moins susceptibles de subir des dommages et d'être réparées ou remplacées moyennant les indemnités d'assurance. Ainsi, les conseils d'administration peuvent utiliser le fonds de prévoyance pour payer la franchise d'assurance en pareil cas.

4. Obtenir un emprunt préapprouvé

Même si les propriétaires de condo peuvent répartir le risque financier entre eux, ils peuvent quand même devoir faire face à d'imposantes sorties de fonds pour effectuer des réparations ou des remplacements majeurs des parties communes, surtout lorsque le fonds de prévoyance est sous-capitalisé. Dans certaines situations, la somme à payer peut être substantielle, ce qui placera certains propriétaires dans une situation financière difficile. Certaines associations condominiales ou certains syndicats des copropriétaires choisissent de financer par emprunt le manque à gagner du fonds de prévoyance, afin de ne pas avoir à exiger directement des propriétaires de condo le versement d'une somme importante et de courir le risque que certains d'entre eux ne soient pas en mesure de la payer. De cette façon, les propriétaires peuvent rembourser cet emprunt sur une plus longue période, mais



devront en contrepartie payer des intérêts, ce qui est le prix à payer pour éviter parfois la faillite de certains propriétaires de condo.

Chaque conseil d'administration devrait contracter un emprunt préapprouvé auprès d'une institution financière au cas où il aurait un besoin urgent d'avoir accès à une telle somme d'argent. Le fait de solliciter un emprunt préapprouvé permettrait aussi à l'association condominiale ou au syndicat des copropriétaires d'évaluer à l'avance sa capacité d'emprunt et de lui éviter des retards dans l'obtention de l'emprunt, ce qui est également un bon processus de gestion du risque.

5. Les administrateurs devraient suivre une formation pour améliorer leurs compétences

La formation ne résoudra pas l'incertitude du financement du fonds de prévoyance à court terme, mais compte tenu de la nécessité grandissante d'en savoir plus sur les moyens d'entretenir et exploiter un immeuble en copropriété, les administrateurs devraient recevoir plus de formation. Dans le secteur de la copropriété, chaque loi provinciale exige que les administrateurs siégeant à un conseil d'administration soient compétents et responsables. Par conséquent, les administrateurs devraient suivre des formations et avoir des outils dont ils ont besoin pour s'acquitter pleinement de leurs fonctions. Que les administrateurs souhaitent suivre une formation seuls ou avec d'autres administrateurs, il existe des webinaires, de la documentation et des experts qui offrent une formation par l'entremise d'organismes non gouvernementaux et d'autres moyens.

Les décisions que prennent les conseils d'administration aujourd'hui pourraient avoir des conséquences importantes ultérieurement, car il se peut qu'aucun des administrateurs d'aujourd'hui n'habite encore dans le même immeuble en copropriété ou ne siège encore sur le même conseil d'administration, laissant ainsi un tout nouveau groupe de propriétaires de condo aux prises avec des problèmes découlant de décisions antérieures. Les conseils d'administration devraient demander conseil et se renseigner sur des sujets tels que la planification d'un budget prévisionnel annuel, la culture financière, la bonne gouvernance, etc. En fin de compte, les formations que les administrateurs suivront les sensibiliseront à la façon dont ils peuvent mieux



s'acquitter de leurs tâches pour prendre les bonnes décisions en s'appuyant sur de bonnes connaissances, pour le grand bien de tous les propriétaires de condo. Trop souvent, des propriétaires de condo siègent sur un conseil d'administration pour n'accomplir qu'une partie des tâches qui incombent habituellement aux membres d'un CA (soit celles qui les intéressent le plus et qui les placent parfois en situation de conflit d'intérêts), alors que leur participation à toutes les autres tâches est essentielle pour que le CA fonctionne bien.

6. L'importance des experts et l'étude du fonds de prévoyance

Aussi évident que cela puisse paraître, le recours aux connaissances et aux opinions d'experts aidera les conseils d'administration à prendre de meilleures décisions. Toutefois, les CA ont tendance à préférer éviter de déboursier des sommes supplémentaires pour consulter des experts, alors que ces dépenses devraient être encouragées parce qu'elles sont nécessaires pour réparer et maintenir en bon état l'immeuble en copropriété et éviter ainsi les surprises. Le coût de la consultation d'experts est plus que souvent inférieur au coût réel du remplacement ou de la réparation des parties communes. Le fait de retarder le recours à un expert pourrait bien causer des dommages supplémentaires aux parties communes, ce qui entraînerait des coûts additionnels qui auraient pu être évités si la réparation et l'entretien avaient été effectués plus tôt. Les experts sont là pour brosser un portrait clair de la situation pour laquelle ils sont embauchés et pour aider les administrateurs à s'acquitter de leurs fonctions. Le meilleur exemple est celui d'un ingénieur constructeur qui procède à l'évaluation d'un immeuble en copropriété, du garage souterrain jusqu'au toit, puis fait une recommandation sur la façon de réparer et de préserver l'état de l'immeuble pour empêcher qu'il se détériore et s'use prématurément.

Un excellent outil que les administrateurs peuvent utiliser pour s'acquitter de leurs fonctions est l'étude du fonds de prévoyance, qui consiste en une évaluation détaillée des parties communes de l'immeuble en copropriété, et qui à ce titre devrait donc faire l'objet d'une plus grande attention. En veillant à ce que toutes les parties communes soient bien réparées et entretenues par un cabinet d'experts compétents, on évite l'imposition d'une grosse contribution spéciale en raison d'une détérioration



trop rapide, et l'étude du fonds de prévoyance en collaboration avec l'expert de l'étude peut aider les conseils d'administration à composer avec les obligations inhérentes à l'entretien d'un immeuble en copropriété pour qu'il reste opérationnel pendant de nombreuses décennies.

Un administrateur n'est pas en mesure d'évaluer l'état de son immeuble (surtout s'il n'est ni ingénieur ni professionnel spécialisé dans le secteur de la copropriété) et ne peut donc pas prendre la bonne décision sur la façon de le maintenir en bon état. D'où l'utilité de faire appel aux services d'un expert et d'encourager les CA à en consulter un.

Certains propriétaires de condo ont tendance à considérer les contributions au fonds de prévoyance comme un gaspillage d'argent qu'ils n'auront d'ailleurs jamais la chance d'utiliser. Or, un fonds bien géré qui peut être raisonnablement évalué et qui affiche un excédent augmentera probablement la valeur marchande de l'immeuble concerné. En revanche, si le fonds n'est pas bien géré, il donnera lieu à une imposante contribution spéciale ultérieurement afin de combler le manque à gagner, laquelle sera à la charge des propriétaires actuels ou futurs.

Les solutions possibles pour réduire l'incertitude du financement du fonds de prévoyance passent par de la formation, des outils financiers et le désir de chaque administrateur d'avoir à cœur l'intérêt de l'ensemble des propriétaires de condo. Les solutions que nous venons de proposer ci-haut constituent un bon point de départ pour les conseils d'administration au Canada qui veulent améliorer la situation actuelle, pendant que de nouvelles lois sont adoptées dans le pays dans l'espoir d'améliorer le sort des propriétaires de condo.

Recommandations

Après notre analyse du marché du condo, depuis la législation jusqu'à la modélisation de l'évolution d'un fonds de prévoyance, nous concluons que bien des améliorations sont possibles. Certains éléments sont cruciaux et nécessitent des mesures immédiates de la part du législateur pour éviter une mauvaise évaluation des immeubles en copropriété sur le marché causée par la sous-capitalisation des fonds de prévoyance. Nous présentons ci-dessous quatre recommandations visant à protéger à long terme la valeur de nos infrastructures en copropriété au Canada.



1. Contribution annuelle minimale et solde du fonds de prévoyance

Il y a lieu de revoir dans toutes les législations la contribution annuelle minimale et d'y prévoir un seuil bien défini indiquant ce que devrait être la somme minimale à verser annuellement au fonds de prévoyance. En l'absence d'une étude indépendante à jour (d'au plus trois ans) du fonds, la contribution annuelle minimale au fonds devrait être de 1 % du coût total de reconstruction de l'immeuble en copropriété.

En outre, le solde du fonds de prévoyance ne devrait jamais être inférieur à la franchise de la police d'assurance contre les dommages matériels que l'association condominiale ou le syndicat des copropriétaires a souscrite (il se peut qu'il y ait des franchises différentes selon la catégorie assurée). Les résultats de l'étude du fonds de prévoyance, si ceux-ci sont toujours valides, devraient dicter le montant de la contribution annuelle minimale au fonds de prévoyance, laquelle devrait faire l'objet d'un examen et d'une mise à jour obligé par la législation applicable tous les trois ans pour assurer un financement adéquat.

2. Coussin financier en cas d'urgence et d'écarts défavorables

La législation devrait obliger les associations condominiales ou syndicats des copropriétaires à détenir dans le fonds de prévoyance un coussin financier en sus de ce qu'exige l'étude du fonds. Ce coussin financier offrirait une protection contre les dépenses inattendues. Il devrait être assez important pour couvrir les réparations d'urgence et empêcher l'imposition de contributions spéciales, mais pas trop important au point que les propriétaires des condos aient à verser une contribution excessive en échange de cette protection financière.

Étant donné qu'un grand nombre d'associations condominiales ou syndicats des copropriétaires devront augmenter leurs contributions au fonds de prévoyance et que le montant de ce coussin financier dépend de nombreux autres facteurs, il faudrait réaliser d'autres recherches pour calculer un coussin financier qui est adéquat pour ce type de fonds.



3. Données

En raison du manque de données dans ce secteur, les associations condominiales ou syndicats des copropriétaires devraient communiquer davantage d'informations dans un formulaire annuel géré par une entité gouvernementale. Il y a un besoin criant de recueillir plus de données sur ce secteur et d'assurer plus de transparence.

L'entité gouvernementale devrait exiger des associations condominiales (ou syndicats des copropriétaires) qu'elles remplissent annuellement un formulaire normalisé, afin de pouvoir recueillir des informations pertinentes pour qu'on puisse superviser la situation dans le secteur et apporter au besoin des ajustements en cours de route.

4. Éducation

Il est nécessaire d'éduquer les administrateurs et les propriétaires ou acheteurs de condos sur le fonctionnement de la gestion de ces derniers. Il faudrait que des entités non gouvernementales créent davantage de documents d'information et produisent et donnent plus de cours de formation obligatoires et de cours de remise à niveau qui seraient subventionnés par les provinces. Une entité gouvernementale devrait mettre en œuvre un cours de formation obligatoire qu'elle offrirait à tous les administrateurs en poste afin qu'ils comprennent indubitablement l'importance de leurs fonctions et responsabilité ainsi que les conséquences de ne pas s'en acquitter avec diligence conformément à la législation.

Annexe A – Analyse de la législation au Canada

La revue de la législation au Canada a consisté à analyser les divers lois et règlements qui se trouvaient sur le site Web CanLII (canlii.org) le 26 avril 2021.

Nous présentons ci-après les résultats compilés de notre analyse de la législation, et tous les éléments évalués pour chaque province se trouvent plus loin dans cette annexe. Nos résultats sont indiqués à la figure 6, mais nous présentons ci-dessous, en ordre décroissant, les informations complètes pour chaque province ou territoire, qui se basent sur un total de 28 points.

Tableau A.1 : Rigueur de la législation au Canada

Abréviation	Province ou territoire	Points attribués	Pourcentage de points sur une possibilité de 28
Ont.	Ontario	21,5	77 %
N.-B.	Nouveau-Brunswick	19,0	68 %
T. N.-O.	Territoires du Nord-Ouest	15,5	55 %
Man.	Manitoba	15,5	55 %
N.-É.	Nouvelle-Écosse	15,5	55 %
Alb.	Alberta	14,5	52 %
T.-N.-L.	Terre-Neuve-et-Labrador	14,5	52 %
Yn	Yukon	13,5	48 %
Qc	Québec	13,0	46 %
C.-B.	Colombie-Britannique	11,0	39 %
Sask.	Saskatchewan	8,0	29 %
Î.-P.-É.	Île-du-Prince-Édouard	0,0	0 %
Nt	Nunavut	0,0	0 %

Description du fonds de prévoyance

Chaque législation provinciale donne sa propre description du fonds de prévoyance, ce qui peut donner lieu à des interprétations différentes selon la province ou le territoire où se trouve l'immeuble en copropriété. Cette description joue un rôle important dans la destination du fonds de prévoyance et de son utilisation prévue. Un trop grand nombre



d'administrateurs l'utilisent pour les dépenses mineures imprévues, alors qu'il devrait servir au remplacement et à la réparation prévus des parties communes.

La description du fonds de prévoyance devrait présenter les qualités suivantes :

- Expliquer la destination du fonds de façon détaillée (2 points)
- Laisser le moins d'interprétation possible quant à l'utilisation du fonds de prévoyance (2 points)
- Définir clairement les parties communes à réparer et à remplacer au fil du temps (1 point)

Voici un tableau sommaire de toutes ces descriptions avec les points attribués à chaque province ou territoire :

Tableau A.2 : Description du fonds de prévoyance

Province/ territoire	Description du fonds de prévoyance conformément aux lois et règlements des provinces	Point(s)
C.-B.	Un fonds qui paie pour des dépenses qui surviennent moins d'une fois par année.	0,5
Alb.	Un fonds qui est relativement suffisant pour financer des réparations majeures ou le remplacement des biens réels, personnels, communs et sous la gestion de l'association condominiale.	3,5
Sask.	Un fonds établi pour payer : Toute dépense courante imprévue; Toute réparation majeure ou tout remplacement de la propriété commune, des installations communes, des unités de services ou des biens de l'association condominiale; Toute réparation majeure ou tout remplacement d'une unité d'habitation désignée par le règlement intérieur à l'association condominiale.	2,0
Man.	Un fonds à même de procurer une somme suffisante pouvant financer l'entretien et la réparation des parties communes. Les types de réparations et de remplacements des parties communes qui peuvent être financés par le fonds sont ceux qui devraient être raisonnablement nécessaires au fil du temps, mais qui ne le sont normalement pas tous les ans.	1,5



Province/ territoire	Description du fonds de prévoyance conformément aux lois et règlements des provinces	Point(s)
Ont.	Un fonds suffisant pour payer pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes et de tous les biens de l'association condominiale à mesure qu'ils vieillissent.	3,0
Qc	L'objet du fonds est de prévoir le financement d'une partie des travaux à effectuer dans les parties communes de la copropriété. Le syndicat est le propriétaire du fonds et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.	1,0
T.-N.-L.	Un fonds pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes et des biens de l'association condominiale, y compris, le cas échéant, les toits, l'extérieur des bâtiments, les chemins, les trottoirs, les égouts, les systèmes de chauffage, d'électricité et de plomberie, les ascenseurs, la buanderie, les installations récréatives et les aires de stationnement.	3,5
N.-É.	Un fonds pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes et des biens de l'association condominiale, et notamment, le cas échéant, les toits, l'extérieur des bâtiments, les chemins, les trottoirs, les égouts, les systèmes de chauffage, d'électricité et de plomberie, les ascenseurs, la buanderie, les installations récréatives et les aires de stationnement.	3,5
N.-B.	Un fonds pour les réparations majeures et les remplacements des parties communes, comme la pose d'un nouveau toit ou la peinture de l'extérieur du bâtiment.	3,0
T. N.-O.	Un fonds qui sera utilisé uniquement pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes et des biens de l'association condominiale.	3,0
Yn	Un fonds pour les réparations majeures et le remplacement de la propriété commune et des biens communs lorsque la fréquence de la réparation ou du remplacement n'est pas annuelle habituellement.	3,0

La plupart des descriptions contenues dans la législation parlent de « réparations majeures et remplacement », alors que d'autres font mention d'un facteur de temps pour déterminer à quoi le fonds de prévoyance peut servir, et que d'autres encore donnent des exemples de parties communes à réparer ou à remplacer. Toutefois, nous faisons remarquer que certaines descriptions sont sujettes à interprétation. Par exemple, l'utilisation d'un facteur de temps pour identifier les dépenses liées au fonds de prévoyance peut amener les conseils



d'administration à penser à tort que de petites dépenses effectuées tous les deux ou trois ans peuvent être payées à même le fonds. Si un conseil d'administration n'est pas assez prudent dans l'utilisation du fonds de prévoyance, il pourrait facilement l'épuiser en payant de petites dépenses récurrentes trop souvent, ce qui entraînerait une sous-contribution à la fois du fonds d'exploitation et du fonds de prévoyance. Il en va de même pour l'expression « réparations majeures et remplacement », car les petits syndicats des copropriétaires ne connaissent pas la même réalité qu'un gros immeuble de grande hauteur comportant une multitude de condos.

La province qui a obtenu la note la plus faible est la Colombie-Britannique, car la définition se rapporte à un grand nombre de parties communes et n'insiste pas sur le fait que le fonds de prévoyance sert aux réparations et aux remplacements importants des parties communes. Deux autres provinces ont obtenu un faible résultat, soit le Québec et la Saskatchewan, car elles ne définissent pas bien les parties communes à remplacer ou à réparer au moyen du fonds de prévoyance et elles n'indiquent pas clairement à quoi celui-ci doit servir et quelles dépenses il couvre.

Obligation de vote pour l'utilisation du fonds de prévoyance

Le fonds de prévoyance est destiné à la réparation et au remplacement des principales parties communes et les provinces sont unanimes : aucune obligation de soumettre au vote les décisions relatives à l'utilisation du fonds. Cependant, une bonne gouvernance sur l'utilisation du fonds permettrait d'éviter les abus et d'aider les administrateurs dans l'exercice de leurs fonctions.

En cas d'urgence, un vote serait de préférence obligatoire pour utiliser le fonds. Si le règlement ne permet pas l'utilisation du fonds en cas d'urgence, la question du vote ne s'applique pas. (1 point)

Voici un tableau sommaire des points attribués à chaque province ou territoire relativement à l'obligation de vote :



Tableau A.3 : Obligation de vote

Province/ territoire	Obligation de vote pour l'utilisation du fonds de prévoyance	Possibilité d'utiliser le fonds de prévoyance en cas d'urgence	Point(s)
C.-B.	Non, tant et aussi longtemps que le fonds est utilisé pour : <ul style="list-style-type: none"> • Obtenir une étude de fonds; • Payer les frais de réparation ou d'entretien (y compris les frais de remplacement) indiqués dans l'étude de fonds la plus récente; • Couvrir les dépenses en cas d'urgence, si permis par la réglementation. 	Oui	0,0
Alb.	Non	Oui	0,0
Sask.	Non	Oui	0,0
Man.	Non	Non	1,0
Ont.	Non	Non	1,0
Qc	Non	Non	1,0
T.-N.-L.	Non	Non	1,0
N.-É.	Non	Non	1,0
N.-B.	Non, sauf s'il s'agit d'un ajout, d'une modification, d'une amélioration ou d'une rénovation substantielle des parties communes ou d'un changement substantiel important des biens de l'association condominiale.	Non	1,0
T. N.-O.	Non	Non	1,0
Yn	Non	Oui*	0,0

* Étant donné que le règlement n'est pas encore publié, on ne sait pas si le fonds de prévoyance peut être utilisé en cas d'urgence sous certaines conditions. Nous supposons pour le moment qu'il n'y aurait aucune obligation de vote.

Le fonds de prévoyance est un actif important de l'association condominiale ou du syndicat des copropriétaires et peut aider à couvrir des dépenses à effectuer de toute urgence pour assurer l'entretien des bâtiments. Toutefois, il existe d'autres façons de financer les dépenses d'urgence, comme le recours à l'emprunt ou l'imposition d'une contribution spéciale aux propriétaires de condo. Tous les propriétaires n'ont pas la même opinion



concernant l'utilisation du fonds de prévoyance qui est censé servir pour usage ultérieur, car le manque à gagner devra être compensé d'une manière ou d'une autre.

Contribution annuelle minimale au fonds de prévoyance

Il n'est pas courant que la législation stipule une contribution minimale au fonds de prévoyance, mais certaines provinces ont fixé une contribution minimale pour assurer un financement adéquat du fonds et éviter que les conseils d'administration sous-financent les fonds de prévoyance. Toutefois, il n'y a pas de consensus sur ce que devrait être cette contribution annuelle minimale et sur quoi elle devrait se baser.

Les lois et règlements devraient tenir compte des aspects suivants concernant la contribution minimale obligatoire au fonds de prévoyance :

- Obligation d'une contribution minimale récurrente (2 points)
- Taux adéquat de contribution minimale (2 points)
- La base de calcul de la contribution est appropriée (2 points)
- Différentes règles s'appliquant aux petits immeubles en copropriété (1 point)

Voici un tableau sommaire des points attribués à chaque province ou territoire relativement à la contribution annuelle minimale :

**Tableau A.4 : Contribution annuelle minimale**

Province/ territoire	Contribution annuelle minimale devant être versée au fonds de prévoyance	Point(s)
C.-B.	<p>Si le solde du fonds de prévoyance à la fin d'une année financière est inférieur à 25 % du montant total budgété pour la contribution au fonds d'exploitation de l'exercice qui vient de se terminer, la contribution annuelle au fonds de prévoyance de l'exercice suivant doit être au moins égale au moins élevé des montants suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• 10 % du montant budgété pour la contribution au fonds d'exploitation de l'exercice suivant;• Le montant requis pour porter le fonds de prévoyance à au moins 25 % du montant total budgété pour la contribution au fonds d'exploitation de l'exercice suivant. <p>Des contributions supplémentaires au fonds de prévoyance peuvent être effectuées dans le cadre du processus d'approbation du budget prévisionnel annuel, après considération du rapport de dépréciation même si les valeurs minimales ci-dessous sont respectées.</p>	2,5
Alb.	Aucune	0,0
Sask.	Aucune	0,0
Man.	Aucune	0,0
Ont.	Dans le budget prévisionnel de première année des associations condominiales, le montant de la contribution au fonds de prévoyance doit être au moins égal à 10 % du budget prévisionnel d'exploitation. La contribution minimale est le montant qui devrait raisonnablement permettre de constituer un fonds suffisant pour couvrir les réparations majeures et le remplacement des parties communes et des biens de l'association.	4,0
Qc	La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance représente au moins 5 % du budget prévisionnel d'exploitation. Pour les nouvelles constructions et en l'absence d'étude du fonds de prévoyance, les frais de copropriété destinés au fonds de prévoyance doivent représenter au moins 0,5 % du coût de reconstruction de l'immeuble en copropriété.	5,5



Province/ territoire	Contribution annuelle minimale devant être versée au fonds de prévoyance	Point(s)
T.-N.-L.	Dans le cas d'un immeuble comportant moins de 10 unités d'habitation, le solde du fonds de prévoyance devrait correspondre, dans les cinq ans suivant la création de l'association condominiale, à 100 % du budget prévisionnel annuel d'exploitation de l'association.	2,0
N.-É.	La somme minimale à contribuer dépend des conclusions de l'étude du fonds de prévoyance ou des décisions prises par les propriétaires des unités d'habitation à l'assemblée annuelle de l'association condominiale. Dans le cas d'un immeuble comportant moins de 10 unités d'habitation, le solde du fonds de prévoyance devrait correspondre, dans les cinq ans suivant la création de l'association condominiale, à 100 % du budget annuel d'exploitation de l'association.	2,0
N.-B.	Dans le cas d'un immeuble comportant 11 unités d'habitation ou plus, les contributions au fonds de prévoyance sont déterminées par une étude du fonds. Dans le cas d'un immeuble comportant moins de 11 unités d'habitation, le solde du fonds de prévoyance devrait correspondre, dans les cinq ans suivant la création de l'association condominiale, à 100 % du budget annuel d'exploitation de l'association.	2,0
T. N.-O.	Jusqu'à ce que l'association condominiale réalise une première étude du fonds de prévoyance, les contributions au fonds ne doivent pas être inférieures à 10 % du budget prévisionnel annuel d'exploitation.	4,0
Yn	La contribution au fonds de prévoyance doit être au moins égale à 5 % du budget prévisionnel annuel d'exploitation.	3,5

La contribution minimale est un élément important de la législation, car les nouvelles constructions ne feront l'objet d'aucune étude du fonds de prévoyance avant la livraison de la dernière unité d'habitation et certaines législations dispensent certaines associations condominiales (ou syndicats des copropriétaires au Québec) de l'obligation de réaliser pareille étude dans des circonstances particulières. Par conséquent, pour éviter de sous-financer un fonds de prévoyance, surtout dans le cas de nouvelles constructions, il est important de fixer un taux de contribution suffisamment élevé pour éviter l'imposition d'une imposante contribution spéciale ultérieurement, mais aussi pour s'assurer que ce taux suffira



à constituer une somme qui représentera le coût réel des parties communes à réparer ou à remplacer.

Dans le cas d'un immeuble en copropriété mature qui est en exploitation depuis plus d'une décennie, la contribution minimale a aussi pour objectif de capitaliser les parties communes qui ont une longue durée de vie, et ce, pendant l'utilisation de celles-ci, encore une fois pour éviter l'imposition d'une imposante contribution spéciale ultérieurement.

Les immeubles en copropriété diffèrent par leur taille et leur qualité, et le Québec est la première province à établir l'obligation de contribution minimale sur le coût de reconstruction. Il s'agit d'un indicateur pertinent, compte tenu du fait que le coût réel de toutes les parties communes fait partie de cette estimation, alors que le budget prévisionnel d'exploitation est simplement le coût de la rémunération des professionnels pour l'entretien de certaines parties communes, et qu'il ne concerne pas uniquement les parties communes, mais également l'énergie, les gestionnaires d'immeubles en copropriété, etc.

Fréquence et période de couverture de l'étude du fonds de prévoyance

Pour le syndicat des copropriétaires, les études du fonds de prévoyance sont importantes, car elles leur permettent d'évaluer la contribution à verser au fonds pour planifier les réparations et les remplacements futurs des parties communes. Elles sont habituellement préparées par des professionnels qui comprennent bien les composants d'un immeuble en copropriété et qui évaluent leur coût prévu et leur durée de vie moyenne. Ces études devraient être effectuées assez fréquemment pour tenir compte des changements importants dans le vieillissement des composants de l'immeuble, mais pas trop souvent au point d'engendrer des coûts inutiles pour le syndicat des copropriétaires.

La fréquence, l'horizon et le mode de paiement de l'étude du fonds de prévoyance devraient avoir les caractéristiques suivantes :

- Fréquence appropriée pour préparer l'étude du fonds de prévoyance (2 points)
- Horizon approprié de l'étude du fonds de prévoyance pour les réparations et remplacements prévus des parties communes (2 points)
- L'étude du fonds de prévoyance peut être payée à même le fonds (1 point)



Voici un tableau sommaire des points attribués à chaque province ou territoire relativement aux conditions régissant les études du fonds de prévoyance :

Tableau A.5 : Étude du fonds de prévoyance

Province/ territoire	Fréquence de l'étude du fonds de prévoyance	Période minimale de couverture de l'étude	Utilisation du fonds de prévoyance pour le paiement de l'étude	Point(s)
C.-B.	Tous les 3 ans	30 ans	Non	3,5
Alb.	Tous les 5 ans (2 ans après l'enregistrement du plan de copropriété)	30 ans	Oui	4,0
Sask.	Tous les 5 ans (3 ans après l'enregistrement du plan de copropriété)	25 ans	Oui	3,5
Man.	Tous les 5 ans (3 ans après l'enregistrement du plan de copropriété)	30 ans	Non	3,0
Ont.	Tous les 3 ans (1 an après l'enregistrement du plan de copropriété)	30 ans	Oui	4,5
Qc	Tous les 5 ans (pas encore en vigueur)	À déterminer par règlement	Non	1,5
T.-N.-L.	Tous les 10 ans	30 ans	Non	2,0
N.-É.	Effectuer une étude tous les 10 ans; mettre à jour l'étude tous les 5 ans ou chaque fois qu'il y a un changement important dans les biens de l'association condominiale.	20 ans	Non	1,5
N.-B.	Dans le cas des immeubles comportant plus de 10 unités d'habitation : Effectuer une étude tous les 10 ans; mettre à jour l'étude tous les 3 ans ou chaque fois qu'il y a un changement important dans les biens de l'association condominiale.	30 ans	Oui	4,0
T. N.-O.	Tous les 5 ans	25 ans	Oui	3,5
Yn	Tous les 5 ans	25 ans	Oui	3,5



La fréquence à laquelle une étude du fonds de prévoyance devrait être réalisée varie en moyenne de trois à cinq ans selon la province. Pour ce qui est de la période de couverture, les études devraient couvrir en moyenne les dépenses à engager au cours des 25 à 30 années suivant leur évaluation, afin de déterminer les bonnes contributions à verser au fonds de prévoyance.

La Nouvelle-Écosse a obtenu une note très faible, car son étude complète du fonds de prévoyance est revue tous les 10 ans, mais n'a qu'une projection de 20 ans. Comme beaucoup de choses peuvent arriver en quelques années, il ne serait pas recommandé d'avoir une fréquence trop longue combinée à un court horizon pour les flux monétaires.

Le Québec a lui aussi un faible score, vu que le nouveau règlement qui prévoit les conditions régissant les études du fonds de prévoyance et sa période de couverture n'a pas encore été publié. Comme il n'est pas possible de bien évaluer cette province relativement à la période de couverture, nous lui avons attribué une note de 0.

Il est également important de faire remarquer que ce ne sont pas toutes les législations qui autorisent l'utilisation du fonds de prévoyance pour payer la préparation d'une étude du fonds. Or, la législation devrait l'autoriser, car il ne s'agit pas d'une dépense annuelle et cela fera fluctuer le budget prévisionnel d'exploitation au fil du temps, tandis que le fait d'imputer une charge sur le fonds de prévoyance permettrait de financer progressivement le coût de l'étude en prévision de sa réalisation.

Professionnels autorisés à réaliser une étude du fonds de prévoyance

Tout le monde n'est pas autorisé à effectuer des études de fonds de prévoyance pour des associations condominiales ou des syndicats des copropriétaires. Par conséquent, il arrive que la législation indique un nombre exclusif de professions autorisées à effectuer une telle étude et qu'elle décrive les qualités que doit posséder son auteur.

Les professionnels autorisés à entreprendre une étude du fonds de prévoyance devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- Tous les experts en étude du fonds devraient porter un titre professionnel reconnu dans le secteur (2 points)



- Tous les professionnels devraient être liés par un code de déontologie (2 points)

Voici un tableau sommaire des points attribués à chaque province ou territoire relativement aux compétences que doivent posséder les personnes effectuant des études du fonds de prévoyance :

Tableau A.6 : Compétences requises pour effectuer une étude du fonds de prévoyance

Province/ territoire	Compétences requises pour effectuer une étude du fonds de prévoyance	Point(s)
C.-B.	Toute personne qui possède les connaissances et le savoir-faire nécessaires pour bien comprendre les composants individuels, l'étendue et la complexité de la propriété commune de l'association condominiale et que l'association est tenue d'entretenir ou de réparer.	0,0
Sask.	Une étude du fonds de prévoyance peut être effectuée par une personne qualifiée qui connaît bien les composants, leur fonctionnement ainsi que leur coût et leur remplacement.	0,0
Qc	Sera déterminé par règlement.	0,0
T. N.-O.	Une personne est considérée comme étant qualifiée si elle connaît bien un type particulier de composant, le fonctionnement et l'entretien de ce type particulier de composant ainsi que les coûts de son remplacement ou de sa réparation. Si l'immeuble en copropriété comporte moins de 13 unités d'habitation, l'association condominiale peut effectuer l'étude du fonds de prévoyance si elle est autorisée par résolution spéciale.	0,0

Les provinces suivantes énumèrent les professionnels autorisés à effectuer une étude du fonds de prévoyance. À la fin du tableau, nous indiquons les points que nous leur avons attribués.

**Tableau A.7 : Personnes qualifiées autorisées à réaliser une étude du fonds de prévoyance**

Province ou territoire	Alb.	Man. ¹	Ont.	T.-N.-L.	N.-É.	N.-B.	Yn ²
Ingénieur professionnel	X	X	X	X	X	X	X
Technologue professionnel	X						
Technologue agréé	X	X	X			X	
Technologue en génie agréé	X	X	X			X	
Architecte inscrit auprès d'un ordre	X	X	X	X		X	X
Membre de l'Institut canadien des évaluateurs et titulaire du titre d'évaluateur accrédité de l'Institut	X	X	X	X		X	X
Membre de la Canadian National Association of Real Estate Appraisers et titulaire du titre de Designated Reserve Planner ou de Designated Appraiser Commercial	X						
Membre de l'Institut canadien des économistes en construction et titulaire du titre professionnel d'économiste de la construction	X		X				
Planificateur de fonds de prévoyance agréé par l'Institut canadien de l'immeuble	X	X	X	X		X	X
Personnes titulaires d'un certificat du programme de planification de fonds de prévoyance de l'Université de la Colombie-Britannique	X						
Titulaires d'un baccalauréat en technologie (sciences architecturales) de l'Université Ryerson — option science du bâtiment ou option architecture			X				
Membres de l'Association of Architectural Technologists of Ontario qui détiennent le titre de technologue en architecture, d'architecte-technologue ou de technologue en bâtiment agréé			X				
Personne qui a suivi avec succès une formation reconnue ou qui possède des qualités reconnues par la législation	X						
Divers							X ³
Points	2,0	4,0	3,0	4,0	4,0	4,0	1,0



¹ D'autres personnes peuvent réaliser une étude du fonds de prévoyance pour certaines catégories d'immeubles en copropriété de moins de 10 unités d'habitation, à condition que la personne connaisse — de l'avis du conseil d'administration et selon des critères raisonnables et objectifs — les éléments ou les types d'éléments inclus dans l'inventaire des composants des parties communes, leur fonctionnement ou entretien et leur coût de réparation ou de remplacement.

² Dans le cas d'une association condominiale qui compte au plus cinq propriétaires d'unités d'habitation, un administrateur de l'association peut effectuer une étude du fonds de prévoyance et doit décrire ses titres de compétence dans le rapport.

³ Toute autre personne qui, selon des critères raisonnables et objectifs, est qualifiée pour réaliser une étude du fonds de prévoyance.

Le professionnel reconnu dans toutes les provinces pour rendre des services relatifs à l'étude du fonds de prévoyance est l'ingénieur, suivi de l'architecte, et du planificateur de fonds de prévoyance agréé et membre de l'Institut canadien des évaluateurs. L'idée est de permettre à des personnes compétentes d'évaluer le coût réel des réparations et des remplacements des parties communes et la valeur relative des parties réparées ou remplacées au fil du temps, ainsi que leur durée de vie moyenne prévue. Les propriétaires de condo sont ultimement responsables des conséquences d'une mauvaise étude du fonds de prévoyance, car ils devront combler le manque à gagner en versant des contributions spéciales ultérieurement si cette étude a sous-estimé les contributions qu'il fallait verser au fond.

Comme nous l'avons remarqué, les exigences de la Colombie-Britannique sont très générales, ce qui pourrait entraîner des problèmes plus tard. Comme l'indique un article de Lash/Condo Law : [traduction] « *ce mot d'ordre "faites-le vous-même" crée un dangereux précédent en encourageant les associations condominiales à chercher la solution la moins coûteuse et à ne pas demander à des professionnels de produire ces rapports importants*²¹. » Les provinces ne devraient pas faire de descriptions trop générales et devraient plutôt dresser la liste des professions aptes à rendre des services utiles relativement aux études du fonds de prévoyance.

Par conséquent, il est important que les professionnels qui réalisent l'étude du fonds de prévoyance possèdent les aptitudes, les connaissances et le sens du devoir nécessaires pour accepter des missions de la sorte.

²¹ Lash/Condo Law. [Was Your Condo Reserve Fund Study Prepared by a Qualified Professional?](#), 2 juin 2013. Page consultée en juin 2021.



Circonstances dans lesquelles l'association condominiale (ou le syndicat des copropriétaires) n'est pas tenue de réaliser une étude du fonds de prévoyance

Certaines provinces demandent la réalisation d'une étude du fonds de prévoyance, sans pour autant l'imposer dans des cas précis. Comme il s'agit d'un élément clé qui permet de s'assurer que l'argent mis de côté dans le fonds de prévoyance est suffisant ou que les contributions au fonds ne sont pas excessives, alors le fait de ne pas savoir quelle contribution ou quelle somme verser peut entraîner une capitalisation déficiente. L'étude du fonds de prévoyance est un exercice nécessaire en ce sens.

La législation ne devrait pas dispenser les associations condominiales ou syndicats des copropriétaires de la réalisation d'une étude du fonds de prévoyance, car celle-ci est dans l'intérêt commun des propriétaires de condo. Les seuls cas particuliers de dérogation à cette règle pourraient être ceux dans lesquels la non-réalisation de l'étude ne porterait pas atteinte à l'association condominiale ou au syndicat des copropriétaires (2 points).

Voici un tableau sommaire décrivant les circonstances dans lesquelles l'association condominiale ou le syndicat des copropriétaires ne sont pas tenus d'effectuer une étude du fonds de prévoyance, accompagnées des points attribués à chaque province ou territoire :

Tableau A.8 : Condition d'exemption de la réalisation d'une étude du fonds de prévoyance

Province/ territoire	Circonstances permises	Point(s)
C.-B.	Une résolution est adoptée par vote à la majorité des trois quarts à l'occasion d'une assemblée générale annuelle ou extraordinaire, ou l'association condominiale comporte moins de cinq unités d'habitation.	0,5
Alb.	Aucune dérogation possible	2,0
Sask.	Les immeubles en copropriété comportant moins de 12 unités d'habitation sont dispensés de l'obligation de réaliser une étude du fonds de prévoyance et de préparer un rapport d'étude du fonds. La seule dérogation permise est pour l'immeuble dont toutes les	1,0



	unités sont destinées ou utilisées à des fins agricoles. C'est seulement dans ce cas qu'une association condominiale peut être dispensée de l'obligation de produire un rapport d'étude de fonds de prévoyance, et la dérogation doit être approuvée par résolution spéciale des propriétaires de condo.	
Man.	Aucune dérogation possible	2,0
Ont.	Aucune dérogation possible	2,0
Qc	Aucune dérogation possible	2,0
T.-N.-L.	Aucune dérogation possible	2,0
N.-É.	Si l'association condominiale compte moins de 10 unités d'habitation, elle n'est pas tenue de mettre à jour l'étude antérieure du fonds de prévoyance ni de faire effectuer des études ou des mises à jour ultérieures du fonds, mais elle doit procéder à une analyse physique des composants de l'immeuble en copropriété et fournir un budget prévisionnel financier pour les réparations et les remplacements des parties communes à venir.	1,5
N.-B.	Si l'association condominiale compte au plus 10 unités d'habitation, aucune étude du fonds de prévoyance n'est requise.	1,0
T. N.-O.	L'association condominiale se voit accorder une dérogation si elle compte moins de sept unités d'habitation et si la dispense est autorisée par résolution spéciale votée par les propriétaires de condo à l'occasion d'une assemblée générale.	1,5
Yn	L'association condominiale se voit accorder une dérogation si une résolution spéciale est adoptée à l'occasion d'une assemblée générale (<i>pas encore en vigueur</i>).	0,5

La plupart des dispositions législatives n'accordent aucune dérogation de l'obligation de réaliser une étude du fonds de prévoyance, ce qui est une bonne chose pour s'assurer du versement de contributions adéquates au fonds. Certaines dispositions législatives permettent à une assemblée générale de voter pour déterminer s'il convient d'effectuer une étude du fonds de prévoyance, tandis que d'autres accordent des dérogations aux petites associations condominiales ou les petits syndicats de copropriété ayant un faible nombre d'unités d'habitation de l'obligation d'effectuer une étude du fonds.



Il est compréhensible que ce soit relativement plus coûteux pour une petite association condominiale ou un petit syndicat des copropriétaires d'effectuer une étude du fonds de prévoyance, mais celle-ci influe néanmoins sur la valeur réelle de l'immeuble en copropriété lorsqu'il est évalué à la valeur marchande. La plupart du temps, le vieillissement des parties communes n'est pas pris en compte dans la valeur marchande, car certains acheteurs de condo présument que le fonds de prévoyance est entièrement capitalisé (sans connaître le véritable taux de capitalisation), mais le manque à gagner dans le fonds devrait techniquement réduire la valeur marchande de la propriété (ou l'augmenter si le fonds est excédentaire).

L'acheteur d'un condo examine d'abord la valeur de ce qu'il achète, mais il tient également compte des flux de trésorerie qui en découleront. Par conséquent, en l'absence d'une étude du fonds de prévoyance, il n'existe aucun moyen de déterminer les flux de trésorerie futurs qui seront nécessaires pour réparer les parties communes, lesquels peuvent représenter une grande part des flux requis liés à la possession d'un condo.

Investissement du fonds de prévoyance

Les associations condominiales ou syndicats des copropriétaires peuvent investir leur fonds de prévoyance pour générer des intérêts. Il est donc possible qu'une association ou un syndicat demande à tous les propriétaires de condo une contribution moindre en raison de l'existence d'une autre source de revenus. Toutefois, comme le fonds est destiné à payer pour les réparations et les remplacements des parties communes à long terme, toutes les législations décrivent ou spécifient les types de placements autorisés du fonds qui respecteraient la tolérance au risque inhérent de l'association ou du syndicat. Ces placements doivent être très liquides sur le marché et être garantis par un gouvernement ou un bien de valeur suffisante. Dans certains cas, on s'attend à ce que les choix d'investissement incombent au fiduciaire, qui doit cependant les faire à la manière d'un investisseur prudent.

En matière d'investissement, les règles législatives devraient avoir les caractéristiques suivantes pour protéger le capital du fonds de prévoyance, tout en permettant diverses possibilités d'investissement :

- Lignes directrices claires sur les instruments de placement autorisés (2 points)
- Indication que le capital doit être garanti (2 points)



Voici un tableau sommaire décrivant les instruments de placement autorisés du fonds de prévoyance, accompagnés des points attribués à chaque province ou territoire :

Tableau A.9 : Instruments de placement du fonds de prévoyance

Province/ territoire	Instruments de placement autorisés du fonds de prévoyance	Point(s)
C.-B.	Compte d'épargne ou compte chèques auprès d'une institution financière, dépôt à terme ou certificat de placement garanti ou bon du Trésor émis par le gouvernement du Canada. D'autres placements sont possibles moyennant certaines restrictions, à savoir les obligations, les débetures ou les autres titres de créance émis ou garantis par le gouvernement du Canada ou d'une province ou émis par une société constituée en vertu des lois du Canada ou d'une province ou par un fonds à revenu fixe négocié en bourse au Canada.	4,0
Alb.	Compte d'épargne ou compte chèques auprès d'une institution financière, dépôt à terme ou certificat de placement garanti, certificats de placement garantis ou unités d'une société de fiducie ou bon du Trésor émis par le gouvernement du Canada. D'autres placements sont possibles moyennant certaines restrictions, à savoir les obligations, les débetures ou les autres titres de créance émis ou garantis par le gouvernement du Canada ou d'une province ou par une société constituée en vertu des lois du Canada ou d'une province, les actions privilégiées d'une personne morale constituée en vertu des lois du Canada ou d'une province ou d'un territoire du Canada, les actions ordinaires entièrement libérées d'une personne morale constituée au Canada ou aux États-Unis d'Amérique, les titres hypothécaires, les charges ou hypothèques sur des biens immobiliers améliorés au Canada ou les fonds à revenu fixe négociés en bourse au Canada.	3,0
Sask.	Toute forme de bien ou de titre dans lequel un investisseur raisonnable et prudent investirait, y compris un titre émis par un fonds commun de placement ou un placement semblable. Il est interdit de placer des biens en fiducie d'une manière incompatible avec l'instrument à l'origine du fonds de prévoyance.	1,5



Province/ territoire	Instruments de placement autorisés du fonds de prévoyance	Point(s)
Man.	Compte d'épargne ou compte chèques auprès d'une institution financière, dépôt à terme ou certificat de placement garanti ou bon du Trésor émis par le gouvernement du Canada. D'autres placements sont possibles moyennant certaines restrictions, à savoir les obligations, les débetures ou les autres titres de créance émis ou garantis par le gouvernement du Canada ou d'une province ou émis par une société constituée en vertu des lois du Canada ou d'une province, les titres hypothécaires, les charges ou hypothèques sur des biens immobiliers améliorés au Canada.	4,0
Ont.	Sont admissibles les obligations, les débetures, les CPG, les récépissés de dépôt ou billets ou les instruments semblables qui sont : 1) soit émis ou garantis par le gouvernement du Canada ou l'une des provinces; 2) soit émis par une institution située en Ontario et assuré par la SADC ou la Société ontarienne d'assurance-dépôts.	4,0
Qc	Le fonds doit être partiellement liquide et disponible rapidement et son capital doit être garanti.	2,0
T.-N.-L.	Tout titre qu'un fiduciaire peut investir. Le fonds de prévoyance peut investir dans n'importe quel bien. En matière d'investissement, le fiduciaire doit agir avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve une personne relativement prudente dans des circonstances comparables.	0,0
N.-É.	Le fonds de prévoyance doit être déposé et conservé dans une banque à charte de la province ou, lorsque le principal est entièrement garanti, être investi dans des titres dans lesquels les fiduciaires sont autorisés par la loi à investir des fonds en fiducie. Un fiduciaire peut investir des biens de la fiducie dans toute forme de biens ou de titres dans lesquels un investisseur prudent pourrait investir, y compris un titre émis par un fonds commun de placement.	2,0
N.-B.	Obligation, débeture, certificat de placement garanti, récépissé de dépôt, billet de dépôt, certificat de dépôt, dépôt à terme ou autre instrument similaire qui est soit émis ou garanti par le gouvernement du Canada ou par le gouvernement d'une province du Canada, soit émis par une institution située dans la province et assuré par la SADC ou la Société d'assurance-dépôts des caisses populaires du Nouveau-Brunswick.	4,0



Province/ territoire	Instruments de placement autorisés du fonds de prévoyance	Point(s)
T. N.-O.	Compte d'épargne ou compte chèques auprès d'une institution financière, dépôt à terme ou certificat de placement garanti, certificats de placement garantis ou unités d'une société de fiducie ou bon du Trésor émis par le gouvernement du Canada. D'autres placements sont possibles moyennant certaines restrictions, à savoir les obligations, les débentures ou les autres titres de créance émis ou garantis par le gouvernement du Canada ou d'une province ou par une société constituée en vertu des lois du Canada ou d'une province, les actions privilégiées d'une personne morale constituée en vertu des lois du Canada ou d'une province ou d'un territoire du Canada, les actions ordinaires entièrement libérées d'une personne morale constituée au Canada ou aux États-Unis d'Amérique, les titres hypothécaires, les charges ou hypothèques sur des biens immobiliers améliorés au Canada ou les fonds à revenu fixe négociés en bourse au Canada.	3,0
Yn	Les fonds peuvent être investis soit dans des comptes de dépôt auprès d'institutions financières au Canada, dans la mesure où les sommes qu'ils contiennent sont assurées par la SADC, soit dans d'autres placements autorisés par règlement.	2,0

L'investissement du fonds représente une source supplémentaire de revenu pour le fonds de prévoyance, mais cette opération devrait être effectuée avec prudence de façon à ne pas détenir de placements risqués dans l'espoir de réaliser de gros profits à court terme. Il est donc justifiable que la législation n'autorise essentiellement que les catégories de placement suivantes : obligations, débentures et autres actifs à revenu fixe.

Nous avons appris la situation d'une association condominiale de Regina, en Saskatchewan, qui a récemment investi une partie de son fonds de prévoyance dans la cryptomonnaie. L'association a acheté la cryptomonnaie [traduction] « dans l'espoir d'éliminer à terme les frais facturés aux résidents »²². On ignore encore à ce jour si le législateur interviendra et si

²² Sciarpelletti, L. [Regina Condo corporation invests in bitcoin; experts warn of risks, but lawyer says strategy is sound](#), CBC News, 17 mars 2021. Page consultée en juin 2021.



cet investissement sera jugé trop risqué et imprudent, puisqu'il va à l'encontre de la *Condominium Property Act* de la Saskatchewan.

Remboursement de la contribution aux propriétaires de condo

Toutes les provinces, sans exception, qui imposent la constitution d'un fonds de prévoyance indiquent clairement que les contributions versées au fonds ne peuvent être remboursées à aucun des propriétaires de condo, mais doivent plutôt être utilisées comme prévu. Le seul cas dans lequel des contributions peuvent être remboursées est celui de la dissolution d'une association condominiale ou d'un syndicat des copropriétaires, ce qui arrive rarement sauf dans le cas où l'association ou le syndicat est en situation d'insolvabilité.

Il y a un cas où une association condominiale de propriétaires de maisons en rangée en Ontario a décidé de se dissoudre parce que tous les propriétaires s'étaient fait offrir une somme d'argent forfaitaire par un promoteur qui voulait acheter toutes les propriétés pour construire une tour d'habitation en copropriété sur les terrains de l'association. Il lui en coûtait moins cher d'acheter toutes les propriétés que d'engager les dépenses liées à la construction et à la vente d'unités d'habitation d'un immeuble plus grand. Ce n'est que dans ce cas que le fonds de prévoyance s'est révélé être un actif à redistribuer aux propriétaires.



Annexe B – Vue d’ensemble des données recueillies

McIntosh Perry a donné accès aux données d’environ 300 études du fonds de prévoyance effectuées à l’égard d’immeubles en copropriété en Ontario.

Nous présentons ci-dessous des figures pertinentes qui présentent, sous différents angles, l’ensemble de données mis à notre disposition que nous avons utilisé dans le présent document de recherche. Nous avons utilisé le même ensemble pour présenter les figures 8 et 9.

Tableau B.1 : Caractéristiques de l’ensemble de données

Nombre total d’immeubles en copropriété	303
Nombre total d’unités d’habitation (condo)	27 885

Figure B.1 : Nombre d’immeubles en copropriété construits, regroupés par décennie (p. ex., la décennie des années 2000 représente les immeubles construits entre 2000 et 2009)

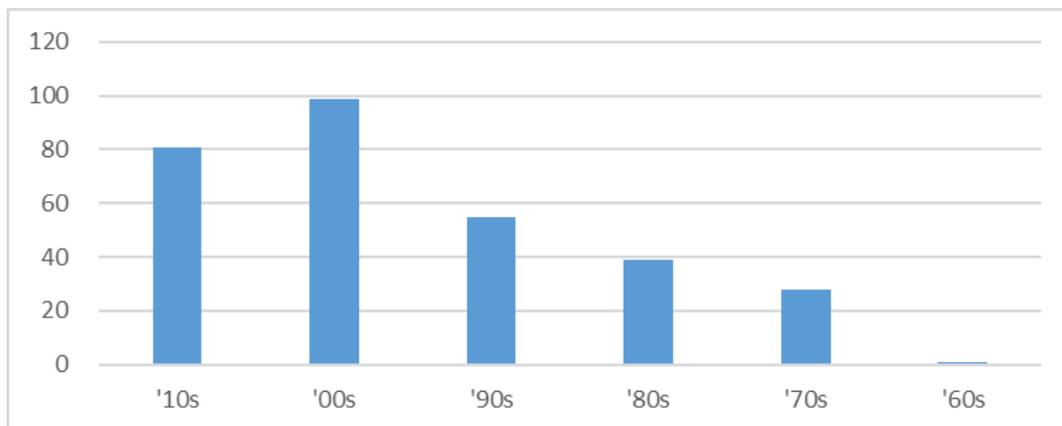




Figure B.2 : Nombre d'immeubles en copropriété, regroupés par nombre d'unités d'habitation contribuant au fonds de prévoyance

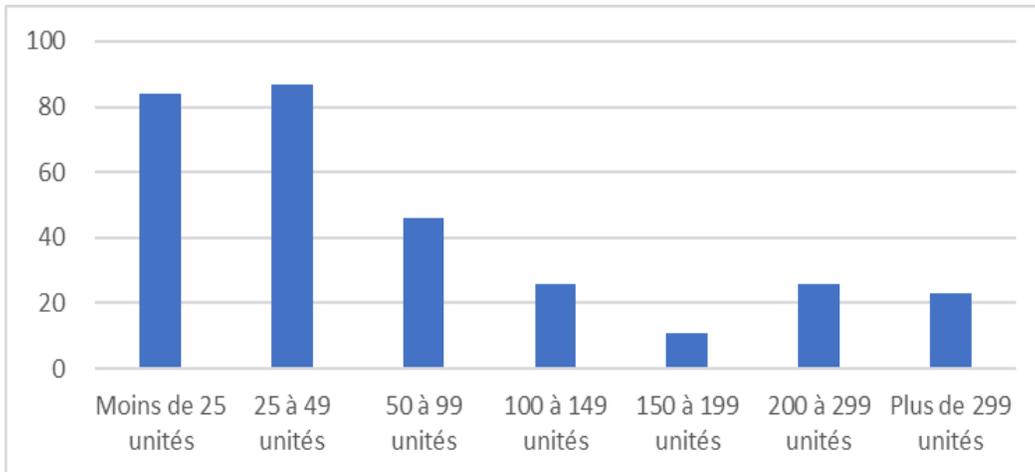


Figure B.3 : Pourcentage d'immeubles en copropriété par type

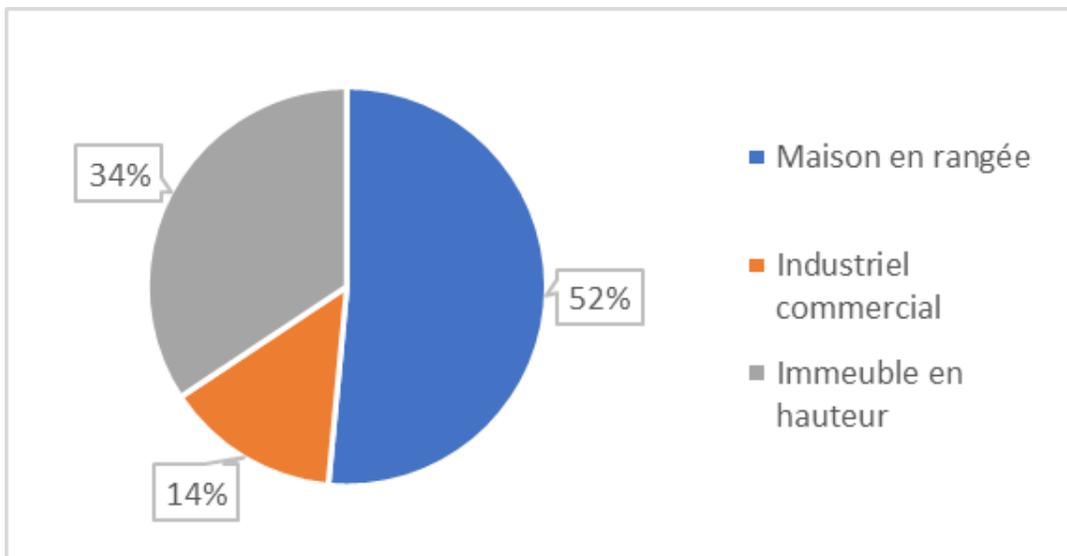




Figure B.4 : Augmentations annuelles des contributions au fonds de prévoyance par type d'immeuble au cours des X prochaines années

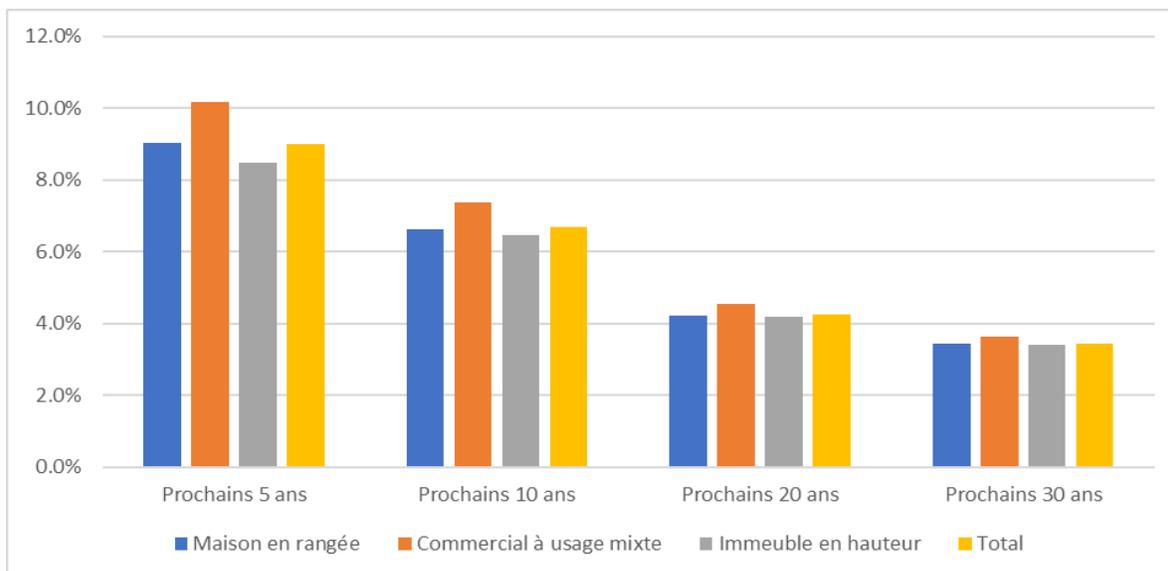


Figure B.5 : Augmentations annuelles des contributions au fonds de prévoyance au cours des X prochaines années, regroupées par décennie (p. ex., la décennie des années 2000 représente les immeubles construits entre 2000 et 2009)

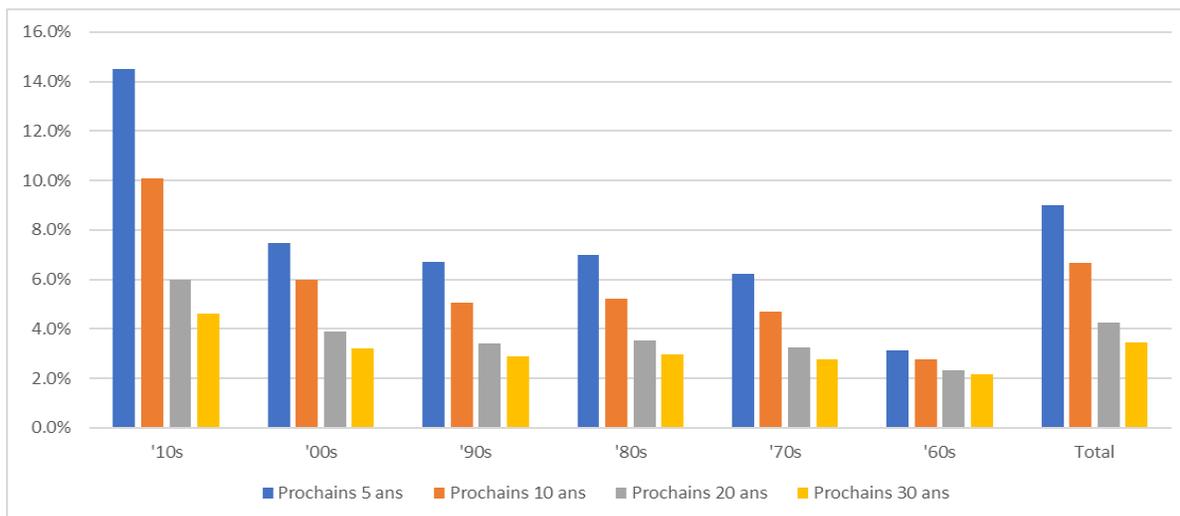
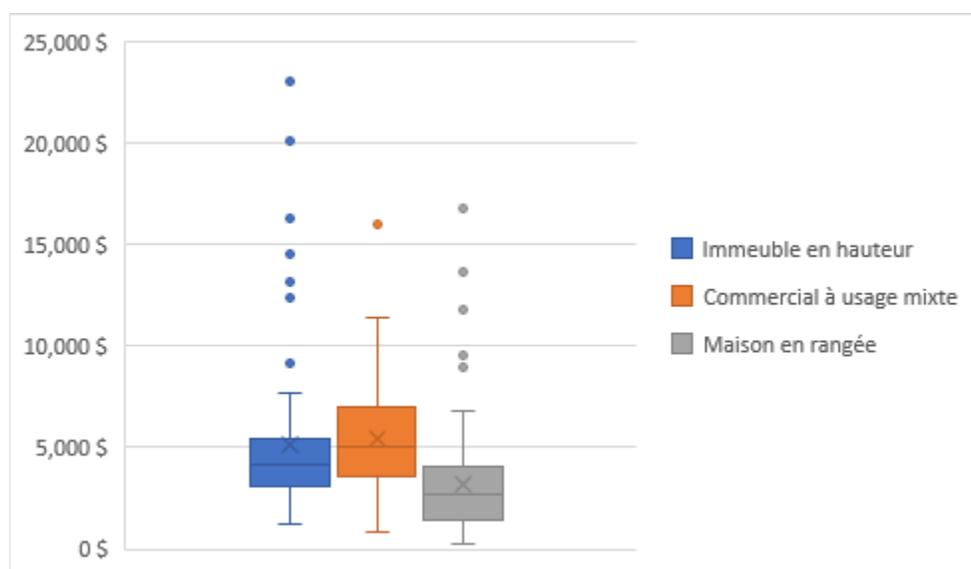


Tableau B.2 : Contributions spéciales découlant d'une étude du fonds de prévoyance

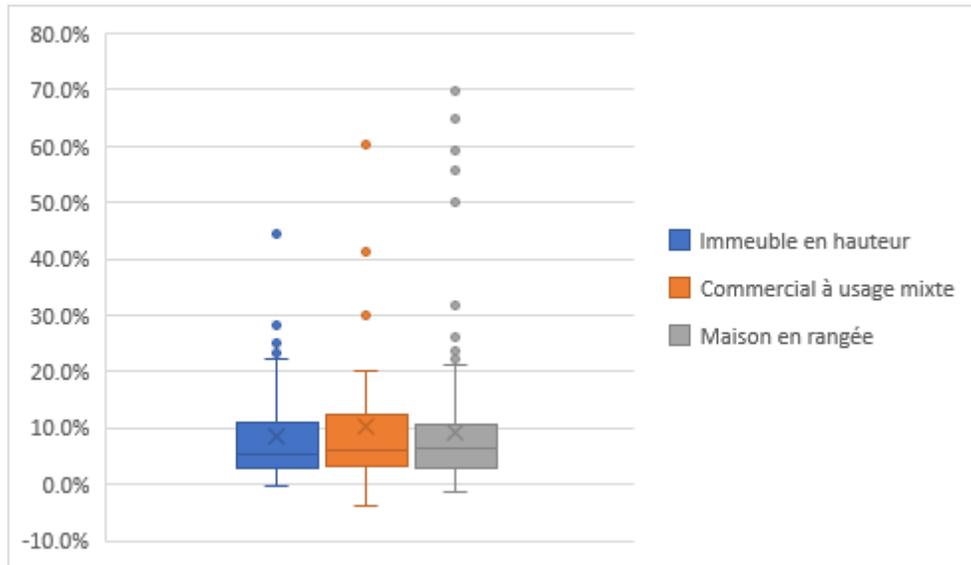
Nombre total d'immeubles en copropriété pour lesquels on verse des contributions spéciales	12
Pourcentage du nombre total d'immeubles en copropriété pour lesquels on verse des contributions spéciales	4,0 %

Figure B.6 : Augmentations en dollars des contributions au fonds de prévoyance par type d'immeuble



Les résultats sont regroupés par type et chaque type a un diagramme en boîte divisée en quatre segments représentant chacun un quartile. Il y a aussi un « X » dans chaque boîte qui indique la moyenne du sous-ensemble de données pour ce type. Par ailleurs, les valeurs aberrantes, représentées par des points, sont considérées comme telles lorsqu'elles dépassent 1,5 fois l'écart entre le 1^{er} quartile et le 3^e quartile, évalué par rapport au 1^{er} quartile ou au 3^e quartile.

Figure B.7 : Augmentations en pourcentage des contributions au fonds de prévoyance par type d'immeuble



Les résultats sont regroupés par type et chaque type a un diagramme en boîte divisée en quatre segments représentant chacun un quartile. Il y a aussi un « X » dans chaque boîte qui indique la moyenne du sous-ensemble de données pour ce type. Par ailleurs, les valeurs aberrantes, représentées par des points, sont considérées comme telles lorsqu'elles dépassent 1,5 fois l'écart entre le 1^{er} quartile et le 3^e quartile, évalué par rapport au 1^{er} quartile ou au 3^e quartile.

Annexe C – Données et tableaux relatifs aux études de cas

Étude de cas sur les maisons en rangée (40 unités d'habitation)

Tableau C.1 : Liste des parties communes, accompagnée de leur âge, leur date et leur coût de remplacement

Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
Éléments du site						
Pavés, bordures et murs de soutènement						
1	Asphalte – remplacement	1990	30	31	2024	174 600 \$
2	Asphalte – resurfaçage	1990	30	31	2036	34 400 \$
3	Asphalte – scellement	1990	30	11	2020	12 500 \$
4	Béton	1990	30	23	2020	6 800 \$
5	Pierre des entrées avant des unités	2009	11	23	2034	66 200 \$
6	Pavés autobloquants – patios arrière	1990	30	31	2027	97 100 \$
7	Murs de soutènement en bois	2019	1	19	2038	4 900 \$
Clôtures et terrasses						
8	Enclos à déchets en bois	2013	7	19	2021	11 900 \$
9	Terrasses en bois	1990	30	37	2028	248 100 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
Divers						
10	Éléments vivants de l'aménagement paysager – travaux mineurs	2019	1	3	2022	4 500 \$
11	Signalisation	2013	7	11	2024	1 680 \$
12	Boîtes aux lettres	2012	8	17	2027	3 500 \$
Éléments extérieurs de l'immeuble						
Couverture						
13	Réparation des bardeaux et du revêtement de toit	2016	4	13	2031	232 200 \$
14	Réparation de l'isolant du grenier	2016	4	13	2031	15 000 \$
15	Gouttières et tuyaux de descente pluviale	2012	8	29	2044	51 100 \$
16	Soffites et bordures de toit	2012	8	29	2044	23 500 \$
17	Lucarnes	2019	1	2	2020	2 500 \$
Portes extérieures						
18	Entrée des unités d'habitation	1990	30	31	2022	38 500 \$
19	Aires d'entreposage extérieures	1990	30	31	2022	20 000 \$
20	Balcons et patios	2005	15	23	2040	131 900 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
Fenêtres						
21	Remplacement total	2014	6	37	2051	224 200 \$
22	Matériaux d'étanchéité pour calfeutrage et vitrage	2012	8	13	2025	59 700 \$
Revêtement						
23	Parement en vinyle	2012	8	31	2041	427 900 \$
24	Restauration des murs extérieurs	2014	6	11	2020	29 800 \$
Divers						
25	Peinture des terrasses	2014	6	7	2024	24 900 \$
26	Peinture des portes	2012	8	17	2035	13 300 \$
Équipement mécanique						
Drainage						
27	Installations sanitaires	2015	5	41	2056	25 100 \$
28	Système d'évacuation des eaux pluviales	1990	30	41	2031	27 000 \$
Réseau d'alimentation domestique en eau						
29	Tuyauterie d'eau froide et de canalisation d'incendie	1990	30	41	2031	135 700 \$
Divers						
30	Système d'irrigation	2005	15	23	2026	64 100 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
31	Tuyauterie de gaz naturel	1990	30	41	2031	41 900 \$
Équipement électrique						
Éclairage						
32	Extérieur	2000	20	23	2024	9 400 \$
Ingénierie et imprévus						
33	Étude du fonds de prévoyance de catégorie 2	2017	3	6	2023	3 000 \$
34	Examen sur le terrain des grands projets et administration des contrats	1990	30	3	2020	3 000 \$
35	Réparations et remplacements partiels imprévus	2019	1	1	2020	5 000 \$

**Tableau C.2 : Évolution du fonds de prévoyance relatif à l'étude de cas sur les maisons en rangée**

Fin d'exercice	Solde d'ouverture (\$)	Contributions annuelles prévues au fonds de prévoyance (\$)	Autres contributions (\$)	Dépenses prévues ajustées à l'inflation (\$)	Intérêts gagnés estimés (\$)	Solde de clôture (\$)	Augmentation annuelle prévue des contributions (%)	Contribution mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)	Augmentation mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)
2020	29 700	88 718	0	-71 500	383	47 301		184,83	
2021	47 301	96 754	0	-70 380	605	74 280	9,06	201,57	16,74
2022	74 280	104 944	0	-11 248	1 211	169 187	8,46	218,63	17,06
2023	169 187	113 246	0	-242 344	1 046	41 135	7,91	235,93	17,30
2024	41 135	121 617	0	-81 403	612	81 961	7,39	253,37	17,44
2025	81 961	130 019	0	-80 334	1 068	132 714	6,91	270,87	17,50
2026	132 714	138 413	0	-132 262	1 358	140 223	6,46	288,36	17,49
2027	140 223	146 763	0	-315 560	558	-28 016	6,03	305,76	17,40
2028	-28 016	155 038	28 014	-13 236	429	142 229	5,64	323,00	17,24
2029	142 229	163 206	0	-10 377	2 186	297 244	5,27	340,01	17,02
2030	297 244	171 242	0	-652 266	1 135	-182 645	4,92	356,75	16,74
2031	-182 645	174 407	182 642	-64 962	0	109 442	1,85	363,35	6,59
2032	109 442	177 630	0	-14 839	3 817	276 050	1,85	370,06	6,71
2033	276 050	180 913	0	-110 084	6 229	353 108	1,85	376,90	6,84
2034	353 108	184 257	0	-38 128	8 524	507 761	1,85	383,87	6,97
2035	507 761	187 662	0	-65 287	11 379	641 515	1,85	390,96	7,09
2036	641 515	191 131	0	-19 013	14 552	828 185	1,85	398,19	7,23
2037	828 185	194 663	0	-154 071	16 970	885 747	1,85	405,55	7,36
2038	885 747	198 261	0	-17 615	19 521	1 085 914	1,85	413,04	7,50
2039	1 085 914	201 925	0	-264 645	21 091	1 044 285	1,85	420,68	7,63



Fin d'exercice	Solde d'ouverture (\$)	Contributions annuelles prévues au fonds de prévoyance (\$)	Autres contributions (\$)	Dépenses prévues ajustées à l'inflation (\$)	Intérêts gagnés estimés (\$)	Solde de clôture (\$)	Augmentation annuelle prévue des contributions (%)	Contribution mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)	Augmentation mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)
2040	1 044 285	205 657	0	-778 766	15 155	486 331	1,85	428,45	7,78
2041	486 331	209 458	0	-14 623	11 675	692 841	1,85	436,37	7,92
2042	692 841	213 329	0	-102 133	14 969	819 006	1,85	444,44	8,06
2043	819 006	217 272	0	-652 441	12 028	395 865	1,85	452,65	8,21
2044	395 865	221 288	0	-70 502	9 425	556 076	1,85	461,02	8,37
2045	556 076	225 377	0	-22 912	13 146	771 687	1,85	469,54	8,52
2046	771 687	229 543	0	-41 964	17 310	976 576	1,85	478,21	8,68
2047	976 576	233 785	0	-17 359	21 696	1 214 698	1,85	487,05	8,84
2048	1 214 698	238 106	0	-169 920	24 976	1 307 860	1,85	496,05	9,00
2049	1 307 860	242 507	0	-11 488	28 467	1 567 346	1,85	505,22	9,17
2050	1 567 346	246 989	0	-696 030	26 857	1 145 162	1,85	514,56	9,34
2051	1 145 162	251 554	0	-116 044	24 258	1 304 930	1,85	524,07	9,51
2052	1 304 930	256 203	0	-172 731	26 933	1 415 335	1,85	533,76	9,69
2053	1 415 335	260 938	0	-129 570	29 620	1 576 323	1,85	543,62	9,86
2054	1 576 323	265 760	0	-494 610	29 238	1 376 711	1,85	553,67	10,05
2055	1 376 711	270 672	0	-82 098	29 420	1 594 705	1,85	563,90	10,23
2056	1 594 705	275 675	0	-927 529	25 376	968 227	1,85	574,32	10,42
2057	968 227	280 770	0	-307 861	19 094	960 230	1,85	584,94	10,61
2058	960 230	285 959	0	-140 564	20 659	1 126 284	1,85	595,75	10,81
2059	1 126 284	291 244	0	-24 463	25 194	1 418 259	1,85	606,76	11,01
2060	1 418 259	296 627	0	-48 773	30 844	1 696 957	1,85	617,97	11,21
2061	1 696 957	302 109	0	-16 189	36 798	2 019 675	1,85	629,39	11,42



Fin d'exercice	Solde d'ouverture (\$)	Contributions annuelles prévues au fonds de prévoyance (\$)	Autres contributions (\$)	Dépenses prévues ajustées à l'inflation (\$)	Intérêts gagnés estimés (\$)	Solde de clôture (\$)	Augmentation annuelle prévue des contributions (%)	Contribution mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)	Augmentation mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)
2062	2 019 675	307 693	0	-474 443	38 726	1 891 651	1,85	641,03	11,63
2063	1 891 651	313 379	0	-237 244	38 594	2 006 380	1,85	652,87	11,85
2064	2 006 380	319 171	0	-1 061 518	32 704	1 296 737	1,85	664,94	12,07
2065	1 296 737	325 070	0	-119 431	27 991	1 530 367	1,85	677,23	12,29
2066	1 530 367	331 078	0	-198 723	31 931	1 694 653	1,85	689,75	12,52
2067	1 694 653	337 197	0	-25 676	37 008	2 043 182	1,85	702,49	12,75
2068	2 043 182	343 429	0	-94 133	43 357	2 335 835	1,85	715,48	12,98
2069	2 335 835	349 776	0	-1 082 996	39 385	1 642 000	1,85	728,70	13,22
2070	1 642 000	356 241	0	-43 973	35 963	1 990 231	1,85	742,17	13,47
2071	1 990 231	362 825	0	-3 036 375	13 069	-670 250	1,85	755,89	13,72
2072	-670 250	369 531	670 248	-494 428	0	-124 899	1,85	769,86	13,97
2073	-124 899	376 360	124 897	-22 815	1 038	354 581	1,85	784,08	14,23
2074	354 581	383 316	0	-49 300	10 432	699 029	1,85	798,58	14,49
2075	699 029	390 400	0	-273 941	15 145	830 633	1,85	813,33	14,76
2076	830 633	397 616	0	-349 001	17 099	896 347	1,85	828,37	15,03
2077	896 347	404 965	0	-119 707	20 780	1 202 385	1,85	843,68	15,31
2078	1 202 385	412 449	0	-72 012	27 452	1 570 274	1,85	859,27	15,59
2079	1 570 274	420 072	0	-520 546	30 401	1 500 201	1,85	875,15	15,88
2080	1 500 201	427 836	0	-58 525	33 697	1 903 209	1,85	891,33	16,18
2081	1 903 209	435 537	0	-54 487	41 875	2 326 134	1,80	907,37	16,04
2082	2 326 134	443 377	0	-1 520 885	35 748	1 284 374	1,80	923,70	16,33
2083	1 284 374	451 357	0	-403 849	26 163	1 358 045	1,80	940,33	16,63



Fin d'exercice	Solde d'ouverture (\$)	Contributions annuelles prévues au fonds de prévoyance (\$)	Autres contributions (\$)	Dépenses prévues ajustées à l'inflation (\$)	Intérêts gagnés estimés (\$)	Solde de clôture (\$)	Augmentation annuelle prévue des contributions (%)	Contribution mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)	Augmentation mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)
2084	1 358 045	459 482	0	-74 988	31 006	1 773 545	1,80	957,25	16,93
2085	1 773 545	467 753	0	-2 088 546	19 263	172 015	1,80	974,49	17,23
2086	172 015	476 172	0	-514 120	3 061	137 128	1,80	992,03	17,54
2087	137 128	484 743	0	-1 591 173	0	-969 302	1,80	1 009,88	17,86
2088	-969 302	493 469	969 303	-753 853	0	-260 383	1,80	1 028,06	18,18
2089	-260 383	502 351	260 384	-549 200	0	-46 848	1,80	1 046,56	18,50
2090	-46 848	511 393	46 849	-89 020	3 287	425 661	1,80	1 065,40	18,84
2091	425 661	520 598	0	-38 167	13 338	921 430	1,80	1 084,58	19,18
2092	921 430	529 969	0	-156 311	22 165	1 317 253	1,80	1 104,10	19,52
2093	1 317 253	539 509	0	-278 041	28 960	1 607 681	1,80	1 123,98	19,88
2094	1 607 681	549 220	0	-690 311	30 743	1 497 333	1,80	1 144,21	20,23
2095	1 497 333	559 106	0	-2 184 049	13 697	-113 913	1,80	1 164,80	20,60
2096	-113 913	569 170	113 914	-431 512	0	137 659	1,80	1 185,77	20,97
2097	137 659	579 415	0	-740 346	1 144	-22 128	1,80	1 207,11	21,34
2098	-22 128	589 844	22 130	-97 908	4 477	496 415	1,80	1 228,84	21,73
2099	496 415	600 461	0	-91 152	15 021	1 020 745	1,80	1 250,96	22,12
2100	1 020 745	611 270	0	-366 099	22 867	1 288 783	1,80	1 273,48	22,52
2101	1 288 783	622 273	0	-3 359 760	0	-1 448 704	1,80	1 296,40	22,92
2102	-1 448 704	633 473	1 448 706	-6 054 008	0	-5 420 533	1,80	1 319,74	23,33
2103	-5 420 533	644 876	5 420 534	-53 787	0	591 090	1,80	1 343,49	23,76
2104	591 090	656 484	0	-116 228	17 224	1 148 570	1,80	1 367,68	24,18
2105	1 148 570	668 300	0	-108 208	28 572	1 737 234	1,80	1 392,29	24,62



Fin d'exercice	Solde d'ouverture (\$)	Contributions annuelles prévues au fonds de prévoyance (\$)	Autres contributions (\$)	Dépenses prévues ajustées à l'inflation (\$)	Intérêts gagnés estimés (\$)	Solde de clôture (\$)	Augmentation annuelle prévue des contributions (%)	Contribution mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)	Augmentation mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)
2106	1 737 234	680 330	0	-123 067	40 317	2 334 814	1,80	1 417,35	25,06
2107	2 334 814	692 576	0	-396 791	49 654	2 680 253	1,80	1 442,87	25,51
2108	2 680 253	705 042	0	-5 378 616	6 869	-1 986 452	1,80	1 468,84	25,97
2109	-1 986 452	717 733	1 986 451	-63 851	0	653 881	1,80	1 495,28	26,44
2110	653 881	730 652	0	-137 975	19 004	1 265 562	1,80	1 522,19	26,91
2111	1 265 562	743 804	0	-198 497	30 764	1 841 633	1,80	1 549,59	27,40
2112	1 841 633	757 192	0	-3 087 454	13 530	-475 099	1,80	1 577,48	27,89
2113	-475 099	770 822	475 097	-184 692	0	586 128	1,80	1 605,88	28,40
2114	586 128	784 697	0	-1 405 472	5 515	-29 132	1,80	1 634,79	28,91
2115	-29 132	798 821	29 131	-1 303 730	0	-504 910	1,80	1 664,21	29,43
2116	-504 910	813 200	504 909	-2 887 427	0	-2 074 228	1,80	1 694,17	29,96
2117	-2 074 228	827 838	2 074 227	-1 181 402	0	-353 565	1,80	1 724,66	30,50
2118	-353 565	842 739	353 565	-173 430	0	669 309	1,80	1 755,71	31,04
2119	669 309	857 908	0	-2 731 283	0	-1 204 066	1,80	1 787,31	31,60



Étude de cas sur les immeubles de grande hauteur (564 unités d'habitation)

Tableau C.3 : Liste des parties communes, accompagnée de leur âge et de leur date et leur coût de remplacement

Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
Éléments du site						
Pavés, bordures et murs de soutènement						
1	Réparation des pavés autobloquants – cour sud-est	1990	30	31	2022	250 100 \$
2	Réparation des marches et des pierres des unités – nord-ouest	2019	1	31	2051	182 200 \$
3	Bordures – béton – réparations	2002	18	19	2021	14 200 \$
4	Rénovation de l'aménagement paysager – terrasse de piscine	2002	18	19	2021	188 400 \$
5	Rénovation de l'aménagement paysager – terrasse du 27 ^e étage	2002	18	19	2021	135 600 \$
6	Rénovations paysagères – terrasse pour barbecue	2002	18	19	2021	17 000 \$
Clôtures et terrasses						
7	Remplacement du métal	2002	18	41	2043	10 100 \$
8	Remplacement du bollard de métal	1990	30	41	2031	8 500 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
Divers						
9	Éléments vivants de l'aménagement paysager – terrasses	2017	3	11	2029	60 000 \$
Parties extérieures de l'immeuble :						
Parc de stationnement						
10	Membrane de toit et joints de dilatation – nord-ouest	2019	1	23	2039	187 800 \$
11	Membrane de toit et joints de dilatation – sud-est	1990	30	23	2027	786 000 \$
12	Membrane pour dalle suspendue et joints de dilatation	2019	1	17	2039	1 483 000 \$
13	Réparations localisées	2011	9	5	2025	101 100 \$
14	Peinture	2005	15	17	2027	105 200 \$
15	Rampe d'accès – surface	2019	1	19	2038	58 300 \$
Couverture						
16	Main & MPH – réparations/remplacement	1990	30	19	2029	175 400 \$
17	Réparation/remplacement des terrasses	1990	30	19	2024	576 000 \$
18	Réparation des terrasses et des pavés et jardinières	2009	11	19	2024	89 000 \$
19	Éléments vivants de l'aménagement paysager – jardinières	1990	30	19	2024	28 300 \$
20	Toit – rampes métalliques	1990	30	19	2029	26 700 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
21	Écrans et clôtures en bois	2012	8	19	2031	22 500 \$
22	Système de lavage de vitres	2015	5	13	2028	48 800 \$
23	Échelle d'accès et trappe	1990	30	23	2036	4 800 \$
24	Lucarnes	1990	30	19	2029	116 300 \$
25	Soffites – plaque de plâtre	2014	6	23	2037	8 800 \$
26	Soffites – métal	1990	30	19	2028	11 000 \$
Portes extérieures						
27	Porte basculante donnant accès au garage	2010	10	19	2025	8 100 \$
28	Porte basculante donnant accès à la zone de chargement	2010	10	19	2025	9 000 \$
29	Entrée principale – nord-ouest	2019	1	31	2050	21 500 \$
30	Entrée principale – sud-est	1990	30	31	2021	21 500 \$
31	Sortie de secours et diverses portes extérieures	1990	30	31	2026	4 300 \$
32	Suite-terrasse	1990	30	31	2026	49 100 \$
Fenêtres et matériaux d'étanchéité						
33	Réparation et remplacement de fenêtres	1990	30	37	2021	46 200 \$
34	Remplacement des vitrages scellés défectueux des murs-rideaux/fenêtres	2013	7	1	2021	10 000 \$
35	Matériaux d'étanchéité pour	1990	30	13	2021	58 200 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
	calfeutrage et vitrage					
36	Matériaux de calfeutrage et joints d'étanchéité – revêtement extérieur	1990	30	13	2021	82 400 \$
Revêtement						
37	Parement en métal – cage d'escalier du 27 ^e étage et MPH	2010	10	31	2041	76 700 \$
38	Murs-rideaux – réparation ou remplacement localisés	2010	10	8	2023	210 000 \$
39	Joints d'étanchéité pour murs-rideaux – produits d'étanchéité	1990	30	16	2023	422 800 \$
40	Réparation des panneaux de granite	1990	30	11	2022	26 100 \$
41	Grilles d'échappement	1990	30	23	2031	126 200 \$
42	Restauration des murs extérieurs – travaux majeurs	2004	16	17	2031	156 000 \$
43	Structure et restauration des murs extérieurs	2014	6	17	2023	78 000 \$
Divers						
44	Peinture – portes et soffites	2005	15	11	2030	10 400 \$
45	Réparation des marquises	2016	4	13	2030	334 900 \$
Parties communes intérieures :						
Entrées						



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
46	Finitions et ameublement du hall d'entrée – travaux majeurs	1996	24	17	2022	211 800 \$
47	Finitions et ameublement du hall d'entrée – travaux mineurs	2006	14	17	2030	100 000 \$
48	Bureau du concierge	2008	12	17	2022	11 300 \$
49	Finitions des cabines d'ascenseur – réfection majeure	2009	11	17	2034	215 500 \$
50	Finitions des cabines d'ascenseur – réfection mineure	2009	11	17	2030	123 100 \$
Finition des cages d'escalier						
51	Peinture	1990	30	13	2029	62 400 \$
52	Revêtement de sol – carreaux de céramique	1990	30	23	2036	3 800 \$
53	Rampes	1990	30	53	2043	225 200 \$
Finitions des corridors, du 3^e au 35^e étage						
54	Remise à neuf complète	2012	8	23	2034	1 384 000 \$
55	Remise à neuf partielle	2012	8	23	2025	415 300 \$
56	Remplacement des portes d'entrée des suites	1990	30	37	2034	344 200 \$
57	Retouche des portes d'entrée des suites	1990	30	17	2025	76 500 \$
58	Quincaillerie pour portes d'entrée des suites	1990	30	17	2034	337 800 \$
59	Seuils des portes d'entrée des suites	2012	8	17	2029	87 300 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
60	Grilles de ventilation d'appoint	2012	8	37	2049	17 600 \$
61	Signalisation	2012	8	37	2049	14 200 \$
Finitions du corridor au 2^e étage						
62	Remise à neuf complète	2006	14	23	2024	40 400 \$
63	Remise à neuf partielle	2006	14	23	2036	12 100 \$
Finitions du corridor au sous-sol						
64	Remise à neuf complète	2012	8	23	2035	135 900 \$
65	Remise à neuf partielle	2012	8	23	2023	40 800 \$
Finitions des salles communes – Remise à neuf totale						
66	Salle de réception	2010	10	13	2023	158 200 \$
67	Cuisine	2010	10	23	2033	59 000 \$
68	Toilettes	2010	10	13	2022	79 300 \$
69	Salle à manger	2007	13	13	2022	39 700 \$
70	Salle d'étude	2014	6	13	2022	22 600 \$
71	Bureau de la direction	2014	6	13	2022	52 900 \$
72	Salle de billard	2011	9	13	2022	22 400 \$
73	Centre de santé et de conditionnement physique	2020	0	23	2043	2 242 000 \$
74	Réparation/remplacement de l'équipement des installations récréatives	2020	0	5	2025	201 000 \$
75	Salles d'aérobic et de jeux	2020	0	19	2039	105 800 \$
76	Salle de conditionnement physique	2020	0	19	2041	46 900 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
77	Vestiaires	2020	0	19	2041	91 000 \$
78	Réfection majeure des cabines de douche	2020	0	19	2041	13 600 \$
79	Finitions du sauna	2020	0	13	2033	90 400 \$
80	Salle de piscine	2020	0	13	2033	323 600 \$
81	Finitions de la coquille de piscine	2020	0	13	2033	46 800 \$
82	Baignoire d'hydromassage	2020	0	19	2039	18 700 \$
83	Suites pour invités (2x)	1990	30	31	2022	60 000 \$
84	Salles de déchets	2020	0	19	2039	50 200 \$
85	Salles de service – réparations et imperméabilisation	2019	1	5	2022	56 500 \$
86	Vestiaires – réparations et imperméabilisation	1990	30	5	2022	22 600 \$
Divers						
87	Finitions et appareils ménagers de la suite du surintendant	2019	1	11	2030	22 600 \$
88	Quincaillerie et portes communes	2019	1	5	2022	20 000 \$
89	Réparation des boîtes aux lettres et des supports pour vélos	1990	30	37	2027	73 600 \$
90	Mobilier extérieur/pour terrasses	2017	3	7	2021	8 100 \$
91	Réparation d'assemblages de murs mitoyens	2019	1	7	2026	120 200 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
Équipement mécanique :						
Drainage						
92	Installations sanitaires	1990	30	41	2026	435 600 \$
93	Système d'évacuation des eaux pluviales	1990	30	41	2026	243 100 \$
94	Pompes de vidange	2020	0	17	2037	21 300 \$
Réseau d'alimentation domestique en eau						
95	Disconnecteurs hydrauliques	1990	30	17	2024	14 400 \$
96	Contrôleurs de pompes de surpression d'eau froide	2019	1	29	2048	59 700 \$
97	Colonnes montantes et tuyaux d'eau froide	1990	30	31	2029	1 317 000 \$
98	Tuyaux d'eau chaude – aires récréatives	1990	30	31	2027	23 400 \$
99	Chauffe-eau – aires récréatives	1990	30	19	2028	14 700 \$
100	Robinets des réseaux de distribution	1990	30	19	2028	26 900 \$
101	Robinets d'arrêt d'alimentation des suites	1990	30	19	2028	100 000 \$
Chauffage et climatisation						
102	Chaudières de chauffage	2019	1	19	2038	532 000 \$
103	Pompes de circulation	1990	30	19	2029	155 200 \$
104	Tuyauterie du système	1990	30	37	2027	1 520 000 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
105	Pompes à chaleur	1990	30	19	2021	232 100 \$
106	Équipement divers	2019	1	5	2024	120 000 \$
107	Réservoirs d'expansion	1990	30	37	2027	7 200 \$
108	Système de refroidissement au glycol	2019	1	19	2038	113 100 \$
109	Tour de refroidissement	1990	30	31	2024	500 000 \$
110	Tour de refroidissement – réparations majeures	2019	1	11	2034	13 300 \$
Ventilation						
111	Salles de service et garage	1990	30	29	2021	60 000 \$
112	Ventilateurs d'appoint	2015	5	19	2035	476 400 \$
113	Persiennes et amortisseurs	2017	3	13	2021	50 800 \$
114	Ventilateurs de pressurisation des ascenseurs/cages d'escalier	2019	1	29	2048	55 900 \$
Protection contre les incendies						
115	Systèmes de gicleurs/canalisation d'incendie	1990	30	53	2043	401 200 \$
116	Réservoirs d'eau d'incendie	1990	30	11	2023	29 900 \$
117	Systèmes de gicleurs/canalisation d'incendie – réparation majeure	1990	30	17	2024	100 300 \$
118	Pompes d'incendie et	1990	30	29	2048	144 800 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
	d'appoint/compressur d'air					
Commodités						
119	Équipement de piscine	2020	0	17	2037	23 600 \$
120	Équipement de baignoire d'hydromassage	2020	0	17	2037	28 400 \$
121	Appareil Dry-O-Tron pour piscine	1990	30	29	2043	67 300 \$
Déchets						
122	Chute à déchets	1990	30	29	2036	52 400 \$
123	Compacteur/trieur à déchets	1990	30	19	2028	43 600 \$
124	Commandes du compacteur et du trieur à déchets	1990	30	19	2028	12 600 \$
Divers						
125	Système d'irrigation	1990	30	19	2028	50 800 \$
126	Portes basculantes – équipement mécanique/électrique	1990	30	17	2024	5 400 \$
127	Tuyauterie de gaz naturel	1990	30	41	2031	49 500 \$
Équipement électrique :						
Électricité générale						
128	Appareillage principal de commutation	1990	30	37	2027	101 000 \$
129	Transformateurs	1990	30	37	2027	232 600 \$
130	Câblage de distribution	1990	30	41	2031	65 700 \$
131	Panneaux et sous-circuits	1990	30	31	2021	70 100 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
132	Chauffage de la chaussée – entrée principale	2019	1	19	2038	75 500 \$
133	Chauffage de la rampe	2019	1	19	2038	53 300 \$
134	Traçage thermique des tuyaux	1990	30	19	2028	2 700 \$
Éclairage						
135	Aire commune intérieure	2017	3	23	2040	279 100 \$
136	Garage	1990	30	23	2036	143 700 \$
137	Extérieur	2019	1	19	2038	10 900 \$
Protection contre les incendies et alimentation électrique de secours						
138	Alarme incendie/communication vocale – panneau	1990	30	23	2036	148 500 \$
139	Génératrice	2015	5	31	2046	134 200 \$
140	Génératrice – circuit d'alimentation	2015	5	17	2032	190 900 \$
Sécurité						
141	Système de surveillance	2019	1	17	2036	143 700 \$
142	Système de télécommandes d'accès – réparations/remplacement	1990	30	17	2022	34 100 \$
143	Réparation et remplacement du système d'interphone et PAR	2017	3	17	2034	24 000 \$
144	Système d'alarme intérieur	1990	30	23	2036	217 400 \$
145	Réparations/remplacement – allocation	2019	1	1	2020	13 600 \$



Numéro	Composant des parties communes	Année d'acquisition	Âge actuel (en années)	Durée de vie normale (en années)	Année prévue du premier remplacement ou de la première réparation majeure	Coût actuel du remplacement (taxes incluses)
	annuelle					
Commodités						
146	Équipement du sauna	2020	0	17	2037	9 500 \$
Ascenseurs						
147	Modernisation	1990	30	31	2031	1 105 000 \$
Divers						
148	Ouvre-portes automatiques	2019	1	13	2032	56 500 \$
149	Systèmes immotiques	1990	30	13	2029	51 000 \$
Ingénierie et imprévus						
150	Étude du fonds de prévoyance de catégorie 2	2020	0	6	2026	8 400 \$
151	Étude du fonds de prévoyance de catégorie 3	2013	7	6	2023	5 400 \$
152	Réparations et remplacements partiels imprévus	1990	30	1	2021	61 500 \$

**Tableau C.4 : Évolution du fonds de prévoyance relatif à l'étude du cas d'un immeuble de grande hauteur**

Fin d'exercice	Solde d'ouverture (\$)	Contributions annuelles prévues au fonds de prévoyance (\$)	Autres contributions (\$)	Dépenses prévues ajustées à l'inflation (\$)	Intérêts gagnés estimés (\$)	Solde de clôture (\$)	Augmentation annuelle prévue des contributions (%)	Contribution mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)	Augmentation mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)
2020	6 896 847	1 354 452	0	-1 069 700	70 392	7 251 991		200,13	
2021	7 251 991	1 414 328	0	-1 037 264	74 405	7 703 461	4,42	208,97	8,85
2022	7 703 461	1 474 435	0	-1 120 702	78 803	8 135 997	4,25	217,85	8,88
2023	8 135 997	1 534 676	0	-1 768 769	80 190	7 982 093	4,09	226,75	8,90
2024	7 982 093	1 594 954	0	-1 045 207	82 570	8 614 410	3,93	235,66	8,91
2025	8 614 410	1 655 180	0	-1 134 066	88 750	9 224 273	3,78	244,56	8,90
2026	9 224 273	1 715 264	0	-3 738 809	82 125	7 282 853	3,63	253,44	8,88
2027	7 282 853	1 775 124	0	-513 801	79 135	8 623 311	3,49	262,28	8,84
2028	8 623 311	1 834 679	0	-2 963 492	80 589	7 575 087	3,35	271,08	8,80
2029	7 575 087	1 893 854	0	-1 321 405	78 613	8 226 149	3,23	279,82	8,74
2030	8 226 149	1 952 577	0	-2 546 607	158 583	7 790 702	3,10	288,50	8,68
2031	7 790 702	1 988 661	0	-631 798	169 383	9 316 948	1,85	293,83	5,33
2032	9 316 948	2 025 413	0	-1 112 090	195 472	10 425 743	1,85	299,26	5,43
2033	10 425 743	2 062 844	0	-4 190 028	187 243	8 485 802	1,85	304,79	5,53
2034	8 485 802	2 100 966	0	-1 935 403	171 372	8 822 737	1,85	310,43	5,63
2035	8 822 737	2 139 793	0	-1 573 250	182 120	9 571 400	1,85	316,16	5,74
2036	9 571 400	2 179 338	0	-461 332	208 608	11 498 015	1,85	322,01	5,84
2037	11 498 015	2 219 613	0	-1 615 220	236 004	12 338 412	1,85	327,96	5,95
2038	12 338 412	2 260 633	0	-5 228 441	217 090	9 587 694	1,85	334,02	6,06
2039	9 587 694	2 302 411	0	-2 771 336	187 065	9 305 833	1,85	340,19	6,17
2040	9 305 833	2 344 961	0	-983 915	199 727	10 866 606	1,85	346,48	6,29
2041	10 866 606	2 388 297	0	-744 737	233 768	12 743 934	1,85	352,88	6,40



Fin d'exercice	Solde d'ouverture (\$)	Contributions annuelles prévues au fonds de prévoyance (\$)	Autres contributions (\$)	Dépenses prévues ajustées à l'inflation (\$)	Intérêts gagnés estimés (\$)	Solde de clôture (\$)	Augmentation annuelle prévue des contributions (%)	Contribution mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)	Augmentation mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)
2042	12 743 934	2 432 434	0	-8 154 562	197 657	7 219 463	1,85	359,40	6,52
2043	7 219 463	2 477 387	0	-749 580	161 667	9 108 937	1,85	366,04	6,64
2044	9 108 937	2 523 171	0	-1 039 748	197 013	10 789 373	1,85	372,81	6,76
2045	10 789 373	2 569 800	0	-1 779 368	223 692	11 803 497	1,85	379,70	6,89
2046	11 803 497	2 617 292	0	-2 807 859	234 164	11 847 094	1,85	386,72	7,02
2047	11 847 094	2 665 661	0	-3 761 501	225 983	10 977 237	1,85	393,86	7,15
2048	10 977 237	2 714 924	0	-1 433 450	232 359	12 491 071	1,85	401,14	7,28
2049	12 491 071	2 765 097	0	-3 198 066	245 492	12 303 594	1,85	408,55	7,41
2050	12 303 594	2 816 198	0	-2 320 047	251 033	13 050 778	1,85	416,10	7,55
2051	13 050 778	2 868 243	0	-816 538	281 533	15 384 016	1,85	423,79	7,69
2052	15 384 016	2 921 249	0	-1 483 870	322 054	17 143 449	1,85	431,63	7,83
2053	17 143 449	2 975 236	0	-2 977 949	342 842	17 483 578	1,85	439,60	7,98
2054	17 483 578	3 030 220	0	-4 808 971	331 884	16 036 711	1,85	447,73	8,12
2055	16 036 711	3 086 220	0	-6 808 616	283 510	12 597 826	1,85	456,00	8,27
2056	12 597 826	3 143 255	0	-7 832 265	205 066	8 113 883	1,85	464,43	8,43
2057	8 113 883	3 201 344	0	-2 038 535	173 906	9 450 597	1,85	473,01	8,58
2058	9 450 597	3 260 507	0	-6 107 754	160 539	6 763 889	1,85	481,75	8,74
2059	6 763 889	3 320 763	0	-6 940 172	99 084	3 243 565	1,85	490,66	8,90
2060	3 243 565	3 382 133	0	-1 835 553	80 337	4 870 481	1,85	499,72	9,07
2061	4 870 481	3 444 636	0	-8 600 733	45 849	-239 767	1,85	508,96	9,24
2062	-239 767	3 508 295	239 767	-2 662 537	3 662	849 420	1,85	518,37	9,41
2063	849 420	3 573 131	0	-9 011 417	0	-4 588 866	1,85	527,94	9,58
2064	-4 588 866	3 639 164	4 588 866	-2 363 393	0	1 275 771	1,85	537,70	9,76
2065	1 275 771	3 706 418	0	-11 378 101	0	-6 395 912	1,85	547,64	9,94



Fin d'exercice	Solde d'ouverture (\$)	Contributions annuelles prévues au fonds de prévoyance (\$)	Autres contributions (\$)	Dépenses prévues ajustées à l'inflation (\$)	Intérêts gagnés estimés (\$)	Solde de clôture (\$)	Augmentation annuelle prévue des contributions (%)	Contribution mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)	Augmentation mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)
2066	-6 395 912	3 774 915	6 395 912	-5 971 166	0	-2 196 251	1,85	557,76	10,12
2067	-2 196 251	3 844 677	2 196 251	-3 897 607	0	-52 930	1,85	568,07	10,31
2068	-52 930	3 915 729	52 930	-2 680 585	11 293	1 246 437	1,85	578,57	10,50
2069	1 246 437	3 988 094	0	-2 654 198	38 268	2 618 601	1,85	589,26	10,69
2070	2 618 601	4 061 796	0	-7 661 101	16 379	-964 325	1,85	600,15	10,89
2071	-964 325	4 136 861	964 325	-4 444 268	0	-307 407	1,85	611,24	11,09
2072	-307 407	4 213 312	307 407	-16 763 330	0	-12 550 018	1,85	622,53	11,30
2073	-12 550 018	4 291 177	12 550 018	-2 802 256	0	1 488 921	1,85	634,04	11,50
2074	1 488 921	4 370 480	0	-4 192 808	31 555	1 698 148	1,85	645,76	11,72
2075	1 698 148	4 451 249	0	-5 527 685	23 199	644 911	1,85	657,69	11,93
2076	644 911	4 533 511	0	-5 214 622	6 087	-30 112	1,85	669,85	12,15
2077	-30 112	4 617 293	30 112	-4 800 224	0	-182 931	1,85	682,22	12,38
2078	-182 931	4 702 623	182 931	-4 133 840	2 029	570 812	1,85	694,83	12,61
2079	570 812	4 789 530	0	-11 908 828	0	-6 548 486	1,85	707,67	12,84
2080	-6 548 486	4 878 043	6 548 486	-8 154 357	0	-3 276 314	1,85	720,75	13,08
2081	-3 276 314	4 965 848	3 276 314	-10 076 280	0	-5 110 432	1,80	733,72	12,97
2082	-5 110 432	5 055 233	5 110 432	-2 601 078	0	2 454 155	1,80	746,93	13,21
2083	2 454 155	5 146 227	0	-4 564 810	54 897	3 090 469	1,80	760,38	13,44
2084	3 090 469	5 238 859	0	-13 819 880	0	-5 490 552	1,80	774,06	13,69
2085	-5 490 552	5 333 159	5 490 552	-11 717 290	0	-6 384 131	1,80	788,00	13,93
2086	-6 384 131	5 429 156	6 384 131	-9 064 628	0	-3 635 472	1,80	802,18	14,18
2087	-3 635 472	5 526 880	3 635 472	-3 397 474	0	2 129 407	1,80	816,62	14,44
2088	2 129 407	5 626 364	0	-21 595 252	0	-13 839 481	1,80	831,32	14,70
2089	-13 839 481	5 727 639	13 839 481	-17 946 400	0	-12 218 761	1,80	846,28	14,96



Fin d'exercice	Solde d'ouverture (\$)	Contributions annuelles prévues au fonds de prévoyance (\$)	Autres contributions (\$)	Dépenses prévues ajustées à l'inflation (\$)	Intérêts gagnés estimés (\$)	Solde de clôture (\$)	Augmentation annuelle prévue des contributions (%)	Contribution mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)	Augmentation mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)
2090	-12 218 761	5 830 736	12 218 761	-12 943 393	0	-7 112 657	1,80	861,52	15,23
2091	-7 112 657	5 935 690	7 112 657	-7 441 685	0	-1 505 995	1,80	877,02	15,51
2092	-1 505 995	6 042 532	1 505 995	-12 534 292	0	-6 491 760	1,80	892,81	15,79
2093	-6 491 760	6 151 298	6 491 760	-7 493 693	0	-1 342 395	1,80	908,88	16,07
2094	-1 342 395	6 262 021	1 342 395	-19 575 409	0	-13 313 388	1,80	925,24	16,36
2095	-13 313 388	6 374 737	13 313 388	-18 494 314	0	-12 119 576	1,80	941,89	16,65
2096	-12 119 576	6 489 483	12 119 576	-9 560 978	0	-3 071 495	1,80	958,85	16,95
2097	-3 071 495	6 606 293	3 071 495	-10 091 067	0	-3 484 774	1,80	976,11	17,26
2098	-3 484 774	6 725 207	3 484 774	-6 424 430	0	300 777	1,80	993,68	17,57
2099	300 777	6 846 260	0	-18 976 704	0	-11 829 667	1,80	1 011,56	17,89
2100	-11 829 667	6 969 493	11 829 667	-26 762 137	0	-19 792 644	1,80	1 029,77	18,21
2101	-19 792 644	7 094 944	19 792 644	-9 984 142	0	-2 889 198	1,80	1 048,31	18,54
2102	-2 889 198	7 222 653	2 889 198	-28 839 785	0	-21 617 132	1,80	1 067,18	18,87
2103	-21 617 132	7 352 661	21 617 132	-9 770 718	0	-2 418 057	1,80	1 086,39	19,21
2104	-2 418 057	7 485 008	2 418 057	-19 763 159	0	-12 278 151	1,80	1 105,94	19,55
2105	-12 278 151	7 619 739	12 278 151	-6 367 099	0	1 252 640	1,80	1 125,85	19,91
2106	1 252 640	7 756 894	0	-29 749 239	0	-20 739 705	1,80	1 146,11	20,27
2107	-20 739 705	7 896 518	20 739 705	-27 809 945	0	-19 913 427	1,80	1 166,74	20,63
2108	-19 913 427	8 038 655	19 913 427	-9 105 324	0	-1 066 669	1,80	1 187,74	21,00
2109	-1 066 669	8 183 351	1 066 669	-10 484 336	0	-2 300 985	1,80	1 209,12	21,38
2110	-2 300 985	8 330 651	2 300 985	-20 428 695	0	-12 098 043	1,80	1 230,89	21,76
2111	-12 098 043	8 480 603	12 098 043	-45 449 632	0	-36 969 028	1,80	1 253,04	22,16
2112	-36 969 028	8 633 254	36 969 028	-10 441 201	0	-1 807 947	1,80	1 275,60	22,55
2113	-1 807 947	8 788 653	1 807 947	-24 315 320	0	-15 526 667	1,80	1 298,56	22,96



Fin d'exercice	Solde d'ouverture (\$)	Contributions annuelles prévues au fonds de prévoyance (\$)	Autres contributions (\$)	Dépenses prévues ajustées à l'inflation (\$)	Intérêts gagnés estimés (\$)	Solde de clôture (\$)	Augmentation annuelle prévue des contributions (%)	Contribution mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)	Augmentation mensuelle moyenne par unité d'habitation (\$)
2114	-15 526 667	8 946 848	15 526 667	-20 555 825	0	-11 608 977	1,80	1 321,93	23,37
2115	-11 608 977	9 107 892	11 608 977	-16 366 360	0	-7 258 468	1,80	1 345,73	23,79
2116	-7 258 468	9 271 834	7 258 468	-31 202 527	0	-21 930 693	1,80	1 369,95	24,22
2117	-21 930 693	9 438 727	21 930 693	-2 342 182	0	7 096 544	1,80	1 394,61	24,66
2118	7 096 544	9 608 624	0	-61 549 542	0	-44 844 374	1,80	1 419,71	25,10
2119	-44 844 374	9 781 579	44 844 374	-11 406 849	0	-1 625 270	1,80	1 445,27	25,55



Annexe D – Ouvrages de référence

Toutes les sources pertinentes utilisées dans le présent document ont été citées soit directement dans ce document ou dans les notes en bas de page. Les sources suivantes ont été consultées pour la rédaction du présent document, mais elles n'ont pas été utilisées directement. Les sites Web ont été consultés en juillet 2021.

Alwington Communities. *The Reserve Fund Study: A Guide for Board Members*, 16 novembre 2020. Page consultée en juillet 2021 : <https://www.alwington.com/blog/2020/11/16/the-reserve-fund-study-a-guide-for-board-members>

Antman, B. et J. Warren. *Reserve Fund Studies in Plain Language: Understanding the Incomprehensible – How Reserve Fund Studies are Prepared and What They Mean*, CondoVoice, Canadian Condominium Institute, été 2018. Page consultée en juillet 2021 : <https://www.cci.ca/resource-centre/view/194>

Condo Law for Albertans. *Reserve Fund*. Page consultée en juillet 2021 : <https://www.condolawalberta.ca/finances/reserve-fund/>

Elia, P. *Legislative summary of reserve funds on a provincial basis*, National Government Relations Committee, Institut canadien des condominiums, septembre 2015. Page consultée en juillet 2021 : <https://cci.ca/uploads/369d192442250467222df8f54e3f7964.pdf>

Gouvernement provincial de l'Alberta. *Condominium rules*. Page consultée en juillet 2021 : <https://www.alberta.ca/Condominium-rules.aspx>

Gouvernement provincial de l'Ontario. *Changements apportés aux lois sur les condominiums*. Page consultée en juillet 2021. <https://www.ontario.ca/fr/page/changements-apportes-aux-lois-sur-les-condominiums>

Gouvernement provincial de l'Ontario. *Être propriétaire d'un condo*. Page consultée en juillet 2021 : <https://www.ontario.ca/fr/page/etre-propretaire-condo>

Gouvernement provincial de la Colombie-Britannique. *Strata legislation*. Page consultée en juillet 2021 : <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/strata-housing/legislation-and-changes/strata-legislation>



Gouvernement provincial de la Colombie-Britannique. *The contingency reserve fund (CRF) in Strata Corporations*. Page consultée en juillet 2021 :

<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/strata-housing/operating-a-strata/finances-and-insurance/the-contingency-reserve-fund-crf>

Gouvernement provincial de la Saskatchewan. *Reserve Fund Study*. Page consultée en juillet 2021 : <https://publications.saskatchewan.ca/#/products/73350>

Gouvernement provincial du Manitoba. *Renseignements concernant la Loi sur les condominiums – Points saillants de la nouvelle Loi sur les condominiums du Manitoba*. Page consultée en juillet 2021 : <https://www.gov.mb.ca/condo/newact/index.fr.html>

Gouvernement provincial du Manitoba. *Renseignements concernant la Loi sur les condominiums – Fonds de réserve*. Page consultée en juillet 2021 : <https://www.gov.mb.ca/condo/fund/index.fr.html>

Horlick, B. et L. A. Hernandez. *Protecting Condominium Owners Act, 2015: Moving Forward - PCOA is Scheduled to Come into Force on November 1, 2017*, Condovoice, Institut canadien des condominiums. Page consultée en juillet 2021 : <https://ccitoronto.org/condovoice/54>

Masters, L. W. et E. Brandt. *Systematic methodology for service life prediction of building materials and components*, recommandations de la RILEM, matériaux et constructions, « TC 71-PSL Prediction of service life of building materials and components (joint with CIB W80) », 1989.

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. *Divise en copropriété*. Page consultée en juillet 2021 : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/habitation/copropriete-divise/>

Ministère des Finances du gouvernement provincial de l'Ontario. *Faits saillants du recensement 2016 : Feuille de renseignements 11*. Page consultée en juillet 2021 : <https://www.fin.gov.on.ca/fr/economy/demographics/census/cenhi16-11.html>

Morin, C. *Condominium*. Société centrale d'hypothèques et de logement, janvier 1967.

Office ontarien du secteur des condominiums. *Reserve Fund Studies*. Page consultée en juillet 2021 : <https://www.condoauthorityontario.ca/condominium-living/common-expenses-fees/reserve-fund-studies/?lang=fr>



Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. *Le Projet de loi 16 en un coup d'œil*, guide explicatif. Page consultée en juillet 2021 :

https://fr.rgcq.org/images/visus%20articles/2020/01/guide-projet-de-loi-16-en-un-coup-doeil_1.pdf

RICS Economics. *Q4 2020: Canada Construction Monitor - Construction market recovery strengthens, led by infrastructure, residential*, Institut canadien des économistes en construction, 2021. *Ce lien n'est plus disponible.*

Scilley, N. *Proper Investment is a Great Way to Keep a Healthy Reserve Fund*, BDO Canada, avril 2017. Page consultée en janvier 2022 : <https://www.bdo.ca/en-ca/insights/industries/real-estate-construction/proper-investment-is-a-great-way-to-keep-a-healthy-reserve-fund/>

Service d'urbanisme et d'aménagement de la Municipalité régionale de Durham. *Condominium Development*, février 1977.

Service de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville de Toronto. *Condominium Monitor '88: A detailed survey of condominiums in the City of Toronto*, décembre 1988.

Service Nouveau-Brunswick, gouvernement provincial du Nouveau-Brunswick. *Condominiums*. Page consultée en juillet 2021.

<https://www2.snb.ca/content/snb/fr/sites/condominium.html>

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Canadian housing observer 2013: Condominiums*, 2013. Page consultée en juillet 2021 :

<https://www.newinhomes.com/blog/cmhc-releases-canadian-housing-observer-2013>

Société centrale d'hypothèques et de logement. *Home-ownership through Condominium*, 1978.

Thompson, S. *Condo Legislation from Coast to Coast*, Institut canadien des condominiums, 16 juillet 2020. Page consultée en juillet 2021 : <https://cci.ca/resource-centre/view/749>

UBC Sauder – School of Business: Real Estate Division. *CPD 891: Fundamentals of Reserve Fund Planning*, 2013.

Wikipédia – L'encyclopédie libre. *Loi de Weibull*. Page consultée en juillet 2021 :

https://fr.wikipedia.org/wiki/Loi_de_Weibull



Annexe E – Glossaire

Le glossaire qui suit a été extrait du site Web national de l'Institut canadien des condominiums (<https://cci.ca/resource-centre/view/104>) et modifié aux fins du présent rapport.

Association condominiale (utilisée à l'extérieur du Québec) ou syndicat des copropriétaires (au Québec) : Entité juridique créée au moment de l'enregistrement et dont les membres ou propriétaires d'unités d'habitation sont les propriétaires de l'immeuble. Elle a pour mandat de gérer la propriété et tous les biens qu'elle possède, par l'intermédiaire d'un conseil d'administration élu.

Conseil d'administration (CA) : Organe directeur dont la responsabilité est d'assurer la bonne marche de l'association condominiale ou du syndicat des copropriétaires. Les administrateurs sont généralement élus parmi et par les propriétaires de condo.

Copropriété/condo : Il s'agit d'un type de propriété et non d'un style de bâtiment. Dans un immeuble en copropriété, les propriétaires possèdent leur unité d'habitation, lot ou parcelle de bien-fonds rattaché ainsi qu'une participation dans les parties communes. Il existe des condos standards, des condos avec parties communes, des condos sur terrain nu ou vacant et des condos de location, selon la province.

Contribution spéciale : Frais payés par tous les propriétaires pour couvrir les dépenses extraordinaires lorsque l'association condominiale ou le syndicat des copropriétaires n'ont pas assez de fonds.

Déclaration de copropriété : L'un des documents directeurs de l'association condominiale ou du syndicat des copropriétaires, qui équivaut fonctionnellement à sa constitution.

Description des unités d'habitation : Schémas d'arpentage qui établissent les limites de l'association condominiale ou du syndicat des copropriétaires et des unités d'habitation.

Étude du fonds de prévoyance : Étude aboutissant à une recommandation de contributions à percevoir des propriétaires pour financer adéquatement le coût des réparations majeures et du remplacement futurs des parties communes et des biens. Elle comprend l'examen, par des personnes qualifiées, des parties communes et des biens et un dialogue avec le conseil d'administration. La plupart des associations condominiales ou des



syndicats des copropriétaires respectent les recommandations de gestion de la trésorerie formulées dans l'étude pour financer leur fonds.

Fonds de prévoyance (fonds) : L'association condominiale ou le syndicat des copropriétaires doivent établir et administrer au moins un fonds de prévoyance. Le fonds de prévoyance ne peut être dépensé qu'aux fins de la réparation majeure ou le remplacement des parties communes et des biens de l'association ou du syndicat. L'association ou le syndicat perçoivent les contributions des copropriétaires sous forme de frais mensuels que les copropriétaires leur versent.

Fonds de réserve : Voir Fonds de prévoyance.

Frais de copropriété : Paiement mensuel que verse chaque propriétaire d'unité d'habitation pour financer l'entretien des parties communes et d'autres dépenses communes, y compris la contribution au fonds de prévoyance.

Loi : Loi provinciale sur les condominiums qui régit leur constitution et leur mode de gestion administrative. Son nom varie selon la province (*Loi de 1998 sur les condominiums, Condominium Property Act, Strata Plan Act, etc.*)

Parcelle de bien-fonds rattaché (Ontario) : Parcelle de terrain appartenant à un propriétaire qui détient également une participation dans un condominium de parties communes, applicable en Ontario seulement.

Partie commune à usage restreint : Partie commune (balcon, terrasse, etc.) utilisée exclusivement par un ou plusieurs propriétaires désignés. Dans certains cas, les aires de stationnement souterraines constituent des parties communes à usage restreint, ce qui signifie que seules les personnes affectées à ces aires peuvent les utiliser, mais c'est l'association condominiale (ou syndicat des copropriétaires) qui est chargée de l'entretien de tout le garage. On désigne cette même notion par « propriété commune limitée » en C.-B.

Parties communes : Il s'agit de tous les biens de l'immeuble, à l'exclusion des unités d'habitation (installations récréatives, corridors, ascenseurs, toit, etc.).

Plan de copropriété : L'un des documents qui gouverne l'association condominiale ou le syndicat des copropriétaires. Le plan de copropriété indique les immeubles et les terrains qui sont divisés en deux unités d'habitation ou plus. Il établit les limites des unités d'habitation,



illustre la propriété commune et comprend un tableau des quotes-parts de propriété. Dans certaines provinces, la description comprend également les dessins architecturaux et structuraux.

Plan strata : Voir Déclaration de copropriété et Description des unités d'habitation.

Propriété commune limitée : Voir Partie commune à usage restreint.

Propriété/aire commune : Voir Parties communes.

Quote-part de propriété : Quote-part indiquée dans la déclaration de copropriété qui définit le pourcentage des dépenses communes attribué à l'unité d'habitation considérée.

Rapport de dépréciation : Voir Étude du fonds de prévoyance.

Règlement intérieur : L'un des documents directeurs de l'association condominiale ou du syndicat des copropriétaires et qui complète la déclaration ou le plan de copropriété. Il traite des aspects opérationnels quotidiens de la gestion de l'immeuble en copropriété et décrit les responsabilités du conseil d'administration. Le règlement intérieur peut être créé ou révoqué par vote majoritaire des propriétaires et les pourcentages de vote sont dictés par la législation provinciale.

Règlement : Le règlement donne les détails de l'application de la loi correspondante. Plusieurs provinces ont pris un ou plusieurs règlements relativement aux immeubles en copropriété.

Société strata : Terme anglais utilisé en Colombie-Britannique. Voir Association condominiale ou syndicat des copropriétaires.

Strata : Mot anglais synonyme de condominium en Colombie-Britannique.



Reconnaissance

Nous tenons à exprimer notre plus profonde gratitude aux membres du Groupe chargé de la surveillance du projet de l'ICA :

Karen Lockridge (présidente), FICA

Craig Allen, FICA

Richard Garneau, FICA

Frank Grossman, FICA

Lewis Lee, FICA

Keith Walter, FICA

Thomas Wendling, ACAS

© 2022 Institut canadien des actuaires

CONTACT

Institut canadien des actuaires
360, rue Albert, bureau 1740
Ottawa, ON K1R 7X7
613-236-8196

siege.social@cia-ica.ca

cia-ica.ca

voiraudeladurisque.ca



L'Institut canadien des actuaires (ICA) est l'organisme de qualification et de gouvernance de la profession actuarielle au Canada. Nous élaborons et maintenons des normes rigoureuses, partageons notre expertise en gestion du risque et faisons progresser la science actuarielle pour le bien-être financier de la société. Nos plus de 6 000 membres utilisent leurs connaissances en mathématiques, en statistiques, en analyses de données et en affaires dans le but de prodiguer des services et des conseils de la plus haute qualité pour aider à assurer la sécurité financière de toute la population canadienne.