



BUREAU

190, Grande-Allée



190, Grande-Allée Ouest, Québec

649-1373



Demandez notre revue contenant

DES CENTAINES DE PROPRIÉTÉS À VENDRE

«LA PLUS IMPORTANTE REVUE IMMOBILIÈRE»

70 000 copies

VOUS CHERCHEZ UN CONDO...

Appelez-nous

le FONDS de PRÉVOYANCE

Les articles 1071 et 1072 du Code Civil du Québec font état de la constitution du fonds de prévoyance et de la contribution des copropriétaires à ce dernier. La contribution doit être établie en fonction des coûts estimés de remplacement des parties communes et le plancher de contribution a été fixé à 5%. Le fonds doit être liquide et disponible à court terme et doit être affecté uniquement à des réparations de remplacements d'éléments majeurs (toiture, ouvrage de maçonnerie, élément mécanique desservant les parties communes etc...).

Le fonds de prévoyance ne peut être utilisé à de simples opérations d'entretien (travaux de peinture, réparations dues à un bris quelconque entre autres choses, travaux inhérents à un défaut de fabrication etc...).

Le fonds de prévoyance est la propriété du syndicat. Aucun copropriétaire ne peut en réclamer sa quote-part. Le syndicat a le devoir de l'établir et de le cumuler, en progression proportionnelle à l'usure des composantes des parties communes de la copropriété. Pour connaître les coûts de remplacement, un carnet d'entretien de l'immeuble s'avère essentiel au syndicat, pour établir la contribution requise pour le remplacement des composantes de l'immeuble. Inutile de dire que le carnet d'entretien d'un immeuble va de pair avec un fonds de prévoyance suffisamment bien garni. Un tel fonds permettra d'éviter aux copropriétaires de mauvaises surprises, comme celles d'avoir à verser des cotisations spéciales, urgentes, exorbitantes, élevées et parfois même d'être confrontés à se départir de leur unité.



La préservation de l'immeuble et sa pérennité sont capitales. Pour y arriver, le syndicat a l'obligation de détenir un fonds de prévoyance et il revient au conseil d'administration, et non pas à l'assemblée des copropriétaires, d'établir annuellement un budget comportant deux points majeurs : opérations courantes et fonds de prévoyance.

En effet, aux termes de la Loi, c'est le conseil d'administration et non pas l'assemblée des copropriétaires qui fixe, après consultation (le mot-clé) de cette assemblée, la contribution des copropriétaires à verser au fonds de prévoyance et aux charges communes.

En conclusion, le fonds de prévoyance d'une copropriété est le bas de laine de celle-ci et il doit être considéré comme un trésor jalousement conservé et n'être utilisé que pour les fins pour lesquelles il a été créé.



Gilles SAVOIE
RGCO/Région de Québec
418 925-7100