

Financement des grands travaux

Pierre-Olivier Gagnon
Maxime Gosselin

Octobre 2022

Sommaire de la présentation

- > Introduction
- > Épargnez collectivement
- > Échelonnez le projet
- > Votez une cotisation spéciale
- > Empruntez en copropriété
- > Période de questions

Introduction

- > Pourquoi la Banque Nationale a développé un programme financier dédié aux syndicats de copropriété.
- > Les 3 piliers du programme
 - > Transactionnel
 - > Dépôts
 - > Financement
- > Distribution de notre offre de financement

1 - Épargnez collectivement

L'épargne est la meilleure source de financement pour vos projets.

- Avantages :
 - Vous permet de débiter rapidement les travaux
 - Protège la valeur de votre investissement
 - Méthode la plus économique
 - Mode de financement qui demande le moins de temps au C.A.
- Désavantages :
 - Nécessite du temps pour se bâtir
 - Demande plus d'effort des copropriétaires
- > Pour y arriver, vos cotisations doivent être adaptées à votre copropriété
 - Obtenez une étude du fonds de prévoyance
 - Faites approuver un budget qui suit les recommandations de l'étude du fonds de prévoyances
 - Rencontrer un planificateur financier pour maximiser vos rendements et ajuster vos échéances

2 - Échelonnez le projet

Lorsque possible, échelonner vos travaux en plusieurs phases

- Avantages :
 - Vous permet de débiter certains travaux
 - Permet d'éviter la gestion d'une cotisation spéciale
 - Désavantages :
 - Planification importante requise
 - N'est pas propice à tous les projets
 - L'environnement de chantier peut durer plus longtemps
- > Pour y arriver, prioriser les travaux à exécuter, ajuster vos entrées et sorties de fonds
- Selon la taille du projet, certains professionnels peuvent vous venir en aide

3 - Cotisation spéciale

Dans le cas où votre fonds de prévoyance serait insuffisant

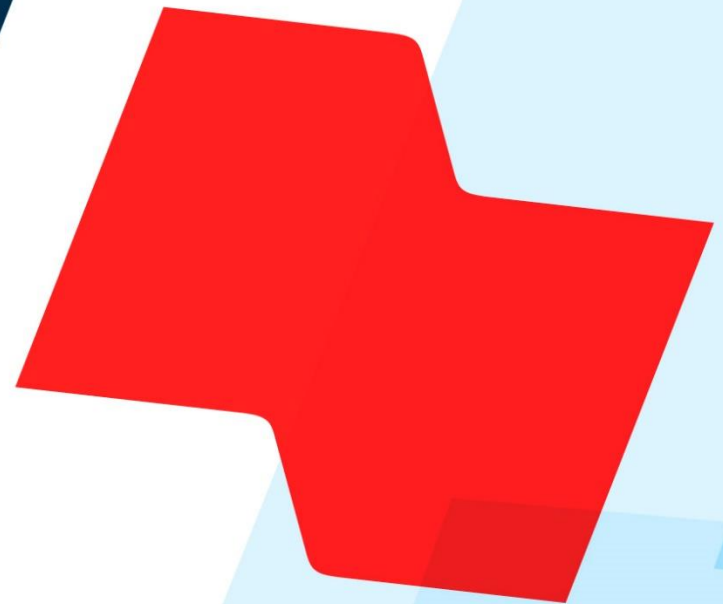
- Avantages :
 - Vous permet d'exécuter les travaux
 - Source de financement qui sert bien les petits montants
- Désavantages :
 - Peut être exigeant pour le C.A.
 - La collecte des cotisations spéciales peu amener des situations délicates
 - Le début des travaux peut être retarder
- > Pour y arriver, cette cotisation peut provenir d'épargne personnel ou d'un financement individuel.
 - Avant d'encaisser des placements enregistrer, il est préférable de consulter votre planificateur financier
 - Un refinancement hypothécaire ou une marge de crédit peuvent financer votre cotisation spéciale

4 – Empruntez en copropriété

Obtenez un prêt bancaire commercial via le syndicat de copropriété

- Avantages :
 - Vous permet d'exécuter l'ensemble des travaux
 - Permet aux copropriétaires d'étaler leur effort financier dans le temps
 - Plus opportun dans les gros projets et les syndicats de grande taille
 - Désavantages :
 - L'autorisation de financement nécessite du temps
 - Frais entourant une demande de financement commercial
- > Pour y arriver, le C.A. doit s'impliquer et doit fournir certains documents à la Banque

Emprunter au commercial



Séquencement d'une transaction

1-Préparation du C.A. avant l'assemblée des copropriétaires

Inspection de l'immeuble

Plan et devis du projet

Obtention de soumissions

Création des scénarios de financement

2-Assemblée des copropriétaires

Présentation et choix du projet

Présentation et choix de la structure de financement (cotisation spéciale, emprunt, mixte des deux)

Adoption du calendrier d'entretien annuel

Adoption du budget (inclut hausse des frais de copropriété)

3-Processus d'approbation

Fournir les documents requis à la Banque:

- > É/F de la copropriété
- > Étude du fonds de prévoyance
- > Programme d'entretien annuel avec budget adopté
- > Liste des comptes à recevoir (comptes en souffrance)
- > Etc.

4-Présentation de l'offre de financement au CA

5-Assemblée spéciale

Présentation de l'offre de financement aux copropriétaires

Adoption des copropriétaires selon la majorité requise

6-Préparation de la documentation légale (par un conseiller juridique externe)

7-Mise en place du financement

Déboursé unique ou déboursés progressifs, selon le cas

Pouvoir d'emprunt

La Banque doit s'assurer que la **déclaration de copropriété** permet au syndicat de copropriété d'emprunter, que l'assemblée des copropriétaires a été convoquée selon les règles prévues à la déclaration de copropriété et que l'emprunt a été adopté selon la règle de la double majorité

Pour tous les emprunts à long terme, la double majorité doit-être obtenue, calculée ainsi :

- > majorité (50% +1) de TOUS les copropriétaires (une unité, un vote) ; et
- > 75 % des voix de TOUS les copropriétaires (quotes-parts)

Préparation de la documentation légale par un conseiller juridique externe, approuvé par la banque.

Sûretés

Préparation de la documentation légale par le conseiller juridique externe, approuvé par la banque, aucune exception possible

Hypothèque mobilière : Sur les sommes à recevoir des copropriétaires en raison de l'emprunt.

- > Le syndicat de copropriété doit nous aviser par écrit lorsqu'un copropriétaire a plus de 6 mois d'arréage dans ses frais de copropriété.

Caution personnelle implicite: Les copropriétaires sont responsables, selon leur quote-part, des sommes dues par le syndicat.

Important : Le syndicat a le pouvoir d'hypothéquer l'unité d'un copropriétaire en défaut de paiement. Il a également le pouvoir d'imposer une cotisation spéciale ou une augmentation des frais de copropriété pour respecter ses engagements financiers.

Québec seulement :

- > Nous pouvons prendre en garantie les sommes détenues dans le fonds de prévoyances.
- > Il est possible de financer directement une unité de condo appartenant au syndicat, quotité maximale 75 %, amorti sur 25 ans

Documents requis

- ✓ **Étude du fonds de prévoyance ou Plan de gestion de l'actif d'une durée égale ou supérieure à l'amortissement du prêt**
(document devant être préparé par un professionnel reconnu selon la loi)
- ✓ **Carnet d'entretien préparé par un professionnel reconnu selon la loi.**
- ✓ **États financiers mission d'examen minimum**
- ✓ **Programme d'entretien annuel avec budget adopté**
- ✓ **Liste des comptes à recevoir (comptes en souffrance)**
- ✓ **Preuve d'assurance feu**
- ✓ **Contrat clef en mains à prix fixe signé**
- ✓ **Preuve de l'obtention de tous les permis de construction et des autorisations nécessaires à la réalisation du projet**
- ✓ **Copie finale des plans et devis d'exécution du projet dûment approuvée par les autorités compétentes, du budget final et détaillé des coûts de construction et des honoraires professionnels**
- ✓ **Échéancier du projet**
- ✓ **Preuve de cautionnement d'exécution pour l'entrepreneur (Québec seulement)**

Conditions particulières

- ✓ Implication d'un gestionnaire de copropriété pour les projets supérieurs à 1 M\$
- ✓ Pour tout financement supérieur à 1 M\$, l'implication d'un consultant en coûts est requise

Conclusion

«Tout seul, on va plus vite, ensemble, on va plus loin !»

Période de questions

