



**BANQUE  
NATIONALE**



WEBINAIRE **Soirée du CONDO** du 17 mars 2021

**Programme exclusif dédié aux syndicats de copropriété !  
Des solutions adaptées à vos besoins.**

- OFFRE TRANSACTIONNELLE
- OFFRE FINANCEMENT DES GRANDS TRAVAUX (Construction et rénovation)
- OFFRE INVESTISSEMENT



> **Pierre-Marc Rivard**  
Directeur de compte commercial –  
Développement des affaires,  
Banque Nationale



> **Paul-Michael De Petrillo**  
CPA-Auditeur, conseiller en placement  
associé, Financière Banque Nationale –  
Gestion de patrimoine



> **Emmanuelle Turcot**  
Directrice Trésorerie,  
Banque Nationale

**Visionner la vidéo du webinaire ICI !**

Pour en savoir plus : [bnc.ca/syndicat-entreprise](https://bnc.ca/syndicat-entreprise)

# Syndicat de copropriété

## – Financement des travaux majeurs

L'organisation des finances est l'un des dossiers les plus importants d'un syndicat de copropriété et il vient avec son lot de défis. C'est encore plus vrai quand, malgré une bonne planification, des travaux majeurs et non planifiés doivent être faits. Que ce soit à cause de dommages précoces à une partie commune ou encore pour répondre à des normes de sécurité, ces travaux pourraient nécessiter du financement. Voici quelques conseils pour l'obtenir.

### 4 façons de financer vos grands travaux

#### 1 • Épargnez collectivement

Combien versez-vous dans votre fonds de prévoyance? Vos cotisations mensuelles sont-elles suffisantes et adaptées à votre copropriété pour couvrir vos travaux futurs ou imprévus?

Pour ne pas être pris au dépourvu, faciliter les prises de décisions ainsi que la réalisation des travaux requis, investissez judicieusement l'épargne de la copropriété.

#### 2 • Échelonnez le projet

Vos travaux peuvent-ils être divisés et échelonnés sur plusieurs phases?

Si oui, cette solution vous permettra de planifier vos dépenses et de déboursier les fonds nécessaires au fur et à mesure sans nécessairement faire appel à une cotisation spéciale et sans avoir à emprunter.

### Grands travaux

En cas d'insuffisance de fonds, généralement 3 options s'offrent au syndicat :



1

- > Cotisation spéciale de tous les copropriétaires (versement forfaitaire)



2

- > Emprunt bancaire, suivi d'une hausse des frais de copropriété



3

- > Cotisation spéciale + emprunt bancaire

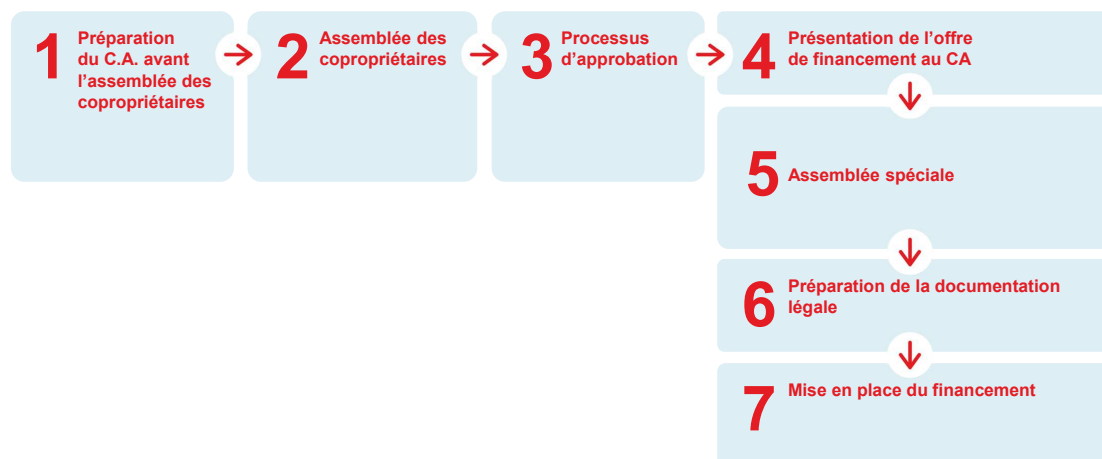
### 3 • Votez une cotisation spéciale

Dans le cas où votre fonds de prévoyance aurait été sous-évalué ou qu'il ne suffirait pas à couvrir des dépenses imprévues, les copropriétaires peuvent décider de voter une cotisation spéciale pour financer leurs travaux.

Chacun des copropriétaires devra alors déboursé un montant, tel que la déclaration de copropriété le prescrit. Cette cotisation peut provenir d'une épargne personnelle ou bien d'un financement individuel.

Bien que tous les copropriétaires puissent s'entendre sur cette solution, elle peut aussi amener certains défis. En effet, tout le monde n'a pas la même maturité financière ce qui peut rendre la collecte des cotisations spéciales plus délicate et potentiellement retarder le début des travaux.

## Séquençement d'une transaction



### 4 • Empruntez en copropriété

Vos travaux peuvent aussi être financés par un prêt bancaire commercial via le syndicat de copropriété.

Cette solution présente trois avantages de taille :

1. Elle permet au syndicat d'obtenir des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.
2. Tous les travaux peuvent être complétés en une seule phase et les copropriétaires profiteront des améliorations du bâtiment en même temps.
3. Ce type de financement offre aux copropriétaires la possibilité d'étaler leur effort financier dans le temps, ce qui rend le coût des travaux plus facile à supporter.

En revanche, le syndicat de copropriété doit prendre en compte les intérêts du prêt bancaire qui s'additionnent au coût réel des travaux.

## Structure de financement



- > Type de copropriété admissible :  
Divise uniquement
- > Jusqu'à 100 % du projet de rénovation  
(max 10 % de la valeur de l'immeuble inscrit  
sur la police d'assurance feu)
- > Nombre d'unité minimum requis: 18
- > Amortissement : 7 à 10 ans
- > Type de projet :
  - Esthétique/amélioration locative
  - Structure (revêtement extérieur, balcons, portes, fenêtres,  
garage et stationnement, système de chauffage central,  
ascenseur, projets de rénovation énergétique)
  - Condo du concierge ou d'invité

## Vous désirez en savoir plus ?

Nous vous invitons à écouter ou réécouter la [webdiffusion consacrée au financement des grands travaux](#) qui a eu lieu le 17 mars dernier à la Soirée du Condo en compagnie de nos experts. En plus du financement des grands travaux, il a été question de :



- solutions de financement adaptées aux besoins des copropriétaires
- stratégie d'investissement à la hauteur des nouvelles réglementations
- gratuité bancaire et options de trésorerie conçues pour faciliter la gestion des syndicats de copropriétés.

**Bonne écoute !**