

PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

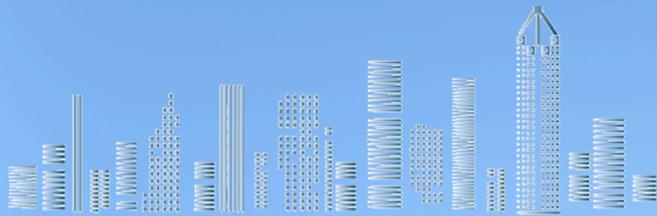
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

SYNDICATS MEMBRES DE CONDOCONSEILS
MEMBRES DE LA FÉDÉRATION DES COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC
PARTENAIRES DE CONDOMARKETING

Fabien Prud'Homme, É.A.
Prud'Homme, Mercier & Associés

Soirée du Condo
11 juin 2015

88, rue Prince, bureau 201, Montréal (Québec) H3C 2M8
Téléphone 514.844.4431 • Télécopieur 514.282.0917
Site Internet : www.pmea.ca Courriel : info@pmea.ca



PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

1° OBLIGATION LÉGALE D'ASSURER LES IMMEUBLES

Le nouveau code civil (article 1073) oblige maintenant le syndicat de copropriétaires à assurer leur immeuble à leur valeur à neuf.

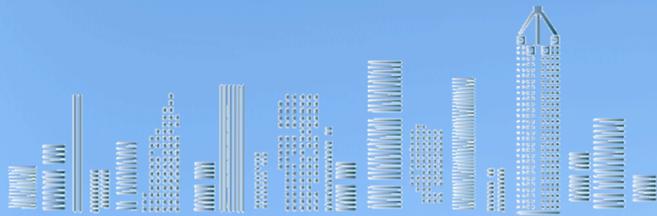
1073. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrit correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Ce terme de valeur à neuf sous-entend donc qu'il n'est plus question de coassurance ou règle proportionnelle. Ainsi, nous avons l'obligation d'assurer l'immeuble à 100 % de sa valeur.

À qui incombe la responsabilité de ce 100 %? Il semble qu'il y ait ici une zone grise à savoir si cette responsabilité relève du c.a. du syndicat ou de l'assureur. Ayant discuté récemment avec des représentants d'assureurs, ceux-ci sont tout à fait d'opinion que cette responsabilité ne relève que du syndicat. Par contre, ils ne seraient pas surpris un jour de se voir accusé de n'avoir pas assuré un immeuble à sa pleine valeur.

Devant une telle situation, il va de soi que la prudence est de mise et qu'il est fortement conseillé que le syndicat voit lui-même à ce que l'assurance soit suffisante.

En ce sens, l'évaluateur agréé représente le professionnel tout à fait désigné, reconnu et accrédité par les courtiers et assureurs.



PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

2° LA VALEUR

L'obligation d'assurer mentionne « valeur à neuf ». En soi, ce terme est simple et clair. Par contre, son application peut soulever quelques interrogations dans certains cas particuliers.

Prenons comme exemple une copropriété aménagée dans un immeuble historique du Vieux-Montréal par rapport à un édifice moderne, en béton ailleurs dans la région de Montréal.

Nous voyons ici une contrainte majeure au terme « valeur à neuf ». Pour l'immeuble moderne, une valeur de remplacement à neuf est relativement simple à estimer. Il s'agit de calculer son coût de construction en utilisant des matériaux et techniques modernes afin de remplacer cet immeuble par un autre semblable, de même qualité et procurant les mêmes services.

Toutefois, celui du Vieux-Montréal devra-t-il être reproduit de façon identique, faisant appel à des artisans spécialisés et des matériaux rares et très dispendieux (spécialement s'il s'agit d'une destruction partielle)? Pourra-t-on d'autre part se contenter d'une « apparence historique »?

Il va de soi que « l'apparence historique » sera de coût relativement moins élevé que si l'on devait recréer un immeuble identique.

Nous comprendrons donc toute l'importance de bien définir les besoins face à cette « valeur à neuf ».

Ainsi, la valeur recherchée en sera-t-elle une de remplacement ou de reproduction?

Il s'agira donc là d'une décision que le c.a. du syndicat devrait prendre en toute connaissance de cause.

Il vaut mieux se poser la question avant de faire face à une situation délicate après.

3° COPROPRIÉTÉ, VALEUR, INCLUSION ET EXCLUSIONS

▪ Les inclusions à la valeur :

Sont incluses à la valeur à neuf : les parties communes et les parties privatives (exclusives).

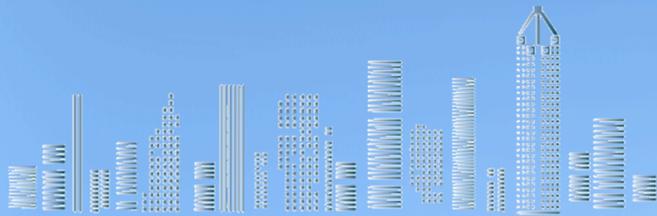
En définitive, il s'agit du bâtiment dans son état original lors de la déclaration de copropriété.

Par exemple, nous y retrouvons la structure, les revêtements extérieurs, les divisions, les planchers, les appareils de chauffage et climatisation (même si localisés dans les appartements), les armoires, les appareils de plomberie, etc.

▪ Les exclusions à la valeur :

Sont exclues de la valeur toutes améliorations apportées par l'occupant dans les parties privatives, tels : un revêtement de plancher de marbre ayant remplacé un autre de bois franc ou un bain tourbillon ayant remplacé une baignoire conventionnelle.

Il est donc important que soit bien spécifié au procès verbal du syndicat tout ajout à l'immeuble assurable par la collectivité (exemple : tous les tapis ont été remplacés par du bois franc).



PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

4° LA VISITE (INSPECTION)

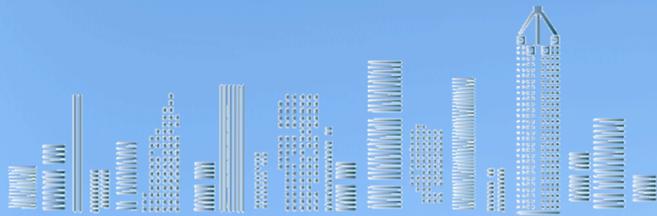
Généralement, pour un bâtiment d'environ 50 unités, de configuration plutôt régulière, la visite des lieux s'effectue au cours de la même journée.

L'évaluateur consulte les plans et visite quelques logements typiques par étage ainsi que les salles mécaniques et les espaces communs.

C'est spécifiquement lors de la visite qu'il doit nous faire état des ajouts ou modifications aux plans originaux.

Dans le cas de bâtiment à caractère historique (patrimonial classé ou non), il doit déjà être convenu du type de valeur à neuf envisagée (remplacement, reproduction ou « hybride »).

L'évaluateur demandera d'apporter avec lui les plans d'architecture qu'il retournera subséquemment en même temps que la remise du rapport final.



PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

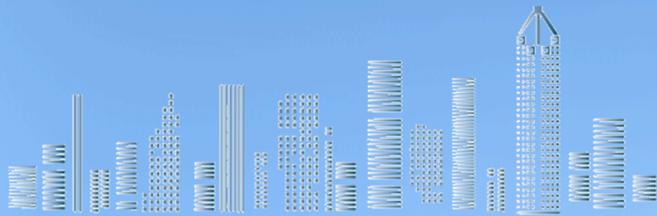
5° LE CALCUL DE LA VALEUR

Après entente sur la pertinence de calculer une valeur de remplacement ou de reproduction, les calculs sont effectués à l'aide de manuels de références approuvés « *Marshall & Swift* ».

Nous tenons particulièrement compte que la qualité de la construction et des matériaux de finitions utilisés.

Mentionnons que l'estimation de la valeur de reproduction nécessite souvent des recherches exhaustives entraînant naturellement des frais d'évaluation supplémentaires.

La description de l'immeuble et les détails de calculs de valeur sont conservés au dossier et disponibles au besoin.



PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

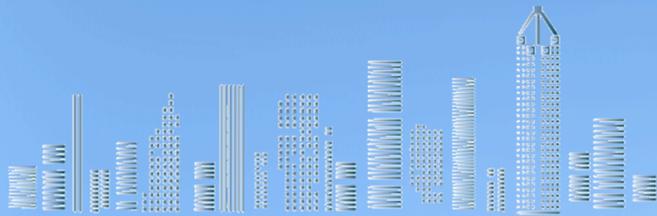
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

6° LE RAPPORT D'ÉVALUATION

Un rapport d'évaluation aux fins d'assurance doit nécessairement contenir une description des principaux éléments de construction incluant les matériaux de finition. Il doit aussi comprendre le détail de la méthode de calcul utilisée et la définition de valeur.

Et aussi mentionné le nombre d'appartements, le nombre d'espaces de stationnement, les systèmes de protection d'incendie, etc.

Un croquis de l'immeuble et plusieurs photographies, un plan de localisation et une mention quant à toute particularité spéciale tel un secteur historique.



PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

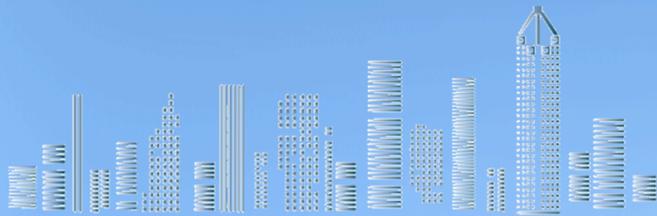
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

7° LES MISES À JOUR

Le rapport d'évaluation est valable pour une date spécifique. Il est recommandé de demander une mise à jour périodique dans le but d'actualiser le coût de remplacement à neuf. La mise à jour se présente sous forme de certificat d'évaluation et est reconnu par les courtiers et assureurs. Toutefois, la confection d'un certificat est conditionnel à ce que le bâtiment en cause soit demeuré dans la même condition physique qu'au moment de notre visite d'origine. Dans le cas contraire, il faut faire une nouvelle visite et modifier les calculs.

Après cinq (5) ans, il est recommandé de procéder à une nouvelle visite et de refaire les calculs dans un souci d'exactitude. Certaines techniques de construction ou type de matériaux auront pu changer et influencer la valeur au-delà d'un simple rajustement temps.

(Les frais varient de ±195,00 \$ à 375,00 \$ selon le cas).

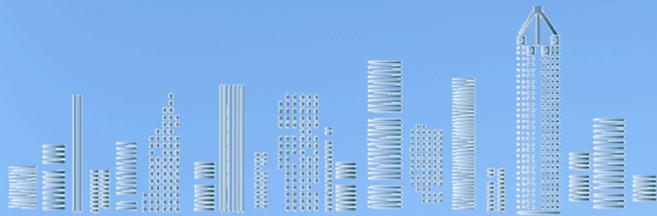


PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

8° LES HONORAIRES

Les honoraires sont estimés cas par cas mais varient généralement entre 25,00 \$ et 165,00 \$ par unité de copropriété, selon la disponibilité des plans, le degré de complexité architectural des bâtiments et les services offerts (c.-à-d. : garage intérieur, piscine intérieure, salles de réunion et d'exercice, espaces commerciaux, etc.)



PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

9° FONDS DE PRÉVOYANCE

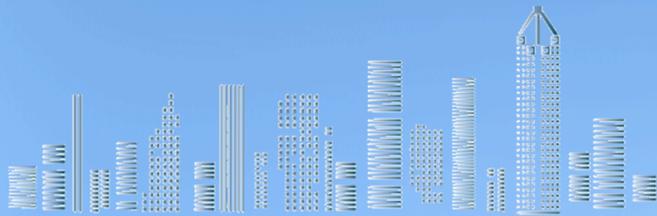
Le but de notre expertise est de formuler une opinion quant aux sommes à être réservées annuellement au fonds de prévoyance.

Le Code civil du Québec (C.c.Q.) définit les règles relatives aux copropriétés dont voici trois articles directement pertinents à notre sujet :

1064. *Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.*
1991, c. 64, a. 1064.

1071. *Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.*
1991, c. 64, a. 1071.

1072. *Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.*



PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

9° FONDS DE PRÉVOYANCE (suite)

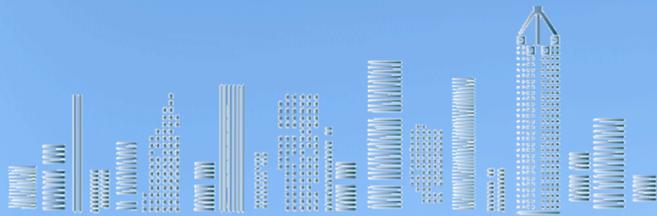
La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles. 1991, c. 64, a. 1072.

À la lecture de ces articles, il est clair que le fonds de prévoyance doit servir exclusivement qu'au remplacement des éléments communs du gros œuvre et non à l'entretien dit normal. Le conseil d'administration (C.A.) ne peut utiliser le fonds de prévoyance pour :

- Les réparations mineures comme les travaux de peinture des balcons et des garde-fous, telles que confirmées dans un jugement (Le Rive Droite II c. Goyette);
- Les travaux d'entretien ou d'améliorations.

En d'autres termes, le fonds de prévoyance ne peut servir pour les travaux d'entretien normal tels la peinture ou le remplacement des tapis, et ce, même si les travaux sont exécutés dans des aires communes.



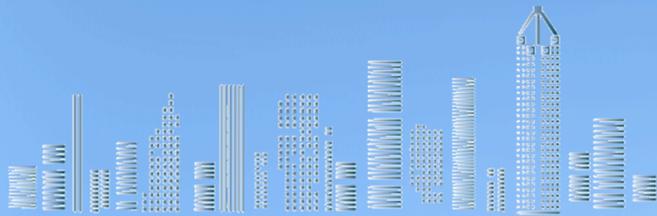
PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

9° FONDS DE PRÉVOYANCE (suite)

Étapes à suivre pour estimer le fonds de prévoyance :

- Visite des lieux et relever de l'état des composantes de construction;
- Établir une projection chronologique de remplacement des composantes de construction (environ 30 postes) sur une période de ± 20 ans, considérant leur vie économique probable, selon des conditions normales;
- Estimer le coût de remplacement à neuf calculé à l'aide du manuel de coût de construction « Marshall & Swift Computerized Services » de la totalité du bâtiment;
- Il faut calculer le coût de remplacement présent et futur, soit à la date où cet élément devra être remplacé selon notre projection;
- Considérer les effets de l'inflation durant la période projetée;
- Considérer le taux de rendement (taux d'intérêt) des sommes accumulées dans le fonds de prévoyance;
- Pour chacune des composantes :
 - Estimer l'âge effectif en date de visite, la vie économique probable, la vie économique restante et, le coût de remplacement futur actualisé.



PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

9° FONDS DE PRÉVOYANCE (suite)

Il est recommandé de valider ce scénario d'investissement sur une période de 5 ans.

Ce processus permettra d'estimer le montant des cotisations annuelles à verser dans le fonds de prévoyance pour l'ensemble de la copropriété.

Nous mettons à la disposition des administrateurs, plusieurs scénarios d'investissement afin de bien montrer les effets de la variation des cotisations annuelles dans le but d'éviter que le fonds de prévoyance ne devienne déficitaire au cours de la période de projection et ainsi éviter d'avoir recourt aux cotisations spéciales.

Aux pages suivantes :

- 1^{ère} page : Tableau compilatif montrant la variation du fonds de prévoyance selon un des scénarios retenus, par année.
- 2^e page : Le tableau précédent sous forme de graphique.
- 3^e page : Tableau montrant les dépenses qui sont prévues tout au long de la période visée.

Variation annuelle du fonds de prévoyance

(17 280 \$/an indexé)

Année		Solde d'ouverture	Provision annuelle	Dépenses annuelles	Sous-total	Intérêts annuels	Solde de clôture
1	2015	7 200 \$	17 280 \$	0 \$	24 480 \$	108 \$	24 588 \$
2	2016	24 588 \$	17 712 \$	0 \$	42 300 \$	369 \$	42 669 \$
3	2017	42 669 \$	18 155 \$	0 \$	60 824 \$	640 \$	61 464 \$
4	2018	61 464 \$	18 609 \$	0 \$	80 072 \$	922 \$	80 994 \$
5	2019	80 994 \$	19 074 \$	0 \$	100 068 \$	1 215 \$	101 283 \$
6	2020	101 283 \$	19 551 \$	(7 900 \$)	112 934 \$	1 401 \$	114 335 \$
7	2021	114 335 \$	20 040 \$	0 \$	134 374 \$	1 715 \$	136 089 \$
8	2022	136 089 \$	20 540 \$	0 \$	156 630 \$	2 041 \$	158 671 \$
9	2023	158 671 \$	21 054 \$	0 \$	179 725 \$	2 380 \$	182 105 \$
10	2024	182 105 \$	21 580 \$	0 \$	203 685 \$	2 732 \$	206 417 \$
11	2025	206 417 \$	22 659 \$	(75 800 \$)	153 276 \$	1 959 \$	155 236 \$
12	2026	155 236 \$	23 792 \$	0 \$	179 028 \$	2 329 \$	181 356 \$
13	2027	181 356 \$	24 982 \$	0 \$	206 338 \$	2 720 \$	209 059 \$
14	2028	209 059 \$	26 231 \$	0 \$	235 290 \$	3 136 \$	238 426 \$
15	2029	238 426 \$	27 543 \$	0 \$	265 968 \$	3 576 \$	269 545 \$
16	2030	269 545 \$	28 920 \$	(150 600 \$)	147 864 \$	1 784 \$	149 649 \$
17	2031	149 649 \$	30 366 \$	0 \$	180 014 \$	2 245 \$	182 259 \$
18	2032	182 259 \$	31 884 \$	(137 200 \$)	76 943 \$	676 \$	77 619 \$
19	2033	77 619 \$	33 478 \$	(25 700 \$)	85 397 \$	779 \$	86 176 \$
20	2034	86 176 \$	35 152 \$	0 \$	121 328 \$	1 293 \$	122 621 \$
21	2035	122 621 \$	36 910 \$	(12 800 \$)	146 730 \$	1 647 \$	148 378 \$
22	2036	148 378 \$	38 755 \$	0 \$	187 133 \$	2 226 \$	189 359 \$
23	2037	189 359 \$	40 693 \$	0 \$	230 051 \$	2 840 \$	232 892 \$
24	2038	232 892 \$	42 728 \$	(47 300 \$)	228 319 \$	2 784 \$	231 103 \$
25	2039	231 103 \$	44 864 \$	0 \$	275 967 \$	3 467 \$	279 434 \$
26	2040	279 434 \$	47 107 \$	(408 200 \$)	(81 659 \$)	(1 931 \$)	(83 590 \$)
27	2041	(83 590 \$)	49 463 \$	0 \$	(34 128 \$)	(1 254 \$)	(35 382 \$)
28	2042	(35 382 \$)	51 936 \$	0 \$	16 554 \$	(531 \$)	16 023 \$
29	2043	16 023 \$	54 532 \$	0 \$	70 556 \$	240 \$	70 796 \$
30	2044	70 796 \$	57 259 \$	0 \$	128 055 \$	1 062 \$	129 117 \$
31	2045	129 117 \$	60 122 \$	(168 500 \$)	20 739 \$	(591 \$)	20 148 \$

Variation annuelle du fonds de prévoyance

(17 280 \$/an indexé)

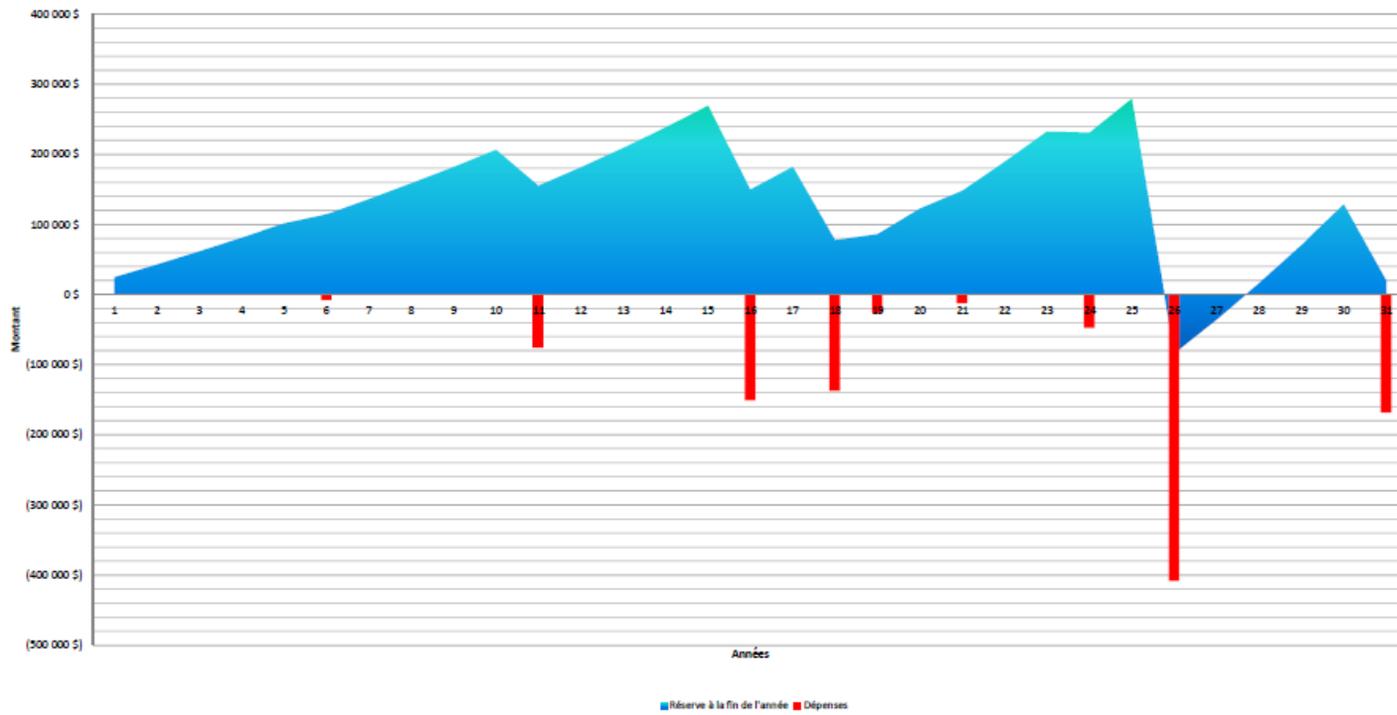


Tableau des prévisions de trésorerie (années 1 @ 15)

Contribution à 17 280 \$/an indexée

Éléments	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solde d'ouverture	7 200 \$	24 588 \$	42 669 \$	61 464 \$	80 994 \$	101 283 \$	114 335 \$	136 089 \$	158 671 \$	182 105 \$	206 417 \$	155 236 \$	181 356 \$	209 059 \$	238 426 \$
Fenêtres (remplacement)															
Verres thermos															
Calfeutrage (portes et fenêtres)															
Portes des unités															
Porte du sous-sol															
Portes patio															
Portes des casiers à ski (extérieures)						7 900 \$									
Remplacer le revêtement de Canexel															
Ragré le fini acrylique											25 600 \$				
Toitures des unités															
Balcon fibre de verre															
Terrasse pavé imbriqué															
Trottoir pavé-imbriqué															
Pavage des stationnements															
Pavage des aires de circulation											24 400 \$				
Lampadaire des stationnements															
Tapis dans les escaliers											7 300 \$				
Restauration des portes des unités du 2e étage											3 700 \$				
Restauration des portes des casiers à ski											3 700 \$				
Remplacer les cheminées des foyers															
Remplacer la pompe de puisard											2 700 \$				
Remplacer les unités de ventilation du sous-sol															
Remplacer les aérothermes au sous-sol															
Remplacer les moteurs des aspirateurs centraux											8 400 \$				
Réparation des entrées électriques															
Réfection des drains français															
Réfection du réseau de drainage intérieur															
Réfection du réseau d'eau domestique															
Dépenses annuelles	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	7 900 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	75 800 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Intérêt annuel	108 \$	369 \$	640 \$	922 \$	1 215 \$	1 401 \$	1 715 \$	2 041 \$	2 380 \$	2 732 \$	1 959 \$	2 329 \$	2 720 \$	3 136 \$	3 576 \$
Provision annuelle	17 280 \$	17 712 \$	18 155 \$	18 600 \$	19 074 \$	19 551 \$	20 040 \$	20 540 \$	21 054 \$	21 580 \$	22 659 \$	23 792 \$	24 982 \$	26 231 \$	27 543 \$
Solde de clôture	24 588 \$	42 669 \$	61 464 \$	80 994 \$	101 283 \$	114 335 \$	136 089 \$	158 671 \$	182 105 \$	206 417 \$	155 236 \$	181 356 \$	209 059 \$	238 426 \$	269 545 \$

Tableau des prévisions de trésorerie (années 16 @ 30)

Contribution à 17 280 \$/an indexée

Éléments	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Solde d'ouverture	269 545 \$	149 640 \$	182 259 \$	77 619 \$	86 176 \$	122 621 \$	148 378 \$	189 359 \$	232 892 \$	231 103 \$	279 434 \$	(83 590 \$)	(35 382 \$)	16 023 \$	70 796 \$	129 117 \$
Fenêtres (remplacement)																168 500 \$
Verres thermos	34 300 \$															
Cafeutrage (portes et fenêtres)	26 900 \$															
Portes des unités											50 500 \$					
Porte du sous-sol											5 900 \$					
Portes patio											53 200 \$					
Portes des casiers à ski (extérieures)																
Remplacer le revêtement de Canexel											177 200 \$					
Ragréer le fini acrylique																
Toitures des unités			71 400 \$													
Baloon fibre de verre				25 700 \$												
Terrasse pavé imbriqué			25 200 \$													
Trottoir pavé-imbriqué			40 600 \$													
Pavage des stationnements									47 300 \$							
Pavage des aires de circulation																
Lampadaire des stationnements						4 500 \$										
Tapis dans les escaliers																
Restauration des portes des unités du 2e étage																
Restauration des portes des casiers à ski																
Remplacer les cheminées des foyers											121 400 \$					
Remplacer la pompe de puisard																
Remplacer les unités de ventilation du sous-sol						2 500 \$										
Remplacer les aérothermes au sous-sol						5 800 \$										
Remplacer les moteurs des aspirateurs centraux																
Réparation des entrées électriques	10 000 \$															
Réfection des drains français	59 200 \$															
Réfection du réseau de drainage intérieur	10 100 \$															
Réfection du réseau d'eau domestique	10 100 \$															
Dépenses annuelles	150 600 \$	0 \$	137 200 \$	25 700 \$	0 \$	12 800 \$	0 \$	0 \$	47 300 \$	0 \$	408 200 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	168 500 \$
Intérêt annuel	1 784 \$	2 245 \$	676 \$	779 \$	1 293 \$	1 647 \$	2 226 \$	2 840 \$	2 784 \$	3 467 \$	(1 931 \$)	(1 254 \$)	(531 \$)	240 \$	1 062 \$	(591 \$)
Provision annuelle	28 020 \$	30 366 \$	31 884 \$	33 478 \$	35 152 \$	36 910 \$	38 755 \$	40 693 \$	42 728 \$	44 864 \$	47 107 \$	49 463 \$	51 936 \$	54 532 \$	57 259 \$	60 122 \$
Solde de clôture	149 640 \$	182 259 \$	77 619 \$	86 176 \$	122 621 \$	148 378 \$	189 359 \$	232 892 \$	231 103 \$	279 434 \$	(83 590 \$)	(35 382 \$)	16 023 \$	70 796 \$	129 117 \$	20 148 \$



PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

Merci de votre attention!



COMMUNICATION
CondoMARKETING

88, rue Prince, bureau 201, Montréal (Québec) H3C 2M8

Téléphone 514.844.4431 • Télécopieur 514.282.0917

Site Internet : www.pmea.ca

Courriel : info@pmea.ca