

Adresse sans ville
Ville (Québec)

Dossier no. : 16-B12345
Juillet 2016

Rapport d'évaluation
Fonds de prévoyance



Préparé pour :

Projet

Nom du client
Compagnie
Adresse
Ville, Québec
Code postale

8724 boulevard Langelier
Montréal (Québec)
H1P 3C6

T. 514-899-0823
F. 514-899-1025

1-866-686-6162
www.eximmontreal.com

Montréal, le 18 juillet 2016

Projet

Nom du client
Compagnie
Adresse
Ville, Québec
Code postale

Objet : Estimation des cotisations à verser au fonds de prévoyance
Notre dossier : 15-B12345
Immeuble sis au : Adresse sujet, Ville sujet (Québec)

Monsieur NOM DU CLIENT,

Conformément au mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé à l'examen de l'immeuble mentionné ci-dessus, soit une propriété de deux bâtiments comprenant XX unités résidentielles réparties en quatre bâtiments détenues en copropriété divise, dans le but d'estimer, avec un degré de précision raisonnable, le montant des cotisations à verser au fonds de prévoyance. Ce rapport constitue un acte d'évaluation et a été préparé en conformité avec les normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Les conclusions de nos expertises et analyses sont sujettes aux données inscrites dans ce rapport et aux conclusions limitatives.

Tel que recommandé dans ce rapport, il est important de suivre la progression réelle des fonds, et de noter tout écart important avec les simulations effectuées. Nous recommandons donc qu'une mise à jour détaillée soit effectuée aux cinq (5) ans.

Selon nos estimations et analyses, en date du **1er janvier 2016**, nous recommandons le versement au fonds de prévoyance d'une cotisation minimale de : **8 000 \$ / mois, indexé à 2.0 % par an.**

Si des informations supplémentaires vous sont nécessaires relativement à cette évaluation, n'hésitez pas à communiquer avec le (s) signataire (s) de ce rapport.

Nous espérons le tout conforme et à votre entière satisfaction, et nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Sébastien Picard T.P.
Technologue Professionnel en évaluation

Jean Lauzier, É.A.
M. Sc. Évaluateur Agréé

8724 boulevard Langelier
Montréal (Québec)
H1P 3C6

T. 514-899-0823
F. 514-899-1025

1-866-686-6162
www.eximmomontreal.com

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| PARAMÈTRES DE L'ÉVALUATION | 1 |
| DESCRIPTION DU MANDAT | 2 |
| ÉTENDUE | 3 |
| APPROCHE DE GESTION PRÉCONISÉE..... | 4 |
| FIABILITÉ DES PRÉVISIONS | 5 |
| DÉFINITIONS | 4 |
| TRAVAUX À INCLURE..... | 6 |
| IDENTIFICATION DES PARTIES COMMUNES | 7 |
| PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT | 8 |
| TAUX D'ACTUALISATION | 10 |
| RISQUE IMMOBILIER..... | 11 |
| TRAVAUX COUVERTS PAR LES CONTRATS D'ENTRETIEN EN VIGUEUR | 12 |
| HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE | 13 |
| OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS..... | 14 |
| TABLEAU DES SUPERFICIES | 19 |
| ESTIMATION DU COÛT DES TRAVAUX | 20 |
| MÉTHODE D'ESTIMATION DES COTISATIONS À VERSER | 22 |
| CONCLUSION | 26 |
| CERTIFICATION | 27 |

ANNEXES

- ANNEXE I - DÉFINITIONS ET EXIGENCES EN MATIÈRE DE GESTION DE FONDS DE PRÉVOYANCE
- ANNEXE II - PHOTOGRAPHIES DE L'IMMEUBLE SUJET
- ANNEXE III - ESTIMATION DES COTISATIONS À VERSER
- ANNEXE IV - QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES

PARAMÈTRES DE L'ÉVALUATION

DESCRIPTION DU MANDAT

BUT DU RAPPORT

Le but du présent rapport était d'effectuer l'estimation des cotisations annuelles à verser au fonds de prévoyance, selon un degré de précision raisonnable, pour les travaux majeurs de réparation et de remplacement des parties communes de l'ensemble résidentiel mentionné en rubrique, lequel totalise XX unités résidentielles, le tout détenu en copropriété divise. Tel que nous en avons discuté avec les représentants du syndicat, les objectifs poursuivis au moment de la rédaction du présent document incluent les aspects suivants :

1. Permettre de fixer les cotisations, justes et raisonnables, pour parer à des déboursés prévisibles qui auraient pour effet de contraindre les copropriétaires à une hausse soudaine et substantielle des cotisations à verser au Fonds;
2. Le plus possible, régulariser les flux monétaires destinés à la bonne conservation des parties communes;
3. Maintenir l'intégrité physique et/ou la bonne performance dans le présent et dans l'avenir des parties communes de l'immeuble. Prévenir les pannes et les incidents dans l'immeuble pouvant être provoqués par une dégradation prématurée de celles-ci;
4. Mettre à la disposition du syndicat des copropriétaires un document d'expertise impartial permettant la mise en place d'une gestion financière équitable et réaliste en ce qui concerne l'immeuble;
5. Maintenir et maximiser la valeur de l'immeuble en réduisant la dépréciation physique des parties communes;
6. Renseigner les nouveaux acheteurs sur le plan de maintien des parties communes et les dispositions financières prises à cet effet;
7. Maintenir la quiétude et la qualité de vie générale des résidents de l'immeuble.

FINS DU RAPPORT

L'estimation des cotisations à verser au fonds doit être réalisée pour la mise en conformité des objectifs de gestion de l'immeuble avec les dispositions du Code civil du Québec relativement à l'établissement d'un fonds de prévoyance ainsi qu'à l'administration du fonds. Pour de plus amples informations sur ces dispositions, nous invitons le lecteur à consulter attentivement les sections « Définitions » et « Aspects juridiques ».

ÉTENDUE

Afin de mener à bien la tâche qui nous a été confiée, nous avons procédé aux actions suivantes :

1. Rencontré le représentant du syndicat en la personne de monsieur NOM, gestionnaire, afin de l'informer de la méthodologie employée et de l'approche de gestion à privilégier en ce qui concerne l'établissement d'un fonds de prévoyance adapté à l'immeuble ;
2. Examiné attentivement chacun des documents fournis par le syndicat et apparaissant à la section « Historique de l'immeuble », la lecture de ces documents ayant permis une revue des événements survenus au cours des dernières années à l'immeuble ;
3. Effectué deux visites des lieux en MMM ainsi qu'en MMM 2013 en compagnie de monsieur NOM gestionnaire, ceci afin de recueillir le maximum d'informations sur l'historique de l'immeuble et de statuer sur le degré de performance des composantes et sur leurs comportements au cours des dernières années ;
4. Dressé un inventaire des composantes et systèmes de l'immeuble et identifié les parties communes pour lesquelles des travaux sont prévus, à prévoir, ou encore visés aux fins du présent rapport ;
5. Estimé le coût des travaux à inclure, qu'ils soient expressément prévus ou prévisibles à cause de travaux de correction qui font l'objet de recommandations au rapport ;
6. Émis des recommandations quant à certaines méthodes de gestion à préconiser pour l'immeuble;
7. Effectué une simulation du solde bancaire, en fonction de plusieurs scénarios, compte tenu des travaux à effectuer et des charges à prévoir sur une période de 25 ans ;

APPROCHE DE GESTION PRÉCONISÉE

L'évaluateur agit tel un généraliste qui s'attarde à dresser un portrait global de la situation du fonds, ainsi qu'une mise en perspective des défis financiers et administratifs auxquels le syndicat devra faire face au cours de la période étudiée. Par ailleurs, il pourra émettre des recommandations en vue de la conduite d'études spécialisées ou plus poussées par des spécialistes lorsqu'il le juge opportun, dans le cas de l'identification de problèmes spécifiques ne relevant pas de sa compétence.

Dans ce contexte, le rapport formule des recommandations qui pourront permettre une évaluation plus complète et précise des cotisations à verser, dans la perspective d'une gestion dynamique à long terme de l'immeuble et d'une mise à jour éventuelle de ses conclusions à mesure que de nouvelles informations deviennent connues du syndicat ou mises à sa disposition. Il est donc de la responsabilité du syndicat d'effectuer les expertises nécessaires pouvant permettre la mise à jour du présent rapport lorsque la situation l'exige.

LIMITATIONS RELATIVEMENT AUX EXPERTISES RÉALISÉES

Bien que le rapport d'EXIMMO MONTRÉAL fasse état de certaines déficiences observées lors de la visite du sujet et que sont formulées des recommandations relativement à des expertises subséquentes à réaliser, le lecteur prendra note que l'objectif du rapport N'EST PAS la consignation détaillée des déficiences présentes ou appréhendées pour l'immeuble.

En ce sens, le présent document ne saurait en aucun cas constituer un certificat d'état d'immeuble, ou encore un rapport d'inspection dont l'objectif est de cerner un problème en particulier, ou d'élaborer formellement des solutions correctives ou préventives détaillées, relativement à des déficiences identifiées, ou même de confirmer la faisabilité de travaux en cours ou à venir.

Le rapport s'est également limité à des observations non-destructives uniquement. Bien que certaines expertises puissent être indiquées au rapport comme étant fortement recommandées, considérant l'état de l'immeuble au moment de l'inspection par les soussignés, le rapport ne cherche aucunement à diminuer l'obligation du syndicat d'agir en toute chose avec prudence et diligence, tel que sa fonction l'exige, en entreprenant des travaux d'inspection, de reconnaissance, d'entretien, et/ou d'expertise requis, ou autres expertises nécessaires en temps et lieu. On ne saurait donc tenir responsables les auteurs du rapport du manquement du syndicat à les effectuer, comme il se doit et selon le propre jugement de ses membres.

ÉTUDE DE CONFORMITÉ AUX CODES ET NORMES

À part les aspects spécifiquement mentionnés au rapport, les travaux effectués dans le cadre du présent mandat n'incluaient pas une étude de conformité exhaustive de l'immeuble en regard des codes et normes en vigueur et applicables.

Les non-conformités au rapport ont été identifiées en relation à des plaintes de résidants ou des symptômes connus de ceux-ci, ou encore relevées, alors qu'elles étaient bien visibles lors de l'inspection. En cas de doute, le syndicat est invité à avoir recours aux services de firmes reconnues en la matière.

FIABILITÉ DES PRÉVISIONS

Le présent rapport est basé sur une appréciation de diverses conditions qui sont le plus susceptibles de prévaloir au cours des années à venir. Toutefois, il est fortement recommandé de procéder à une mise à jour de l'estimation par une inspection visuelle et la réévaluation des sommes à verser à tous les cinq ans, ou au besoin, lorsque des conjonctures particulières sont susceptibles d'affecter la fiabilité des prévisions.

Nous fournissons des exemples de ces conditions particulières, et pour lesquels les soussignés ne peuvent en aucun cas être tenus responsables :

1. La fluctuation des coûts de conception des ouvrages, des taux horaires des travailleurs affectés à l'exécution des travaux, de même que des coûts d'approvisionnement en matériaux et matières, par des facteurs économiques, politiques, et sociaux, tel que la modification des réglementations, codes, lois, taxes applicables au coût des travaux, la remise aux normes de l'édifice suite à l'adoption de nouvelles réglementations, ou encore, en raison de conjonctures particulières et imprévisibles de l'économie, tel qu'une hausse anormale du taux d'inflation;
2. Le changement de politique interne du syndicat des copropriétaires en ce qui concerne la planification et l'exécution des travaux d'entretien à l'immeuble, la modification de l'échéancier prévu des travaux et la sélection d'équipes de travail, par des procédés qui échappent à la libre concurrence du marché de la construction;
3. La variation du taux d'intérêt des placements effectués;
4. Considérant des immeubles similaires à la propriété citée en rubrique, une dégradation prématurée ou anormale d'une ou plusieurs composantes en raison d'un vice de conception ou de construction non identifié au rapport, ou encore par un entretien général déficient ou du fait de la négligence du syndicat des copropriétaires de l'immeuble;
5. Des conditions cachées ou inconnues et déjà présentes ou susceptibles d'apparaître dans l'immeuble, tel que les malfaçons, vices de conception ou de construction et les vices de sol;
6. Les événements fortuits et de force majeure, produits par des phénomènes naturels incluant le verglas, les inondations, les tremblements de terre, les ouragans et autres avatars ou cataclysmes naturels, ceux du fait de l'homme, tel que le vandalisme, les guerres, ou la présence de substances contaminants ou encore la modification imprévisible des propriétés du sol ou de substances présentes dans l'immeuble ou à proximité de celui-ci.

TRAVAUX À INCLURE

« REMPLACEMENT ET RÉPARATION MAJEURES »

Pour estimer les cotisations à verser, il est nécessaire, non seulement d'identifier les travaux à prévoir aux parties communes selon l'horizon spécifié, mais encore faut-il déterminer s'il s'agit bel et bien de « travaux de réparation majeure » à ces portions ou encore de « remplacements » de parties communes au sens du Code civil (C.c. 1071), ce qui n'est pas toujours aisé.

Certains experts en droit sont d'avis que la lecture de l'article 1152 portant sur les dispositions relatives à l'usufruit peut permettre une meilleure appréciation de la portée de l'article 1071 qui ne définit pas ce que sont les réparations majeures :

« Les réparations majeures sont celles qui portent sur une partie importante du bien et qui nécessitent une dépense exceptionnelle, comme celles relatives aux poutres et aux murs portants, au remplacement des couvertures, aux murs de soutènement, aux systèmes de chauffage, d'électricité ou de plomberie ou aux systèmes électroniques »

DÉPENSES D'ENTRETIEN NON CONSIDÉRÉES

Conformément aux informations que nous avons obtenues en matière légale, les travaux suivants, bien qu'ils puissent dans certains cas nécessiter des déboursés considérables, ne sont généralement pas admissibles aux fonds de prévoyance :

Réfection des ouvrages métalliques présents sur les façades extérieures de l'immeuble;

Travaux de réfection des finis intérieurs, tels peinture et papiers-peints des corridors communs;

Travaux de paysagement;

Travaux d'entretien ménager, de nettoyage et de lavage des vitres.

DÉFICIENCES ET VICES PRÉSENTS AUX PARTIES COMMUNES

En plus des travaux qu'il est possible de prévoir, de par la composition même des ouvrages, il est important, lors de l'inspection des parties communes, de vérifier si l'immeuble montre des déficiences susceptibles d'avoir un impact significatif par leur ampleur ou leur conséquence sur la durée de vie des composantes et systèmes de l'immeuble et donc, sur les décaissements futurs pour la période à l'étude, tel que des vices de conception, des vices de construction, et des malfaçons. Pour cette raison, nous avons dressé une liste d'observations suite à l'inspection réalisée afin d'analyser leur impact sur l'administration du fonds à la section « Résumé des observations faites à l'immeuble ». Certaines de ces observations se trouvent illustrées à la section « Rapport photographique ».

IDENTIFICATION DES PARTIES COMMUNES

Le fonds de prévoyance est constitué afin de pourvoir le «remplacement» ou la «réparation majeure» des «parties communes». Puisque la configuration de la propriété sujette revêt un degré de complexité faible, nous avons inclus au rapport une identification non exhaustive des parties communes à considérer aux fins du rapport.

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

La déclaration de copropriété doit être examinée attentivement afin de vérifier toutes ses particularités, lesquelles sont susceptibles d'affecter la portée de l'étude. Or, à l'examen de la déclaration de copropriété nous avons identifié les parties communes pour les fins du rapport.

La déclaration de copropriété identifie de la manière suivante les parties communes pour lesquelles des charges pour coût de remplacement et réparations majeures pourraient être prévues :

Les parties communes sont toutes celles qui ne sont pas exclusives et elles comprennent notamment :

1. La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, y compris le sol, des parties construites des cours et jardins;
2. Les fondations; les gros murs de façade et de refend; les tuyaux d'aération, de chute et d'écoulement des eaux; les conduits, prises d'air et canalisation, le système de chauffage sauf disposition contraire des présentes, les conduits électriques sauf toutefois les parties de ceux-ci se trouvant à l'intérieur des parties exclusives s'ils sont affectés à l'usage exclusif de celles-ci
3. Les fenêtres, les escaliers extérieurs aux parties exclusives; les balcons les terrasses; les paliers situés à l'extérieurs des parties exclusives; les portes conduisant à l'extérieur des parties exclusives, y compris les portes de balcons et de paliers;
4. Les locaux communs comme tels les saunas, les salles sportives, les parties communes des garages, les salles communes, halls d'entrées, les bains tourbillons, buanderies et espaces de bureaux;
5. Tous les effets mobiliers affectés à l'usage commun;

Nonobstant cette énumération, les parties communes comprennent tout le terrain incluant le volume d'air le surplombant, tout le sous-sol et toutes les parties construites ne se trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties privatives; l'énumération précédente n'étant qu'énonciative et non limitative.

PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

Les parties communes à usage restreint sont réservées à un ou plusieurs copropriétaires déterminés. « Toutefois, les copropriétaires qui utilisent des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent » Les copropriétaires dont ces parties diffèrent substantiellement pourront se voir attribuer un budget séparé en ce qui concerne la contribution à ces charges.

CONTRIBUTION RELATIVEMENT AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

L'examen de la déclaration de copropriété nous a permis d'identifier de la manière suivante les parties communes à usage restreint de l'immeuble sujet et pour lesquelles des cotisations distinctes peuvent être envisagées :

1. Les portes et fenêtres incorporées aux murs extérieurs ;
2. Les portes d'entrée de chacune des parties privatives ;
3. Les espaces de stationnement intérieurs;
4. Les cases de rangement situées à l'extérieur des parties privatives ;

Évidemment, un jugement doit être porté sur le bien-fondé ou non de prévoir des cotisations distinctes à ces portions et ainsi en compliquer le traitement administratif : ampleur des coûts, disparités en ce qui concerne leur répartition entre les copropriétaires.

Conséquemment, aucune cotisation distincte n'a été envisagée aux fins du rapport pour les balcons, les portes, les fenêtres et les casiers de rangement, puisque chaque copropriétaire détient ces portions selon des proportions semblables.

Il n'a pas été fait de distinction à l'estimation pour les travaux à effectuer aux aires de stationnement souterrain et aux aires de stationnement extérieur pour les mêmes raisons. Toutefois, nous rappelons que les distinctions faites en ce qui concerne les cotisations à verser relativement aux parties communes à usage restreint doivent être faites sur décision du conseil après la consultation des copropriétaires lors de l'assemblée générale.

TAUX D'ACTUALISATION

Les calculs effectués tiennent compte que la liquidité du fonds doit être préservée dans une large mesure. Toutefois, l'adoption d'une stratégie du meilleur rendement sur investissement est également considérée dans l'équation. Dans la plupart des cas, cet objectif est atteint par une gestion des investissements en cinq tranches dont les termes s'échelonnent de 30 jours à 5 ans, lorsque les sommes disponibles le permettent.

TAUX DU MARCHÉ DES DÉPÔTS À TERME

Nous avons effectué une recherche des meilleurs taux d'intérêts à terme en vigueur au moment de la rédaction du rapport. Le résumé de nos recherches est reproduit au tableau suivant :

| TAUX D'INTÉRÊTS À TERME RENDEMENTS SUPÉRIEURS DU MARCHÉ en fonction des limites d'investissement minimum indiqués | | | | | |
|---|-------|----------|-----------|--|-------|
| Bons du trésor (Canada) | | 30 jours | +/- | | 0.95% |
| Sun Life Financial | (CPG) | 1 ans | > \$ 1000 | | 1.45% |
| Home Trust | (CPG) | 1 ans | > \$ 5000 | | 2.00% |
| Sun Life Financial | (CPG) | 2 ans | > \$ 1000 | | 1.45% |
| Home Trust | (CPG) | 2 ans | > \$ 5000 | | 2.05% |
| Sun Life Financial | (CPG) | 3 ans | > \$ 1000 | | 1.70% |
| Home Trust | (CPG) | 3 ans | > \$ 5000 | | 2.20% |
| Sun Life Financial | (CPG) | 4 ans | > \$ 1000 | | 2.10% |
| Home Trust | (CPG) | 4 ans | > \$ 5000 | | 2.30% |
| Sun Life Financial | (CPG) | 5 ans | > \$ 1000 | | 2.50% |
| Home Trust | (CPG) | 5 ans | > \$ 5000 | | 2.50% |
| (CPG): Certificat placement garanti | | | | | |
| Taux moyen retenu aux fins de calcul: <u>1.90%</u> considérant la tendance à moyen terme | | | | | |
| Source: Site internet Argent, 7 mai 2014 et Banque du Canada http://argent.canoe.ca/taux/gics.html | | | | | |

TAUX DE RENDEMENT MOYEN AUX FINS DE CALCUL

Compte tenu de la situation actuelle qui prévaut sur les marchés financiers, on peut croire que les taux d'intérêts sur les placements sont actuellement inférieurs à la moyenne historique, lorsqu'on envisage la situation sur une période de 25 ans. De plus, il faut tenir compte que le syndicat ne dispose pas des liquidités nécessaires pouvant lui permettre des placements de sommes importantes en capital, soit une situation permettant généralement d'augmenter le rendement potentiel global du fonds. Pour toutes ces raisons, le taux d'intérêt moyen retenu aux fins de calcul est de **2 %**. Le taux de 2 % est directement appliqué pour fins de détermination de la valeur actuelle de tous les flux monétaires annuels prévus au programme des travaux.

TAUX D'INFLATION AUX FINS DU CALCUL DE LA VALEUR FUTURE

La conversion des décaissements annuels prévus en valeur future a été effectuée en supposant une indexation du coût des travaux de **2 %** par an ce qui semble à la fois conservateur et représentatif du comportement de l'économie lorsqu'on considère les données disponibles pour les 25 dernières années. Bien entendu, il est très fortement recommandé que le présent rapport soit mis à jour à tous les 5 ans afin de tenir compte des fluctuations possibles du marché de la construction.

RISQUE IMMOBILIER

Le Syndicat de copropriété NOM détient quatre immeubles, évalués globalement comportant XX unités résidentielles réparties en quatre bâtiments détenues en copropriété divise. D'une manière générale, cet ensemble résidentiel de XX ans d'âge, est d'une facture, d'une conception et d'une qualité d'exécution jugée de moyenne à bonne.

Suite à une investigation sommaire de la propriété, nous avons donc considéré un niveau de risque immobilier moyen aux fins de l'allocation des sommes requises au fonds de prévoyance, considérant les aspects suivants :

1. Immeuble à 100 % résidentiel;
2. Administration de l'immeuble par une firme de gestion;
3. L'ensemble immobilier de 4 bâtiments, entame au moment de la rédaction du rapport sa XX^{ième} année de vie pour l'ensemble des bâtiments;
4. Le gestionnaire tient à jour un chiffré de l'ensemble des dépenses effectuées, ainsi qu'une projection des dépenses à venir permettant de communiquer efficacement et de manière transparente en ce qui concerne la situation financière du syndicat;
5. La valeur estimée du fonds de prévoyance est égale à **12 345 \$** au 31 décembre 2012 pour le Syndicat de copropriété NOM;
6. L'inspection a montré que l'immeuble a été réalisé selon des techniques de construction usuelles et éprouvées, ainsi que des matériaux courants, ce qui diminue la complexité de l'entretien ;
7. Le gestionnaire du syndicat rencontré a visiblement à cœur la préservation d'un environnement sain et sécuritaire, et il emploie les mesures appropriées pour assurer la préservation des immeubles ;

TRAVAUX COUVERTS PAR LES CONTRATS D'ENTRETIEN EN VIGUEUR

L'examen des contrats d'entretien en vigueur peut nous permettre de recueillir des informations importantes concernant les sommes requises au fonds.

Dans notre cas, il n'y a aucun contrat connu autre que les contrats : d'administration, d'entretien ménager des aires communes, d'entretien du terrain et de déneigement des stationnements.

Ces contrats d'entretien n'auront pas d'incidence sur le fond de prévoyance car ils ne comprennent pas de garantie de remplacement de pièces pour la mécanique du bâtiment ou autres éléments semblable.

COÛT POUR CONTINGENCES ET MENUS TRAVAUX

Aucun coût n'a été prévu pour contingences en raison du niveau de complexité, relativement faible, des composantes et des systèmes mécaniques.

Cette somme serait normalement affectée au remplacement de pièces non couvertes par les contrats d'entretien en vigueur et dont la provision par le fonds est admissible, et d'autres menus travaux dont l'importance est certaine, pour la préservation des structures mais dont l'occurrence est relativement imprévisible.

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

Les constatations et les hypothèses faites par notre firme et qui sont résumées dans la présente section ont été faites sur des bases d'observations visuelles, mais également en considérant plusieurs documents et informations ayant été portés à notre attention, incluant les suivants :

1. Plans architecturaux des bâtiments conçus par NOM. Les plans qui nous ont été soumis ont été émis en date de MMMM AAAA.
2. Plans de cadastre des quatre bâtiments datés du JJ MMMM conçus par NOM;
3. Déclaration de copropriété datée du JJ MMMM AAAA;
4. Rapports financiers annuels datés du JJ MMMM AAAA et JJ MMMM AAAA;
5. Le bilan financier du JJ MMMM AAAA;
6. Procès-verbal des assemblées du syndicat des copropriétaires NOM du JJ MMMM AAAA et du JJ MMMM AAAA;

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

La visite des lieux a permis d'identifier certaines anomalies à l'immeuble, susceptibles de se traduire par un impact significatif sur les transactions enregistrées au fonds au cours des 25 prochaines années.

À noter que les observations que nous avons consignées au présent document sont le résultat de l'examen des documents précités. À la lumière de tous les documents qui ont été portés à notre connaissance et de l'inspection réalisée à l'immeuble, nous avons résumé nos observations les plus pertinentes aux sections suivantes afin de statuer sur le niveau de qualité général des ouvrages pouvant affecter l'estimation.

OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

| (1/5) | BÂTIMENT | PHOTOGRAPHIES |
|-------|--|--------------------------------|
| | <p>À la suite de l'inspection de l'édifice, nous avons constaté que le bâtiment, ayant un certain âge commence à avoir besoin de quelques travaux pour être remis en état et ce malgré le fait qu'il a bénéficié d'un entretien soutenu. Nous avons relevé quelques observations.</p> <p><u>A. INFRASTRUCTURE</u></p> <p>A10 FONDATION</p> <p>A1010 Aucun coût n'est prévu pour le moment pour le remplacement des fondations car la durée de vie de ces éléments est d'environ 75 ans;</p> <p><u>B. SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE</u></p> <p>B10 SUPERSTRUCTURE</p> <p>Aucun coût n'est inclus pour le remplacement des rampes en acier des balcons et des escaliers extérieurs, car ils ont une grande durée de vie. Seul un entretien des rampes à intervalle régulier est requis et devrait être provisionné par le budget d'opération, car ce n'est pas une dépense admissible au fonds de prévoyance;</p> <p>B1010 Un coût est prévu pour le remplacement du revêtement des balcons en fibre de verre à la fin de leur vie utile qui est de 25 ans. Un coût a été prévu à la 3^{ième} et à la 18^{ième} année;</p> <p>B1010 Un coût est prévu pour le surfacage des perrons en béton afin d'en protéger leurs surfaces. Un coût a été prévu à la 3^{ième} et à la 18^{ième} année;</p> <p>B20 ENVELOPPE</p> <p>B2010 Un coût a été inclus pour le remplacement des trappes de ventilations des murs extérieurs à la fin de leur vie utiles qui est d'environ 15 ans. Un coût a donc été prévu à la 10^{ième} et à la 25^{ième} année. 2 trappes restent à changer, la gestionnaire parlait de les faire remplacer lors de notre passage donc nous incluons ces trappes au futur remplacement ;</p> <p>B2013-114 Les blocs architecturaux et leurs joints sont en bon état. Aucun coût n'est prévu pour le remplacement du revêtement de blocs architecturaux car la durée de vie de celui-ci est de plus de 75 ans. Un coût pour le remplacement des joints de mortier a été inclus à la 13^{ième} année car ceux-ci ont une durée de vie d'environ 25 ans;</p> <p>B2013-119 Les briques et leurs joints sont dans un état moyen de nombreuses trace d'eau ont été relevées et mériteraient d'être inspectées. Aucun coût n'est prévu pour le remplacement du revêtement de brique, car la durée de vie de celui-ci est de plus de 75 ans. Un coût pour le remplacement des joints de mortier a été inclus à la 13^{ième} année car ceux-ci ont une durée de vie d'environ 25 ans;</p> <p>B2013-141 Le parement métallique a une durée de vie de 35 ans et semble être en bon état. Nous avons inclus un coût de remplacement pour cet élément à la 23^{ième} année;</p> | 1, 2, 3, 4 |
| | | 5 |
| | | 5 |
| | | 6 |
| | | 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 |

| (2/5) | BÂTIMENT | PHOTOGRAPHIES |
|-----------------|--|-------------------------------|
| B2013-158 | Un coût pour le remplacement du calfeutrage des ouvertures a été prévu à la fin de sa vie qui est d'environ 13 ans, donc à la 14 ^{ième} Année pour les fenêtres, car celui-ci serait remplacé en même temps que les fenêtres. Le calfeutrage des portes lui sera remplacé à la 12 ^{ième} et à la 25 ^{ième} année. Toutefois en cours de route, quelques fenêtres ou portes pourraient nécessiter un entretien et ces frais seraient payés par le fond d'opération; | 12, 13, 14 |
| B2023 | Les fenêtres sont problématiques plusieurs présentent des difficultés à être opérées, ont des pentes négatives, sont embuées ou font l'objet d'infiltration. Le syndicat en prévoit donc leur remplacement nous l'avons inclus à la 1 ^{ère} année. Avec le type de matériel que le syndicat prévoit utilisé la durée de vie prévue sera de 30 ans. Les fenêtres des escaliers ne font pas l'objet d'un remplacement et ont une durée de vie 30 ans et seront remplacées à la 18 ^{ième} année ; | 1, 2, 3, 4, 6, 7, 12, 13, 14, |
| B2020 | Les allèges de fenêtres ont été construites en briques installées sur le côté. Ce type d'allège est problématique avec le climat du Québec car l'eau pénètre dans les joints entre les briques et avec les cycles de gel et dégel les joints se brisent. Ce qui permet ensuite à l'eau de s'infiltrer derrière le parement apportant diverses problèmes. Nous recommandons donc que les allèges soient remplacées par un modèle monobloc en pierre. Nous avons inclus un coût dans la section des travaux de corrections | 7, 12, 13, 14 |
| B2030 | Un coût a été prévu pour le remplacement des portes patios à la fin de leur vie utile qui est de 30 ans en général nous avons donc effectué un remplacement à la 18 ^{ième} année; | 2, 3, 4, 5 |
| B2030 | Un budget a été inclus pour le remplacement de l'opérateur électrique pour la porte de garage. Le coût a été inclus à la 3 ^{ième} et à la 18 ^{ième} année; | |
| B2033-210 | Aucun coût n'est prévu pour le remplacement de la porte d'acier d'accès au garage car leur durée de vie est de 45 ans; | |
| B2033-221 | Un coût est prévu pour le remplacement des portes d'entrée en aluminium car leur durée de vie est de 25 ans. On prévoit ce remplacement à la 13 ^{ième} année; | 15 |
| B2033-410 | Le remplacement des portes de garage est prévu à la fin de leur vie utile qui est de 35 ans donc à la 23 ^{ième} année; | |
| B30 TOIT | | |
| B3010 | Les solins sur les colonnes et les murets des balcons semblent ne pas être conforme et présente des pentes nuls ou négatives. Nous recommandons qu'ils soient refaits. Les solins de la toiture semble aussi présenté des problèmes et mériterait d'être refaits aussi. Nous avons inclus un coût dans la section des travaux de correction | 45, 46, 47, 48, 49 |
| B3013-105 | La toiture en goudron gravier a été provisionnée à la 16 ^{ième} année. On donne généralement à ce type de toiture 28 ans de durée de vie. Toutefois il faudrait ajouter quelque poches de gravier car il en manque à quelques endroits; | 16, 17, 18, 19, 20, |
| B3013-120 | La toiture en membrane élastomère à une durée de vie de 25 ans. Nous avons donc prévu un coût de remplacement à la 13 ^{ième} année; | 20, 21, 22 |
| B3013-130 | La toiture en revêtement métallique à une durée de vie de 25 ans. Nous avons donc prévu un coût de remplacement à la 13 ^{ième} année; | |

| (3/5) | BÂTIMENT | PHOTOGRAPHIES |
|--|---|---------------|
| B3020 | Un coût de remplacement a été inclus pour le remplacement des évacuateurs de toit à la fin de leur vie utile soit à la 9 ^{ième} et à la 21 ^{ième} année. Ils ont été remplacés en juillet 2010; | 17, 19 |
| <u>C. AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR</u> | | |
| C20 ESCALIER | | |
| C2013-110 | Un coût est inclus à la 3 ^{ième} et à la 18 ^{ième} année pour le remplacement du revêtement des marches en tapis, car ceux-ci ont généralement une durée de vie de 15 ans; | 27 |
| C2013-130 | Aucun coût n'est inclus pour le remplacement des escaliers de secours en métal car ceux-ci ont généralement une durée de vie de plus de 50 ans; | 23, 24 |
| C30 FINITION INTÉRIEUR | | |
| Les coûts des travaux de retouche et d'entretien des finis ne sont généralement pas admissibles à être provisionnés par le fonds de prévoyance, incluant les finis des corridors intérieurs et des halls. Les finis de planchers peuvent être considérés dus à l'ampleur des travaux à réaliser; | | |
| C3020 | Nous avons inclus un coût pour des travaux de peinture des dalles de béton pour les préserver du sel. Nous avons provisionné cet item à la 3 ^{ième} et à la 18 ^{ième} année; | 25 |
| C3023 | Un coût pour le remplacement des tapis des corridors a été inclus à la fin de sa vie utile qui est d'environ 15 ans. Nous avons inclus ce coût à la 3 ^{ième} et à la 18 ^{ième} année ; | 26, 27 |
| <u>D. SERVICES</u> | | |
| D10 MOYENS DE TRANSPORTS | | |
| D1010 | Le remplacement complet de l'ascenseur n'a pas été inclus car les ascenseurs peuvent avoir une grande durée de vie. Un budget a été inclus à la 8 ^{ième} année soit 20 ans après l'installation pour la modernisation de l'équipement. De plus les montes-personnes sont desservis par un contrat d'entretien couvrant le remplacement des pièces tant que celles-ci sont disponibles. | 28 |
| D20 PLOMBERIE | | |
| D2013-460 | Un coût pour le remplacement du lavabo de service de la conciergerie à la 23 ^{ième} année soit à la fin de sa vie utile qui est de 35 ans. | |
| D2090 | Un coût pour le remplacement des deux réservoirs Top-Protector DWT-450V à la 13 ^{ième} année soit à la fin de sa vie utile qui est de 25 ans. | 29 |
| D30 CHAUFFAGE, VENTILATION ET CONDITIONNEMENT D'AIR | | |
| D3043-140 | Nous avons inclus un coût à la 3 ^{ième} et à la 18 ^{ième} année pour le remplacement des systèmes de serpentins car ils ont une durée de vie d'environ 15 ans; | |
| D3043-220 | Nous avons inclus un coût pour le remplacement des ventilateurs dans la salle électrique, le dépôt, la conciergerie, la salle mécanique. Le remplacement est prévu à la 3 ^{ième} et 18 ^{ième} année; | |
| D3043-220 | Nous avons inclus un coût pour le remplacement des ventilateurs d'admission d'air frais au toit pour le garage et l'unité de ventilation des corridors. Le remplacement est prévu à la 8 ^{ième} année, ils ont généralement une durée de vie de 20 ans ; | 30, 31 |

| (4/5) | BÂTIMENT | PHOTOGRAPHIES |
|---|--|---------------|
| D3053-116 | Les aérothermes électriques ont généralement une durée de vie de 15 ans, donc nous avons prévu un coût pour le remplacement de ceux-ci à la 3 ^{ième} et à la 18 ^{ième} année; | 32, 33 |
| D40 PROTECTION INCENDIE | | |
| D4090 | Nous avons inclus un coût pour le remplacement des détecteurs de monoxyde de carbone ceux-ci ont généralement une durée de vie de 10 ans. Le coût a été inclus à la 1 ^{ère} , 11 ^{ième} et à la 21 ^{ième} année; | 34 |
| D50 ÉLECTRICITÉ | | |
| Le remplacement total du réseau d'alimentation électrique n'a pas été considéré aux fins de la présente étude en raison de l'occurrence peu fréquente de ces travaux. | | |
| D5013-220 | Nous avons inclus un coût de remplacement pour l'entrée électrique de 400 ampères car sa durée de vie est d'environ 30 ans. Le coût pour cet élément a été prévu à la 18 ^{ième} année; | 35 |
| D5013-274 | Nous avons inclus un coût de remplacement pour les transformateurs de 75kva car la durée de vie de ce type de transformateur est d'environ de 30 ans. Le coût pour cet élément a été prévu à la 18 ^{ième} année; | 36, 37 |
| D5013-280 | Nous avons inclus un coût de remplacement pour le panneau de services 125 ampères car sa durée de vie est d'environ 20 ans. Le coût pour cet élément a été prévu à la 8 ^{ième} année; | 38 |
| D5020 | Un coût a été prévu pour le remplacement des luminaires des parties intérieures communes. Soit des luminaires au mur et des fluorescents dans les garages et salle de rangement du sous-sol. Les coûts pour ces éléments ont été prévu à la 8 ^{ième} année, car ils ont une durée de vie de 20 ans; | |
| D5020 | Un coût a été inclus pour le remplacement des luminaires en appliques murales et encastrés extérieurs. Le coût pour ces éléments ont été prévus à la 8 ^{ième} année, car ils ont une durée de vie de 20 ans; | |
| D5023-132 | Nous avons inclus un coût de remplacement pour les disjoncteurs de 30, 100, 200 et 400 ampères car la durée de vie de ces types de disjoncteurs est d'environ de 25 ans. Le coût pour cet élément a été prévu à la 13 ^{ième} année; | 35, 39 |
| D5033-240 | Le remplacement de l'unité d'éclairage d'urgence de la salle électrique a été prévu à la fin de sa vie utile qui est de 20 ans, soit à l'année 8; | 40 |
| D5033-630 | Les panneaux du système d'interphone ont été provisionnés afin d'effectuer un éventuel remplacement du panneau principal, car il s'agit de composantes électronique vulnérables au passage du temps et aux changements technologiques. La vie utile de ces composantes est de 15 ans. On prévoit donc le remplacement à la 3 ^{ième} et à la 18 ^{ième} année; | 41 |
| D5033-760 | Les panneaux d'alarme incendie ont été provisionnés afin d'effectuer un éventuel remplacement, car il s'agit d'une composante électronique vulnérable au passage du temps et aux changements technologiques. La vie utile de cette composante est de 15 ans. On en prévoit alors le remplacement à la 3 ^{ième} et à la 18 ^{ième} année. Les travaux de remplacement sporadiques de quelques détecteurs doivent figurer au budget d'opérations et non au fonds de prévoyance; | 42 |

| (5/5) | BÂTIMENT | PHOTOGRAPHIES |
|---|--|---------------|
| D5090 | Le remplacement des lumières double d'éclairage d'urgence a été prévu à la fin de sa vie utile qui est de 20 ans, soit à l'année 8; | |
| <u>G. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENT</u> | | |
| G20 AMÉLIORATION D'EMPLACEMENT | | |
| C2020 | Nous avons inclus un coût de remplacement pour le revêtement d'asphalte des stationnements. La durée de vie utile de cet élément étant d'environ 20 ans. Nous prévoyons son remplacement à la 8 ^{ième} année. Ce poste sera à réévaluer dans cinq ans; | 43 |
| C2030 | Un coût de remplacement a été inclus pour le remplacement de l'ensemble des trottoirs de pavés-unis, ceux-ci ont généralement une durée de vie de 30 ans, nous prévoyons le remplacement de ceux-ci à la 18 ^{ième} année. Nous avons aussi inclus un montant dans la section travaux pour la remise au niveau des pavés; | |
| C2030 | Les murs de soutènement sont dans un état généralement bon. Toutefois, ils ont subi diverses déformations au cours des années du à la poussée des sols autour de ces murs. Pour régler le problème, nous proposons que ces murs soient refaits dans le futur, mais en béton armé cette fois. Ça réglerait le problème de déformation dû à la poussée des sols autour. Les murs de soutènement ne sont pas encore un problème donc ce poste sera à réévaluer dans cinq ans; | 43, 44 |
| Les améliorations, de quelque nature que ce soit, ne doivent jamais être incluses dans un fonds de prévoyance, et ce, en tout temps. Également, ce fonds ne peut servir aux imprévus; | | |

TABLEAU DES SUPERFICIES(Superficie)
pieds carrés bruts**TERRAIN****Lots # X XXX XXX du Cadastre du Québec**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Empreinte au sol du bâtiment | 22,883 |
| Superficie du terrain | <u>84,766</u> |
| Superficie non occupée du terrain | 61,883 |

BÂTIMENT DE 12 UNITÉS (1-2-4)

NOMBRE: 3

| | |
|-----------------------|---------------|
| Sous-sol | 5,046 |
| Rez-de-chaussée | 5,335 |
| 2e niveau | 5,156 |
| 3e niveau | 5,102 |
| Total hors sol | 15,593 |

| | |
|---------|-------|
| Balcons | 1,785 |
|---------|-------|

BÂTIMENT DE 18 UNITÉS (3)

NOMBRE: 1

| | |
|-----------------------|---------------|
| Sous-sol | 7,745 |
| Rez-de-chaussée | 8,215 |
| 2e niveau | 7,870 |
| 3e niveau | 7,844 |
| Total hors sol | 23,929 |

| | |
|---------|-------|
| Balcons | 2,721 |
|---------|-------|

SOMMAIRE DES 4 BÂTIMENTS

| | |
|--|---------------|
| Superficie construite totale hors-sol | 70,708 |
| Superficie construite des étages en sous-sol | <u>22,883</u> |
| Superficie de plancher brute totale | 93,591 |

ESTIMATION DU COÛT DES TRAVAUX

| SDC XDX PROGRAMME DES TRAVAUX À PRÉVOIR (HORIZON DE 25 ANS) | | TRAVAUX D'ENTRETIEN EXCLUSifs DU PAR CONTRAT | | TRAVAUX INCLUS AU FONDS DE PRÉVOYANCE | | DURÉE DE VIE ESTIMÉE DE LA COMPOSANTE(ANS) | | CYCLE DE REMPLACEMENT | | 2002-10-22 | DATE DE CONSTRUCTION | |
|---|--|--|--------------------------------------|---------------------------------------|--|---|----------|-----------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------|------|
| | | DESCRIPTION | Année de rénovation de la composante | | | 1ÈRE ANNÉE DU REMPLACEMENT DE LA COMPOSANTE | QUANTITÉ | UNITÉ | COÛT UNITAIRE | 2014-12-16 | DATE D'ÉVALUATION | |
| | | | | | | | | | | 12 | ÂGE DU BÂTIMENT (ANS) | |
| A. INFRASTRUCTURE | | | | | | | | | | | | |
| A10 Fondation | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | |
| A1010 | Remplacement des fondations | | | | | | 12 | | | | | - \$ |
| A1030 | Réparation de 10 % de la surface d'asphalte du stationnement intérieur | | x | | | | 12 | | | pi2 | | - \$ |
| A20 Construction de sous-sol | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | |
| B. SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE | | | | | | | | | | | | |
| B10 Superstructure | | | | | | | | | | | | |
| B1010 | Remplacement du revêtement des balcons en fibre de verre | | x | | | | 12 | | | pi.ca. | | - \$ |
| B1010 | Surfaçage des balcons en béton | | x | | | | 12 | | | pi.ca. | | - \$ |
| B20 Enveloppe | | | | | | | | | | | | |
| B2010 | Remplacement des trappes de ventilation murales ext. | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| B2013 119 | Remplacement des parements de brique | | | | | | 12 | | | | | - \$ |
| B2013 119 | Remplacement des joints de mortier entre les briques | | x | | | | 12 | | | pi.ca. | | - \$ |
| B2013 114 | Remplacement du parement de bloc architecturale | | | | | | 12 | | | | | - \$ |
| B2013 114 | Remplacement des joints de mortier des blocs de béton architecturale 1 ^{er} étage | | x | | | | 12 | | | pi.ca. | | - \$ |
| B2013 152 | Remplacement des murs d'enduit acrylique sur isolant rigide | | | | | | 12 | | | | | - \$ |
| B2013 158 | Remplacement du calfeutrage des portes | | x | | | | 12 | | | pi.lin | | - \$ |
| B2013 158 | Remplacement du calfeutrage des fenêtres | | x | | | | 12 | | | pi.lin | | - \$ |
| B2023 | Remplacement complet des fenêtres | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| B2030 | Remplacement complet des portes-patio | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| B2030 | Remplacement de l'opérateur électrique de la porte de garage | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| B2033 210 | Remplacement des portes d'acier | | | | | | 12 | | | | | - \$ |
| B2033 221 | Remplacement des portes d'aluminium | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| B2033 410 | Remplacement de la porte de garage en acier | | x | | | | 12 | | | pi.ca. | | - \$ |
| B30 Toit | | | | | | | | | | | | |
| B3013 146 | Remplacement des toits en panneaux métallique | | x | | | | 12 | | | pi.ca. | | - \$ |
| B3013 147 | Remplacement des toits de bardeaux d'asphalte | | x | | | | 12 | | | pi.ca. | | - \$ |
| B3013 620 | Remplacement des descentes de gouttières | | x | | | | 12 | | | pi.lin. | | - \$ |
| B3013 149 | Remplacement des gouttières | | x | | | | 12 | | | pi.lin. | | - \$ |
| B3020 | Remplacement des ventilateurs de toit | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| C. AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR | | | | | | | | | | | | |
| C10 Construction Intérieur | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | |
| C20 Escaller | | | | | | | | | | | | |
| C2013 130 | Remplacement des escaliers de métal | | | | | | 12 | | | | | - \$ |
| C30 Finition Intérieur | | | | | | | | | | | | |
| C3023 | Remplacement des finis de céramique des corridors | | | | | | 12 | | | | | - \$ |
| D. SERVICES | | | | | | | | | | | | |
| D10 Moyens de transport | | | | | | | | | | | | |
| D1010 | Remplacement des montes-personnes | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D20 Plomberie | | | | | | | | | | | | |
| D2013 130 | Remplacement du cabinet d'aisance (salle de bain des caqbis) | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D2013 350 | Remplacement du lavabo (caqbis) | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D2013 420 | Remplacement de l'évier en inox (caqbis) | | | | | | 12 | | | | | - \$ |
| D2023 | Remplacement du chauffe-eau électrique de 40 gallons | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D30 Chauffage, ventilation et conditionnement d'air | | | | | | | | | | | | |
| D3040 | Remplacement du système de modèle Delhi 209 | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D3043 140 | Remplacement du système de serpentin de 10kw | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D3043 220 | Remplacement du ventilateur du système d'évacuation de l'air du garage | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| B3043 220 | Remplacement du ventilateur de la salle de bain | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| B3043 220 | Remplacement des ventilateurs des salles électriques et de la salle à déchets | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D3053 116 | Remplacement des aérothermes électriques | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D40 Protection Incendie | | | | | | | | | | | | |
| D4080 | Remplacement des détecteurs de monoxyde de carbone | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D50 Électricité | | | | | | | | | | | | |
| D5013 220 | Remplacement de l'entrée électrique principale de 400A | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D5013 274 | Remplacement des transformateurs 100 KVA | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D5013 280 | Remplacement des panneaux de service de 125 ampères | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D5020 | Remplacement des luminaires au plafond dans les entrées | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D5020 | Remplacement des fluorescents double de 4 pieds | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D5020 | Remplacement des appliques murales extérieures | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D5023 132 | Remplacement des disjoncteurs de 200 ampères | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D5033 240 | Remplacement des lumières d'urgence des salles électriques | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D5033 830 | Remplacement des panneaux d'intercom | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D5033 840 | Remplacement du système de caméras | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| D5033 760 | Remplacement des panneaux d'alarme incendie | | x | | | | 12 | | | un. | | - \$ |
| E. ÉQUIPEMENT ET AMEUBLEMENT | | | | | | | | | | | | |
| E10 Équipement | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | |
| E20 Ameublement et décoration | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | |
| F. CONSTRUCTION SPÉCIALE ET DÉMOLITION | | | | | | | | | | | | |
| F10 Construction spéciale | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | |
| F20 Démolition sélective de bâtiment | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | |
| G. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENT | | | | | | | | | | | | |
| G10 Préparation de l'emplacement | | | | | | | | | | | | |
| G1030 | Remplacement du système d'irrigation | | x | | | | 12 | | | pi.ca. | | - \$ |
| G20 Amélioration d'emplacement | | | | | | | | | | | | |
| G2020 | Aire de stationnements en asphalte | | x | | | | 12 | | | pi.ca. | | - \$ |
| G2030 | Remplacement des trottoir de pavés-unis | | x | | | | 12 | | | pi.ca. | | - \$ |
| G2030 | Remplacement des patios de pavés-unis | | x | | | | 12 | | | pi.ca. | | - \$ |
| G30 Service de mécanique sur l'emplacement | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | |
| G40 Service d'électricité sur l'emplacement | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | |
| G90 Autre condition sur l'emplacement | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | COÛT TOTAL DES TRAVAUX | | - \$ |

*La colonne COÛT ESTIMÉ DES TRAVAUX indique la somme totale des coûts pour fournir et remplacer les composantes, incluant toutes les taxes et droits applicables

| TRAVAUX DE CORRECTION | | | | | |
|--|----------|---------|---------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Travaux de remplacement à neuf incluant les taxes avant pondération | | | | | |
| DESCRIPTION DU SYSTÈME | QUANTITÉ | (unité) | COÛT UNITAIRE (\$ CAN) | BUDGET INCLUANT* TRAVAUX (\$ CAN) | CYCLE (ans) |
| Bâtiment 1 | | | | | |
| Corrections des murs de soutènement (escalier salle commune) | | pi.ca. | | - \$ | n/a |
| Corrections du crépi sur les murs de béton | | pi.ca. | | - \$ | n/a |
| Correction des pentes du terrain | | | | - \$ | n/a |
| Création d'un mur de soutènement près du dernier patio à l'arrière | | pi.lin. | | - \$ | n/a |
| | | | | <u>- \$</u> | |
| * La colonne <i>BUDGET INCLUANT TRAVAUX</i> indique la somme totale des coûts pour fournir et remplacer les composantes, incluant toutes les taxes et droits applicables | | | | | |

MÉTHODE D'ESTIMATION DES COTISATIONS À VERSER

HORIZON

Le montant des cotisations estimées dans le présent rapport est calculé en considérant un horizon de 25 ans. En effet, il est de pratique courante d'employer un intervalle de 25 ans dans le cas de bâtiments en bon état démontrant un niveau de risque immobilier moyen ou faible, et soumis à des conditions économiques relativement stable. L'avantage de cette pratique est de pouvoir obtenir une image fidèle des mensualités à verser en incluant éventuellement les allocations parmi les plus importantes (enveloppe extérieure, mécanique, etc.) tout en limitant la distorsion.

COÛT DES TAXES ET PERMIS

L'estimation des sommes requises à la précédente section, afin de défrayer les coûts des travaux, sont des enveloppes budgétaires qui incluent les taxes et autres frais afférents, tel que le coût des permis de rénovation payable à la municipalité, et qui devraient être également engagés afin de compléter les travaux à la satisfaction des copropriétaires.

PÉRIODE DE DÉCAISSEMENT

Le calcul effectué tient compte que le coût des travaux est déduit de la contribution annuelle au 31 décembre de chaque année. Cela veut dire que les intérêts sont calculés annuellement sur le plein montant du solde bancaire de l'année précédente et des intérêts cumulés sur l'année complète.

CONTINGENCES

Nous n'avons inclus aucun montant pour contingences indexé aux taux de l'inflation spécifié pour le remplacement ou les réparations majeures aux composants spécifiées. Cette valeur tient compte du niveau de risque de complexité des systèmes mécaniques de l'immeuble, jugé *faible*.

ESTIMATION DU COÛT FUTUR

Les coûts associés aux travaux prévus qui ont été détaillés à la section « Estimation du coût des travaux » sont estimés en valeur d'aujourd'hui en fonction des conditions du marché qui prévalent dans le secteur de la construction à la date de l'évaluation figurant au présent rapport.

Ces valeurs sont consignées au « Tableau des dépenses non indexées – Tableau A -1 ». Pour convertir cette estimation en coût futur, nous avons appliqué un taux de **2 %** par an qui correspond à un taux moyen actuel de l'inflation.

Les valeurs converties à ce taux figurent au « Tableau des dépenses indexées – Tableau B-1 ». Le lecteur notera que ce taux est relativement conservateur, si on le compare au taux moyen de l'inflation pour des bâtiments à ossature en bois a été près de 4% par an dans la période allant de 1983 à 2008, soit les 25 dernières années, et près de 3% par an entre 1988 et 2008.

REVENUS ET CONTRIBUTIONS ACTUELLES

Nous avons analysé les états financiers du syndicat et avons pu constater que les frais de condo totaux se sont établis à quelques **12 345 \$** pour l'année 2012, soit une moyenne de **1 234 \$** par an par copropriétaire, ou **123 \$** par mois, ou **0.123 \$** par pied carré net par mois. La contribution actuelle au fonds de prévoyance était supérieure au 5% minimal requis, on parle plus dans notre cas de XX%. Le SDC NOM dispose d'un poste en fonds de prévoyance de **12 345 \$** aux états financiers.

COÛT DES TRAVAUX À PRÉVOIR

Bien que la propriété étudiée comporte quatre bâtiments d'âge similaire, nous avons procédé à une simulation globale puisque les caractéristiques sont semblables. Ceci n'empêchant pas l'introduction de distinctions par la suite en fonction de chaque cas spécifique.

Le coût total estimé pour la réalisation des travaux de la liste de la page 20 est de 1 234 000 \$ tel que l'on peut le voir au bas de cette liste. Ce coût inclut la somme totale des coûts pour fournir et remplacer les composantes, incluant toutes les taxes et droits applicables. Par contre, ce coût n'inclut pas la récurrence des travaux qui pourraient se produire plus d'une fois au cours de la période de l'étude. Ce coût n'inclut pas non plus d'inflation c'est un coût en valeur actuelle, c'est-à-dire que c'est la somme qu'il faudrait déboursier aujourd'hui pour réaliser chacun de ces travaux une seule fois.

Le programme des travaux global qui présente les dépenses indexées au coût de la vie pour les 25 prochaines années « Tableau récapitulatif des dépenses indexées et calcul de la valeur actuelle des travaux – Tableau - B-1 » permet d'établir le coût des travaux à quelques **1 777 664 \$** pour le scénario de base. Cette valeur tient compte de l'inflation, mais non de la répartition des coûts en fonction du temps.

ACTUALISATION DES COÛTS FUTURS

Par ailleurs, les coûts associés aux travaux prévus au « Tableau des dépenses non indexées – Tableau A -1 » ont été actualisés afin de connaître l'équivalent réel des cotisations à verser au Fonds, en tenant compte que les capitaux seront investis au taux d'intérêt moyen indiqué, préalablement à leur emploi respectif aux années désignées.

La valeur actualisée des travaux calculés est de **1 387 348 \$** pour le scénario de base. Ce montant correspond à la somme qu'il pourrait être possible de placer immédiatement dans le fonds à un taux de rendement moyen de **2%** afin de couvrir l'ensemble des dépenses prévues, sans autre contribution. Cette valeur apparaît au « calcul de la valeur actuelle des travaux – Tableau B-1 ».

Naturellement, à défaut, pour le syndicat, de disposer des sommes actualisées immédiatement, nous avons calculé des annuités mensuelles équivalentes, c'est-à-dire, la valeur des montants égaux qui, versés mensuellement et sans interruption, permettront de constituer ce même capital.

SITUATION FINANCIÈRE DU SYNDICAT

Le lecteur peut se reporter au « Tableau C-1 – Situation actuelle », alors que nous avons effectué une simulation de la progression du solde bancaire en fonction des travaux prévus au programme et d'une contribution actuelle moyenne de **1 029 \$** par mois au fonds, indexée à un égal à l'indice des prix à la consommation (IPC) pour l'ensemble de copropriétaires.

Or, la simulation effectuée en tenant compte des déboursés qui ont été prévus sur une période de 25 ans et apparaissant au « Tableau des dépenses non indexées – Tableau A-1 » permet d'illustrer que le compte sera incapable d'absorber les travaux correctifs identifiés, et que le déficit atteint environ **1 800 000 \$** sur la période étudiée.

Bref, dans la mesure où l'on adopte le plan de travaux décrit au rapport, il est clair que les cotisations actuelles ne seront pas suffisantes pour honorer les obligations du syndicat. C'est pourquoi nous avons illustré un scénario qui, nous le croyons, permettra de régulariser les flux et d'éviter le recours aux cotisations spéciales.

LIMITE INFÉRIEURE DU FONDS

Lors de la répartition des travaux dans le temps, il est impératif de veiller à ce qu'en aucun moment l'on assiste à un manque à gagner au fonds, c'est-à-dire à un solde négatif. De plus, il est recommandé que le syndicat bénéficie d'une marge de sécurité pour faire face aux imprévus pouvant survenir dans l'immeuble. Toutefois, aucune marge de sécurité n'a été dégagée selon chacun de ces scénarios dont les contributions sont tout juste calculées pour annuler les travaux prévus au programme, à la fin du terme.

SIMULATION DU SOLDE BANCAIRE

Donc pour la simulation du solde bancaire, on prévoit donc que les travaux correctifs sont effectués ainsi que les travaux de base pour pouvoir préserver les bâtiments en bon état.

La simulation permet de remarquer que les années **3, 14 et 22** sont à surveiller de près puisqu'elles sont critiques pour le fonds de prévoyance (soit lorsque les déboursés peuvent rendre le solde du fonds de prévoyance négatif). En effet, des dépenses d'importances sont à prévoir à ces dates ou le cumulatif de plusieurs dépenses viennent diminuer drastiquement le fonds de prévoyance et rend plus difficile la reconstitution par la suite.

Un bon nombre dépenses peuvent être réparties sur plusieurs années qui précèdent et suivent l'année de remplacement projetée. En effet la fenestration, le calfeutrage des portes et fenêtres et les stationnements peuvent être changés progressivement. L'argent nécessaire sera disponible et peut permettre une certaine flexibilité dans la gestion de l'immeuble.

Selon la simulation du solde bancaire effectué « Tableau de simulation du solde bancaire – Tableau D-1 », il s'agirait d'établir des mensualités de **8 000 \$** la première année, que nous indexons pour les années subséquentes au taux de **2,0%**, faisant passer cette valeur à **8 490 \$** à la 4e année. Par la suite, nous réduisons les cotisations à l'année 5 à **5 280 \$** que nous indexons pour les années subséquentes au taux de **2,0%**, faisant passer cette valeur à **7 846 \$** à la 25e année.

IMPACT DES COTISATIONS SUR LE BUDGET DU SYNDICAT

Pour dresser un portrait de l'impact de la hausse des cotisations sur l'ensemble du budget, nous avons consulté les états financiers qui ont été préparés par les administrateurs du syndicat, dont copie nous a été fournie. Le tableau suivant esquisse l'impact d'une majoration des cotisations. Notons que les données apparaissant au tableau, ne sont qu'une estimation basées sur nos données disponibles. Le syndicat est donc responsable de procéder lui-même à ses propres analyses en fonction des données réelles qu'il traite.

| ANALYSE D'IMPACT* | |
|---|-------------------------|
| HAUSSE DES COTISATIONS SUR LE BUDGET DU SYNDICAT | |
| Total des frais de copropriété perçus en 2013-2014 | 1,234 \$ |
| Proportion des frais versés au fonds (moyenne des trois dernières années) | <u>350%</u> |
| Total des cotisations au fonds de prévoyance en 2012-2013 | 4,321 \$ |
| <hr/> | |
| Cotisations minimales annuelles au fonds, tel qu'estimé au présent rapport | 40,004 \$ |
| Moins coûts inclus non admissibles au fonds de prévoyance | - \$ |
| Manque à gagner au fonds de prévoyance, la première année | 35,683 \$ |
| Facteur de majoration des cotisations du fonds de prévoyance | 9.3 |
| Frais de copropriété rajustés suite aux estimations pour fonds de prévoyance | <u>36,917 \$</u> |
| Facteur de majoration des frais de copropriété de 2013-2014 | <u>29.92</u> |
| <hr/> | |
| Nombre de copropriétés divisées de l'ensemble | 12 |
| Frais de copropriété mensuels moyens par copropriétaire en 2011-2012 | 8.57 \$ |
| Frais de copropriété mensuels moyens par copropriétaire après majoration | 256.37 \$ |
| Pourcentage des frais de copropriété à affecter au fonds de prévoyance | <u>108.4%</u> |
| * Données indicatives seulement, le syndicat doit faire ses propres analyses à la lumière des données qu'il produit | |

CONCLUSION

FAITS SAILLANTS

L'expertise que nous avons réalisée a permis de formuler les conclusions générales suivantes :

- Il appert, somme toute, que l'ensemble des déficiences observées sont la plupart du temps mineures et qu'elles demandent des interventions ponctuelles. Aucune déficience observée n'est susceptible d'entraîner la perte à brève échéance des ouvrages inspectés ;
- Le rapport montre également que les cotisations actuelles ne seront pas suffisantes pour permettre de soutenir le programme des travaux, si on ne considère seulement les objectifs minimaux d'entretien des structures, et donc, que le syndicat ne disposera pas au rythme actuel des sommes nécessaires pour faire face à ses obligations futures telles que décrites ;
- Le lecteur notera que le présent rapport ne doit pas être interprété comme dispensant le syndicat de réaliser les études qu'il juge nécessaires, qu'elles soit recommandées ou non au présent rapport afin de disposer d'une meilleure connaissance du gros œuvre et d'assurer la mise à jour périodique des résultats.
- La simulation de la situation actuelle (Tableau C-1) tient compte d'une indexation de 2% par année de la valeur des cotisations. Mais à la fin de la 25^{ème} année le déficit observé atteint pratiquement **1 800 000\$**. Conséquemment, il faudrait envisager d'augmenter les cotisations actuelles totales à **96 877\$,** soit **8 000\$ / mois** et indexer ce montant à **2%** par an jusqu'en **2016**. Par la suite, nous réduisons les cotisations en **2017** à **5 280 \$** que nous indexons pour les années subséquentes au taux de **2%,** faisant passer cette valeur à **7 846 \$** en **2037** année.

COTISATION MENSUELLE RECOMMANDÉE

Suivant notre analyse des immeubles du SDC NOM, nous en sommes venus à la conclusion que pour pouvoir être en mesure de subvenir aux dépenses futurs des bâtiments les cotisations doivent être augmentées.

Nous recommandons donc que soit établie immédiatement une cotisation mensuelle minimale de l'ordre de **8 000 \$** mensuellement, pour les quatre bâtiments confondus, et indexée selon un taux de 2% par an, ceci afin de rencontrer les dispositions prévues par la loi en matière de contribution minimale au fonds de prévoyance :

8 000 \$ mensuellement, avec une indexation de 2% par an.

Cette somme devra être assumée selon les proportions prévues avec l'ensemble des intervenants, en accord avec les ententes relatives à chacune de ces portions.

PRUDENCE ET DILIGENCE DU SYNDICAT

Le lecteur notera que les conclusions du rapport ne doivent pas être interprétées comme dispensant le syndicat de réaliser les études qu'il juge nécessaires, qu'elles soit recommandées ou non au présent rapport afin d'en valider les conclusions et d'assurer la mise à jour périodique des résultats.

CERTIFICATION

Nous, soussignés, certifions que, autant que nous sachions :

1. Les faits énoncés dans le présent rapport sont vrais et exacts.
2. Les analyses, les opinions et les conclusions présentées ne sont limitées que par les hypothèses et les restrictions indiquées, et ce sont là nos propres analyses, opinions et conclusions, neutres et objectives.
3. Nous n'avons aucun intérêt personnel présent ou à venir dans le bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport, et nous n'avons aucun intérêt personnel ou préjugé en ce qui concerne les parties en cause.
4. Nous avons rédigé nos analyses, opinions et conclusions de même que le présent rapport, conformément aux règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation.
5. L'utilisation du présent rapport est régie par les normes et les exigences de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec en regard du processus de révision par les autorités compétentes concernées.
6. **Jean Lauzier M.Sc. É.A. et Sébastien Picard T.P.** ont procédé à une inspection physique de la propriété et à l'analyse selon la méthodologie décrite dans ce rapport.
7. Les honoraires qui nous seront versés ne sont pas conditionnels à la déclaration d'une valeur préétablie ou d'une valeur qui aide la cause du client, du montant de l'estimation de la valeur, à l'atteinte d'un résultat spécifié ou à la réalisation d'un événement ultérieur.
8. Jean Lauzier est présentement certifié en regard du programme d'éducation continue de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.
9. La date de certification est le **13 septembre 2013**.

Sébastien Picard T.P.
Technologue Professionnel en évaluation

Jean Lauzier, É.A.
M. Sc. Évaluateur Agréé

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES

JEAN LAUZIER, ÉVALUATEUR AGRÉÉ**Désignation**

| | |
|------------------------|--|
| BAA | École des Hautes Études Commerciales à Montréal Baccalauréat en administration des H.E.C., 1982 |
| M.Sc. | Université du Québec à Montréal Maîtrise en économie, 1988 |
| Évaluateur Agréé (É.A) | L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, 2008. |

Formation complémentaire en immobilier et domaines connexes

| | |
|---|--|
| Université du Québec à Montréal (2006) | Certificat en évaluation immobilière |
| Institut Canadien des Valeurs Mobilières (2006) | Cours sur le commerce des valeurs mobilières |

Membre de

- ♦ L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;

Expérience de travail

- ♦ Évaluations d'immeubles résidentiels, commerciaux, semi-commerciaux, industriels, complexes résidentiels, centres médicaux, foyers d'accueil, manufactures et de terrains.
- ♦ Rapport d'évaluation pour fins d'arbitrage et de financement. Consultation pour fins d'investissement, étude de faisabilité et de marché pour tout genre d'immeubles commerciaux.

Expertise

- ♦ Création d'un cours sur les Fonds de Prévoyance et présentation de celui-ci aux évaluateurs agréés au Québec

Historique d'emploi

| | |
|---------------------|---|
| Depuis Octobre 2014 | Eximmo Montréal; Président; |
| 2008-2014 | Eximmo Montréal; Associé, Évaluateur; |
| 2006 | BDB Évaluateurs agréés, Évaluateur Stagiaire |
| 2004 | Siège social de la Banque Laurentienne du Canada, Cadre |
| 1986 | Siège social de la Banque Nationale du Canada, Cadre |
| 1984 | Banque Nationale du Canada, Postes en succursales |
| 1982 | Fédération des Caisses Populaires Desjardins, Postes en succursales |

SÉBASTIEN PICARD T.P., TECHNOLOGUE PROFESSIONNEL

Désignations

Technologue Professionnel (T.P.) L'Ordre des Technologues Professionnels du Québec depuis septembre 2014

Formation

Cégep Montmorency (2012) Diplôme en technologie de l'estimation et de l'évaluation du bâtiment au Cégep Montmorency.

Cégep du Vieux Montréal (2004) Diplôme en technologie de l'Architecture au Cégep du Vieux Montréal.

Membre de

Membre de l'Ordre des Technologues Professionnels du Québec.

Expérience de travail

Évaluations à des fins de valeur assurable d'immeubles résidentiels, multifamiliaux, commerciaux, semi-commerciaux, industriels de toute catégorie.

Élaborations de Fonds de prévoyance d'immeubles de copropriétés

Historique d'emploi

2013 à ce jour Eximmo Montréal
Technologue Professionnel division commercial / valeur assurable de copropriétés.

Mai à octobre 2012 Les Estimateur professionnels Leroux, Beaudry, Picard & Associés Inc.
Inspecteur commercial.

**DÉFINITION ET EXIGENCES EN MATIÈRE
DE GESTION DU FONDS DE PRÉVOYANCE**

DÉFINITIONS

Les termes qui ne sont pas définis dans la présente section ont leur signification qui leur est communément assignée par les divers métiers et professions, compte tenu du contexte.

Immeuble

Au sens du Code Civil, il s'agit de manière générale de terrains, bâtiments et toutes autres améliorations attachées à l'un ou à l'autre.

Entretien

Processus permettant d'effectuer les réparations et de fournir les services nécessaires à la satisfaction des occupants et au maintien des systèmes dans un état de fonctionnement adéquat pour l'usage auquel on le destine, en maintenant un degré de performance du système égal ou supérieur à celui prévu au moment de la conception, et en maintenant les dépenses qui lui sont associées au plus bas niveau possible.

Entretien général

Action de maintenir les systèmes et composantes d'un immeuble en bon état. L'expression américaine (GM) General Maintenance désigne les travaux d'entretien ménager, de nettoyage, et de maintien usuel récurrents, qu'ils soient quotidiens, semestriels ou annuels, tels que les réparations mineures tel que le remplacement des luminaires, le nettoyage des fenêtres, le déneigement, les travaux de peinture.

Entretien préventif

Type d'entretien, soit systématique, c'est-à-dire selon un échéancier établi à partir du temps d'usage ou d'un nombre d'unités d'usage, soit conditionnel, c'est-à-dire effectué à la suite d'une analyse révélatrice de l'état de dégradation d'un équipement, d'une composante, d'un système.

Entretien curatif ou correctif

Type d'entretien effectué en réaction à une défaillance; il est alors soit, palliatif, c'est-à-dire, par un dépannage provisoire du système, permettant ainsi d'assurer sa fonction en tout ou en partie, soit curatif, par la réhabilitation du système à son état initial.

Risque immobilier

Condition de l'immeuble qui met, ou qui est susceptible de mettre en péril son intégrité ou la jouissance des lieux par les occupants, soit par un déficit d'entretien, par un manque de ressources anticipées pour y remédier ou pour toute caractéristique physique susceptible de les engendrer.

Actualisation

Calcul qui sert à ramener des flux financiers non directement comparables, car se produisant à des dates différentes, à une même base, ce qui permet non seulement de les comparer mais d'effectuer sur eux des opérations arithmétiques. Le taux d'actualisation est choisi en fonction du taux d'intérêt du marché pour une durée comparable, taux qui peut être augmenté d'une prime de risque.

Certificat d'état d'immeuble

« Le certificat d'immeuble, essentiellement produit par un architecte compétent en la matière, constate la qualité courante du bâtiment dans la mesure où il dresse la nature, la taille et les conséquences des défauts et carences relevés sur l'immeuble. »

ASPECTS JURIDIQUES

OBJET

La section suivante a pour but d'effectuer une revue des aspects juridiques et des principes généraux qui doivent être suivis lors de l'établissement d'un fonds de prévoyance ainsi que pour son administration. Pour plus de commodité, cette section est rédigée sous la forme de courts paragraphes qui touchent à la plupart des considérations importantes que nous avons relevées lors de la lecture des lois et réglementations applicables, mais également, de la littérature sur le sujet ainsi que des causes qui ont été portées devant les tribunaux. Selon l'avis de plusieurs experts en droit, les textes de loi en la matière comportent plusieurs ambiguïtés qui peuvent rendre la tâche difficile aux administrateurs dans leur gestion d'un immeuble détenu en copropriété, alors que seul le jugement de cour est susceptible de rompre l'incertitude qui se rattache à certains des aspects en cause. C'est pourquoi nous avons examiné attentivement la jurisprudence afin de compléter notre interprétation des lois en indiquant les références pertinentes en bas de page. Pour de plus amples informations, le lecteur pourra trouver des explications détaillées dans les ouvrages de référence cités en rubrique.

MISE EN GARDE

Les remarques contenues dans cette section sont un résumé rédigé par l'auteur en toute bonne foi à partir de plusieurs documents disponibles dans le but de faciliter le travail du syndicat et de rendre plus explicite la méthodologie mise de l'avant en ce qui a trait aux travaux d'expertise faisant l'objet du présent rapport. En cela, celles-ci doivent être interprétées comme des généralités exprimées à cette seule fin. En cas de doute sur des questions spécifiques touchant l'interprétation des textes de lois, les administrateurs sont invités à communiquer avec un expert dûment qualifié en matière de droit de la copropriété.

CADRE JURIDIQUE

Les activités de gestion mises en place par le conseil d'administration d'un syndicat de copropriété ne peuvent se poursuivre de manière efficace et paisible sans que celles-ci ne s'inscrivent en stricte conformité avec les dispositions prévues par la loi pour ce régime de propriété de type communautaire et social, alors que les droits des parties doivent plus que jamais être exercés dans la perspective d'un partage d'intérêts communs envers un immeuble. Or, le défaut du syndicat d'agir avec circonspection et conformément aux exigences du législateur quant aux activités relevant de sa compétence est susceptible d'engendrer des situations de crise, incluant des actions en justice, sans compter les conséquences potentiellement désastreuses pour nombre d'investisseurs d'une mauvaise administration des ressources et d'une gestion immobilière déficiente dans un tel cadre.

Les administrateurs doivent donc impérativement se référer aux articles du Code civil du Québec qui régit de manière très précise les activités du syndicat à ce chapitre. De plus, la déclaration de copropriété dont la publication donne naissance à la copropriété contient également un grand nombre de précisions ayant leur importance dans l'administration : fixation des quotes-parts, désignation des parties communes et des parties communes à usage restreint de même que le Règlement de l'immeuble.

RÉFÉRENCES

Pour de plus amples informations en matière d'administration d'immeubles détenus en copropriété divise, le lecteur est invité à consulter le « Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec » rédigé par Marie Trudel et André M. Benoît, le « Code de la copropriété divise » par les auteurs Yves Joli-Cœur et Yves Papineau, ainsi que celles mises à la disposition du public par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

Le syndicat au sens du Code civil du Québec doit assurer la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Cela veut donc dire que des actions en justice pourraient être intentées à son encontre s'il est pris en défaut d'agir comme il se doit, en raison d'une insuffisance de fonds pour effectuer des travaux urgents, ou simplement, du fait d'un manque de connaissances, de jugement, ou de l'incompétence de ses administrateurs. Ce principe fait d'ailleurs l'objet de l'article 1077 du Code civil : « Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire ».

CHARGES COMMUNES

Afin de pourvoir aux dépenses, le conseil d'administration fixe chaque année la contribution des copropriétaires aux charges communes ainsi qu'au fonds de prévoyance qu'il doit percevoir. Les charges communes comprennent celles qui ont trait à l'exploitation de l'immeuble et les charges qui découlent de la copropriété. Quant au fonds de prévoyance, il s'agit d'une réserve permettant de faire face aux réparations majeures et au remplacement des parties communes. La part de chaque copropriétaire dans les charges communes et le fonds de prévoyance est fixée en fonction de la valeur relative de sa fraction, laquelle est spécifiée dans la déclaration de copropriété.

TYPES DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES

Le « Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec » décrit ce que devrait contenir l'avis de cotisation envoyé à chacun des copropriétaires, y compris les distinctions à faire en ce qui concerne les charges d'exploitation, la contribution au fonds de prévoyance, ainsi que les charges additionnelles spécifiques à certains copropriétaires :

« Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions... » (Art. 1072 C.c.Q.). Il y a donc différents types de contributions prescrites « annuellement » (Art. 1072 C.c.Q.) par la loi à être traités séparément sur l'avis de cotisation.

EXPLOITATION

Il y a un premier montant qui définit « ... la contribution de ceux-ci aux charges communes... » (Art. 1072 C.c.Q.). La somme de ces montants correspond au « budget prévisionnel » (Art. 1087 C.c.Q.) « Des charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble » (Art. 1064 C.c.Q.).

FONDS DE PRÉVOYANCE

Le deuxième montant sera « la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance... » (Art. 1072 C.c.Q.).

PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

Si le syndicat en a décidé ainsi, d'autres montants spécifiques seront établis pour tenir compte « des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint » (Art. 1072 C.c.Q.) et instituer une ou plusieurs divisions à l'intérieur du fonds de prévoyance afin d'assurer « le remplacement des parties communes » (Art. 1071 C.c.Q.) qui « ne servent qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul » (Art. 1043 C.c.Q.). Chacun de ces montants sera indiqué séparément sur l'avis de cotisation annuelle « à chaque copropriétaire » afin d'établir le total du « montant de ses contributions et la date où elles sont exigibles » (Art. 1072 C.c.Q.).

CONSTITUTION DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Ce sont les articles 1071 et 1072 du Code civil du Québec qui régissent l'établissement du fonds :

« 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 (...) 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 (...) La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 p. cent de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des 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 »

PRÉVOYANCE ET IMPRÉVUS

Le fonds de prévoyance ne peut être assimilé à une assurance relativement à des imprévus pouvant survenir dans l'immeuble tel que des bris de vitres, des inondations, ou encore la rupture soudaine d'une membrane de toiture en raison d'une surcharge de glace. Bien qu'il ne soit pas impossible que le fonds puisse provisionner certaines de ces dépenses, son établissement procède davantage d'une annualisation des coûts estimatifs pour les travaux à prévoir en fonction de la durée de vie moyenne des composantes et systèmes visés. En ce sens, l'estimation doit obligatoirement s'appuyer sur la base des travaux prévus ou planifiés et non dans l'expectative d'événements fortuits, inattendus ou accidentels qui sont la spécialité des assureurs de biens.

Néanmoins, il est recommandé d'inclure un poste de dépenses dans le budget d'opération afin d'absorber certains imprévus qui ne sont pas normalement couverts par les assureurs, comme le remplacement accidentel de pièces mécaniques mineures non couvertes par les contrats d'entretien en vigueur ou les garanties des manufacturiers.

DURÉE DE VIE DES PARTIES COMMUNES

L'estimation des cotisations à verser s'établit d'abord par l'identification des portions visées, soit les parties communes, par l'énumération des systèmes composant ces parties et l'estimation de leur durée de vie. Après examen des parties communes, les dépenses pour réparations majeures anticipées viennent se combiner ou se substituer au coût de remplacement, lorsque cela est applicable.

IDENTIFICATION DES PARTIES COMMUNES

À moins que la déclaration de copropriété ne l'établisse autrement, sont présumées parties communes au sens du Code civil (C.c.Q. 1044) :

« (...) le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros œuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels que les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives. »

DOSSIER ESTIMATIF À JOUR

Le syndicat a la responsabilité de tenir à jour un dossier estimatif des coûts à venir à moyen et à long terme (Art. 1071 C.c.Q.). La loi ontarienne oblige les copropriétaires à un certificat d'état d'immeuble à tous les 5 ans, alors que la loi québécoise n'a encore pris aucune disposition à cet effet.

MÉTHODE D'ESTIMATION DES COTISATIONS À VERSER

Contrairement à la croyance populaire, le syndicat n'a pas le choix des méthodes quant à la fixation des cotisations à verser au fonds, à savoir, 5% des frais communs, ou encore, une estimation en règle des cotisations à verser. L'estimation des coûts sur une perspective de long terme doit être effectuée dans tous les cas. Cette planification est documentée. Lorsqu'un événement survient, il est possible d'en démontrer la « prévision ». Advenant l'éventualité où les frais seraient estimés inférieurs à 5%, ce dernier taux devra donc s'appliquer comme un minimum. Or, le minimum de 5% ne devrait pas être considéré comme une panacée, car ce taux ne sera approprié qu'en de très rares occasions seulement.

FRÉQUENCE DES ESTIMATIONS

La fixation des cotisations doit se faire selon une fréquence annuelle après consultation de l'assemblée des copropriétaires, bien que les administrateurs de par leurs analyses puissent être amenés à penser qu'aucune modification substantielle n'est nécessaire pour une année donnée. Néanmoins, le syndicat doit être à l'affût de tout changement susceptible d'affecter les contributions aux charges. Le résultat de ses analyses, estimations et investigations se reflètera lors de la fixation annuelle du montant des cotisations.

OBLIGATION DE CONSULTER

L'obligation de consulter l'assemblée des copropriétaires est impérative avant la fixation définitive de cotisations, alors que ce processus pourra permettre d'envisager la situation réelle du fonds sur un éclairage nouveau quant aux dépenses à anticiper :

« Il existe une certaine jurisprudence à l'effet que l'imposition d'un avis de cotisation qui ne résulte pas d'une consultation de l'assemblée des copropriétaires mais uniquement d'une résolution du conseil d'administration du syndicat, ne constitue pas l'établissement d'une contribution aux charges communes ou d'une somme à verser au fonds de prévoyance et, par conséquent cette obligation serait nulle. La procédure est la même dans le cas d'une cotisation spéciale. ».

RESPONSABILITÉ ULTIME DU CONSEIL

Toutefois, il incombe au conseil seul la fixation définitive des cotisations, alors que le celui-ci conserve de par la loi une grande liberté d'action afin qu'il puisse exécuter pleinement ses devoirs et obligations. Par ailleurs, les membres doivent prendre les mesures nécessaires pour agir selon les exigences de la bonne foi :

« Les membres du conseil doivent prendre leurs responsabilités et assurer le respect de la loi, même s'il doivent déplaire à une majorité de copropriétaires. La bonne foi est de rigueur. Un conseil qui va à l'encontre de la recommandation de l'assemblée des copropriétaires sur le budget, a l'obligation d'avoir un dossier bien structuré et bien documenté afin de démontrer qu'il agit dans l'intérêt commun ».

RÉPARTITION DES CHARGES

La détermination des quotes-parts, exercice d'une grande importance effectué par le notaire et spécifié dans la déclaration, devrait normalement tenir compte le plus possible des caractéristiques particulières de chaque unité, à savoir, leur nature, leur destination, leurs dimensions respectives ainsi que leur situation, tel que le prévoit l'article 1041. Outre les cotisations requises en vertu des parties à usage restreint, il ne peut être fait de distinction quant au montant des cotisations respectives de chaque copropriétaire autrement que par le facteur correspondant à la quote-part.

PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

La description des parties communes à usage restreint et les obligations qui s'y rattachent font généralement l'objet d'un ou de plusieurs articles à la déclaration de copropriété. Le principe qui sous-tend ces distinctions est essentiellement de permettre d'exempter certains copropriétaires de frais qui ne devraient pas leur être imputés, lorsqu'ils ne s'appliquent pas à leur situation : espaces de stationnement, terrasses sur le toit, balcons, cheminées des foyers. Une identification des parties à usage restreint pour l'immeuble mentionné en rubrique est faite à la section « Parties communes à usage restreint » et le traitement en est précisé pour les fins du présent rapport.

CONTRIBUTIONS SPÉCIALES SUR DÉCISION DU CONSEIL (PARTIES À USAGE RESTREINT)

Cependant, il pourrait être pertinent que certaines parties à usage restreint puissent requérir des cotisations distinctes sur décision du conseil d'administration :

« Il peut être tenu compte pour l'établir..., » (Art. 1072 C.c.Q.); il s'agit donc d'un choix facultatif qualifié par la Cour d'appel d' « unique dérogation prévue ». Sans l'expression d'une volonté de l'assemblée générale des copropriétaires, « les parties à usage restreint demeurent incluses à l'inventaire de l'ensemble des parties communes » (Art. 1071 C.c.Q.) sans aucune distinction et ainsi « chacun des copropriétaires contribue en fonction de la valeur relative à sa fraction ... au fonds de prévoyance » (Art. 1064 C.c.Q.) sans autres égards. Si l'assemblée des copropriétaires propose d'en tenir compte, le syndicat devra l'indiquer par l'adoption d'un « règlement » relatif au « fonctionnement et à l'administration de la copropriété » (Art. 1054 C.c.Q.) qui identifie et associe clairement « les parties communes » assujetties et « les fractions » auxquelles est attaché le « droit d'usage » de ces parties communes à usage restreint (Art. 1047 C.c.Q.) de même que le pourcentage de contribution requise par chacun. »

SÉPARATION DES COMPTES

Il ne peut y avoir l'existence de deux fonds de prévoyance. Pour ce qui est des cotisations perçues relativement aux parties communes à usage restreint, une distinction doit être faite au moment de la perception de celles-ci, et non au moyen d'un compte séparé. Ce compte doit toutefois être distinct du compte affecté aux opérations normales, c'est-à-dire, le budget d'exploitation.

PROVISIONS IRRÉGULIÈRES

Le conseil d'administration peut contracter un emprunt temporaire à même le fonds de prévoyance pour des dépenses urgentes qui ne sont pas admissibles à être provisionnées à même le fonds, en temps normal. L'emprunt irrégulier doit alors être fait sur décision expresse du Conseil et cette décision doit figurer au procès-verbal. La décision doit s'accompagner d'une volonté de rembourser le montant dans un délai raisonnable. Nonobstant ce qui précède, le syndicat ne devrait jamais se servir du fonds de prévoyance en cas d'imprévu pour payer des dépenses appartenant au fonds d'exploitation. Une cause récente débattue en cour illustre très bien les conséquences de l'utilisation du fonds à d'autres fins que celles strictement prévues par la loi, alors que le syndicat fautif a été sommé « de reconstituer son fonds de prévoyance en exigeant dans les 60 jours du jugement des copropriétaires de toutes les fractions la cotisation minimale de l'article 1072 que chacun aurait dû être appelé à verser pour les exercices terminés les 31 décembre 2001, 2002, 2003, et 2004 ».

PROPRIÉTÉ DU FONDS

Le fonds ou une partie de celui-ci ne peut être récupéré, sous prétexte qu'un copropriétaire vend son unité. Le fonds demeure en tout temps la propriété du syndicat, tel que le fait ressortir le Manuel de Gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec.

LIQUIDITÉ DES PLACEMENTS

Les gestionnaires ont l'obligation d'éliminer le plus possible les risques en ce qui concerne la récupération éventuelle des fonds pour la réalisation des travaux en effectuant des placements liquides et encaissables à court terme (moins de 30 jours) Ainsi, les placements risqués ne sauraient être admis. Toutefois, nous sommes d'avis qu'il est possible tout en respectant ce principe d'effectuer des placement par tranches en permettant que certains travaux prévus dans 20 ans, par exemple, puissent être placés pour un délai plus long mais qui n'est pas supérieur à 5 ans.

Cependant, le lecteur notera que cette pratique comporte certains risques en raison des poursuites qui pourraient être éventuellement intentées par les copropriétaires dans le cas où des cotisations spéciales seraient requises par insuffisance de fonds à court terme alors que des travaux urgent seraient requis. Pour cette raison, les montants accessibles dans un délai de 30 jours doivent donc être calculés largement. Des précisions supplémentaires à ce chapitre sont données à la section « Taux d'actualisation ».

PHOTOGRAPHIES DE L'IMMEUBLE SUJET

PHOTO 1 - Façade et côté droit du bâtiment 1



PHOTO 2 - Arrière du bâtiment 1



PHOTO 3 - Façade du bâtiment 2



PHOTO 4 - Arrière et côté gauche du bâtiment 2



PHOTO 5 - Façade et côté droit du bâtiment 3



PHOTO 6 - Arrière du bâtiment 3



PHOTO 7 - Façade du bâtiment 4



PHOTO 8 - Arrière et côté gauche du bâtiment 4



PHOTO 9



PHOTO 10



PHOTO 11



PHOTO 12



PHOTO 13



PHOTO 14



PHOTO 15



PHOTO 16



PHOTO 17



PHOTO 18



PHOTO 19



PHOTO 20



PHOTO 21



PHOTO 22



PHOTO 23



PHOTO 24



PHOTO 25



PHOTO 26



PHOTO 27



PHOTO 28



PHOTO 29



PHOTO 30



PHOTO 31



PHOTO 32



PHOTO 33



PHOTO 34



PHOTO 35



PHOTO 36



PHOTO 37



PHOTO 38



PHOTO 39



PHOTO 40



PHOTO 41



PHOTO 42



PHOTO 43



PHOTO 44



PHOTO 45



PHOTO 46



PHOTO 47



PHOTO 48



PHOTO 49



PHOTO 50



PHOTO 51



PHOTO 52



PHOTO 53



PHOTO 54



PHOTO 55



PHOTO 56



PHOTO 57



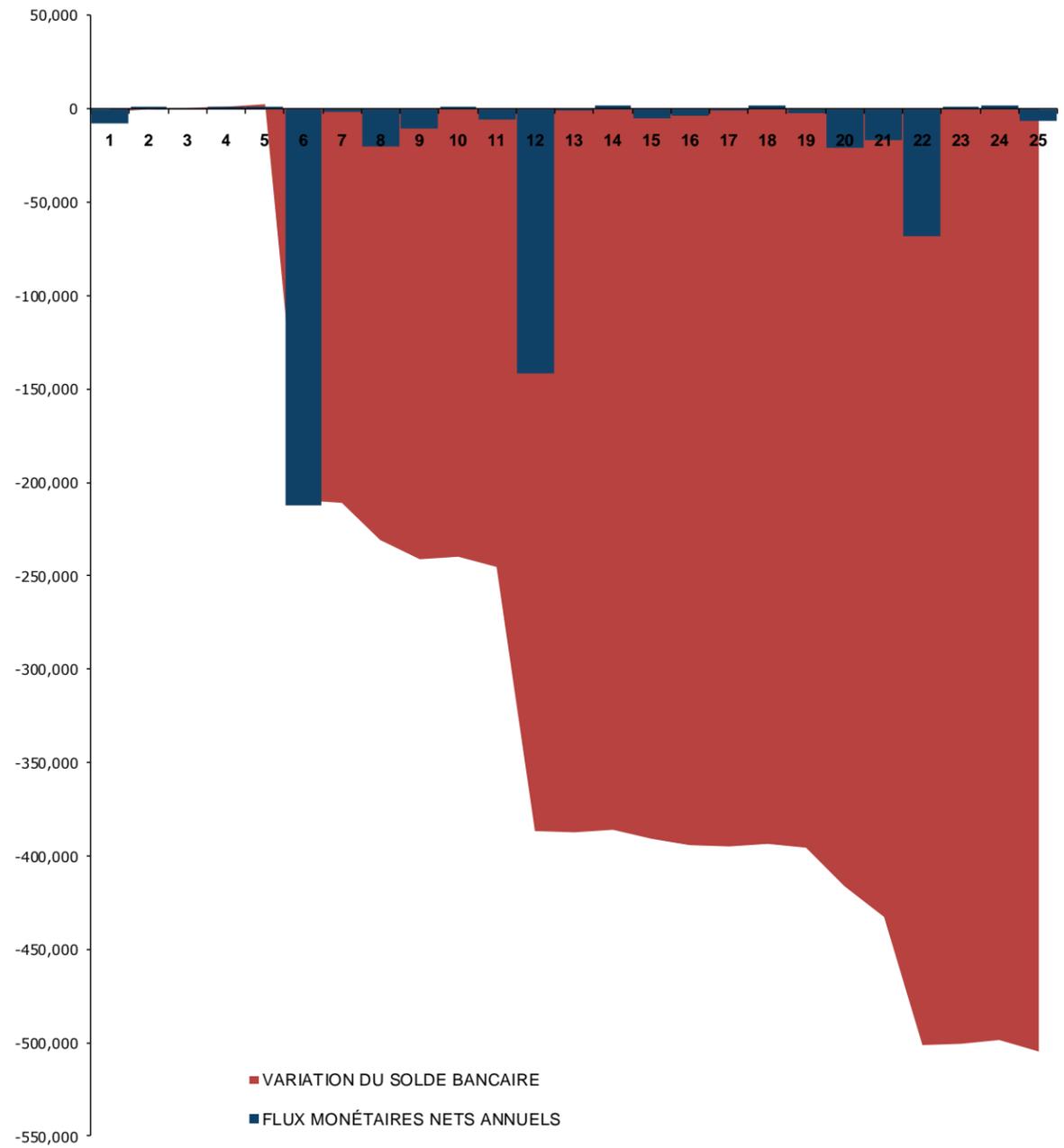
PHOTO 58



ESTIMATION DES COTISATIONS À VERSER

| PROGRAMME DES TRAVAUX À PRÉVOIR (HORIZON DE 25 ANS) | TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉPENSES NON INDEXÉES À PRÉVOIR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|---------------|------|------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|------|-----------------|-------------------|-----------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|--------|-----------------|------------------|------------------|------------------|---------------|--------|-----------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| DESCRIPTION | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| A. INFRASTRUCTURE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A10 Fondation | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A1010 Remplacement des fondations | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A20 Construction de sous-sol | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B10 Superstructure | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B1010 Remplacement du revêtement des balcons en fibre de verre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 15 068 \$ | | | | | |
| B1010 Surfacement des perrons en béton | | | | | | | | | | | | 178 \$ | | | | | | | | | | | | | |
| B1010 Réfection des escalier en pavés-uni | | | | | | | | | | | | 599 \$ | | | | | | | | | | | | | |
| B20 Enveloppe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2010 Remplacement des trappes de ventilation murales ext. | | | | | | | | | | | 5 600 \$ | | | | | | | | | | | 5 600 \$ | | | |
| B2013 119 Remplacement des parements de brique du 1er étage | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2013 119 Remplacement du parements de brique du 2e étage | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2013 119 Remplacement du parement de brique du 3e étage | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2013 119 Remplacement des joints de mortier entre les briques du ssi étage | | | | | | 14 952 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2013 119 Remplacement des joints de mortier entre les briques du 1er étage | | | | | | 26 541 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2013 119 Remplacement des joints de mortier entre les briques du 2e étage | | | | | | 25 651 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2013 119 Remplacement des joints de mortier entre les briques du 3e étage | | | | | | 19 218 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2013 145 Remplacement du parement de bois vertical 1er étage | | | | | | 196 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2013 145 Remplacement du parement de bois vertical 2e étage | | | | | | 5 041 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2013 145 Remplacement du parement de bois vertical 3e étage | | | | | | 15 527 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2013 158 Remplacement du caufeutrage des portes | | | | | | | 2 249 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 249 \$ |
| B2013 158 Remplacement du caufeutrage des fenêtres | | | | | | | | 8 353 \$ | | | | | | | | | | | | | | 8 353 \$ | | | |
| B2023 Remplacement complet des fenêtres | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2030 Remplacement complet des portes-patio | | | | | | | | | | | | 38 530 \$ | | | | | | | | | | | | | |
| B2033 220 Remplacement complet des portes | | | | | | | | | | | | 16 285 \$ | | | | | | | | | | | | | |
| B30 Toit | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B3013 146 Remplacement des toits de bardeaux d'asphalte | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 25 524 \$ | | | |
| B3013 149 Remplacement des gouttières | 2 644 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 644 \$ | | | | |
| B3013 620 Remplacement des descentes de gouttières | 1 794 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 794 \$ | | | | |
| B3020 Remplacement des ventilateurs de toit | 872 \$ | | | | | | | | | | | | 872 \$ | | | | | | | | | | | | 872 \$ |
| C. AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C10 Construction Intérieure | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C20 Escaliers | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C2010 Remplacement des escaliers métal et béton recouvert de céramique aux étages | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C2010 Remplacement du fin de céramique des escaliers métal et béton recouvert de céramique aux étages | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3 882 \$ | | | |
| C2013 130 Remplacement des escaliers de métal du sous-sol | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C30 Finition Intérieure | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C3020 510 Remplacement des finis de tapis des planchers des espaces communs | | | | | | | | | 1 777 \$ | | | | | | | | 1 777 \$ | | | | | | | | 1 777 \$ |
| C3023 420 Remplacement des finis de céramique des planchers des espaces communs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 7 637 \$ | | | |
| D. SERVICES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D10 Moyens de transport | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D20 Plomberie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D2043 310 Remplacement de la pompe submersible | | | 641 \$ | | | | | | | | | | 641 \$ | | | | | | | | | | | 641 \$ | |
| D30 Chauffage, ventilation et conditionnement d'air | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D3043 220 Remplacement des ventilateurs d'extraction | | | | | | 2 162 \$ | | | | | | | | | | | | | | | 2 162 \$ | | | | |
| D3050 Remplacement des plinthes électriques des espaces communs | | | | | | | | | | | | 772 \$ | | | | | | | | | | | | | |
| D40 Protection Incendie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D50 Électricité | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D5013 220 Remplacement des entrée électrique principale de 600A | | | | | | | | | | | | 33 278 \$ | | | | | | | | | | | | | |
| D5013 280 Remplacement des panneaux de service de 100 ampères | | | | | | | | | | | | 2 422 \$ | | | | | | | | | | | | | |
| D5020 Remplacement des luminaires au mur dans les espaces communs | | | | | | 2 818 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D5020 Remplacement des appliques murales extérieures | | | | | | | | | | | | | | | | | | 574 \$ | | | | | | | |
| D5023 132 Remplacement des disjoncteurs de 100 ampères | | | | | | | | | | | | 20 764 \$ | | | | | | | | | | | | | |
| D5033 630 Remplacement des panneaux d'intercom | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D5033 760 Remplacement des panneaux d'alarme incendie | 3 687 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E. ÉQUIPEMENT ET AMEUBLEMENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E10 Équipement | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E20 Ameublement et décoration | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F. CONSTRUCTION SPÉCIALE ET DÉMOLITION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F10 Construction spéciale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F20 Démolition sélective de bâtiment | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G10 Préparation de l'emplacement | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G20 Amélioration d'emplacement | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G2020 Aire de stationnements en asphalte | | | | | | 52 274 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G2030 Remplacement des trottoir de pavés-unis | | | | | | | | 11 352 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G2030 Remplacement des patios de pavés-unis | | | | | | | | 6 815 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G2033 140 Remplacement des bordures de béton du stationnement | | | | | | 5 595 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G2040 Remplacement des murs de soutènements de pavés-unis | | | | | | 19 680 \$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G30 Service de mécanique sur l'emplacement | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G40 Service d'électricité sur l'emplacement | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G 4060 Remplacement des luminaires extérieurs sur poteaux | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 042 \$ | | | | | | |
| G90 Autre condition sur l'emplacement | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N/A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL DU FLUX ANNUEL | 8 997 \$ | | 641 \$ | | | 189 656 \$ | 2 249 \$ | 18 167 \$ | 10 130 \$ | | 5 600 \$ | 112 827 \$ | 1 513 \$ | | 4 884 \$ | 3 687 \$ | 1 777 \$ | | 2 616 \$ | 15 068 \$ | 12 200 \$ | 45 396 \$ | 641 \$ | | 4 897 \$ |

VARIATION DES FLUX MONÉTAIRES ET SA RÉPERCUSSION SUR LE FONDS DE PRÉVOYANCE EN FONCTION D'UN HORIZON DE 25 ANS



TAUX D'INTÉRÊT MOYEN DE L'INVESTISSEMENT **1.60%**
 ESTIMATION DU SOLDE DU FONDS AU 1ER JANVIER 2015: **6,409.88 \$**

SIMULATION DE LA VARIATION DU SOLDE BANCAIRE SUR UN HORIZON DE 25 ANS
 SITUATION ACTUELLE EN FONCTION : COTISATION TOTALE FIXE PAR ANNÉE
 COMMENCANT LE 1 JANVIER 2015 AVEC TAUX D'INTÉRÊT MOYEN SUR INVESTISSEMENT DE 1.6 % ET INDEXATION DE 2 % PAR AN

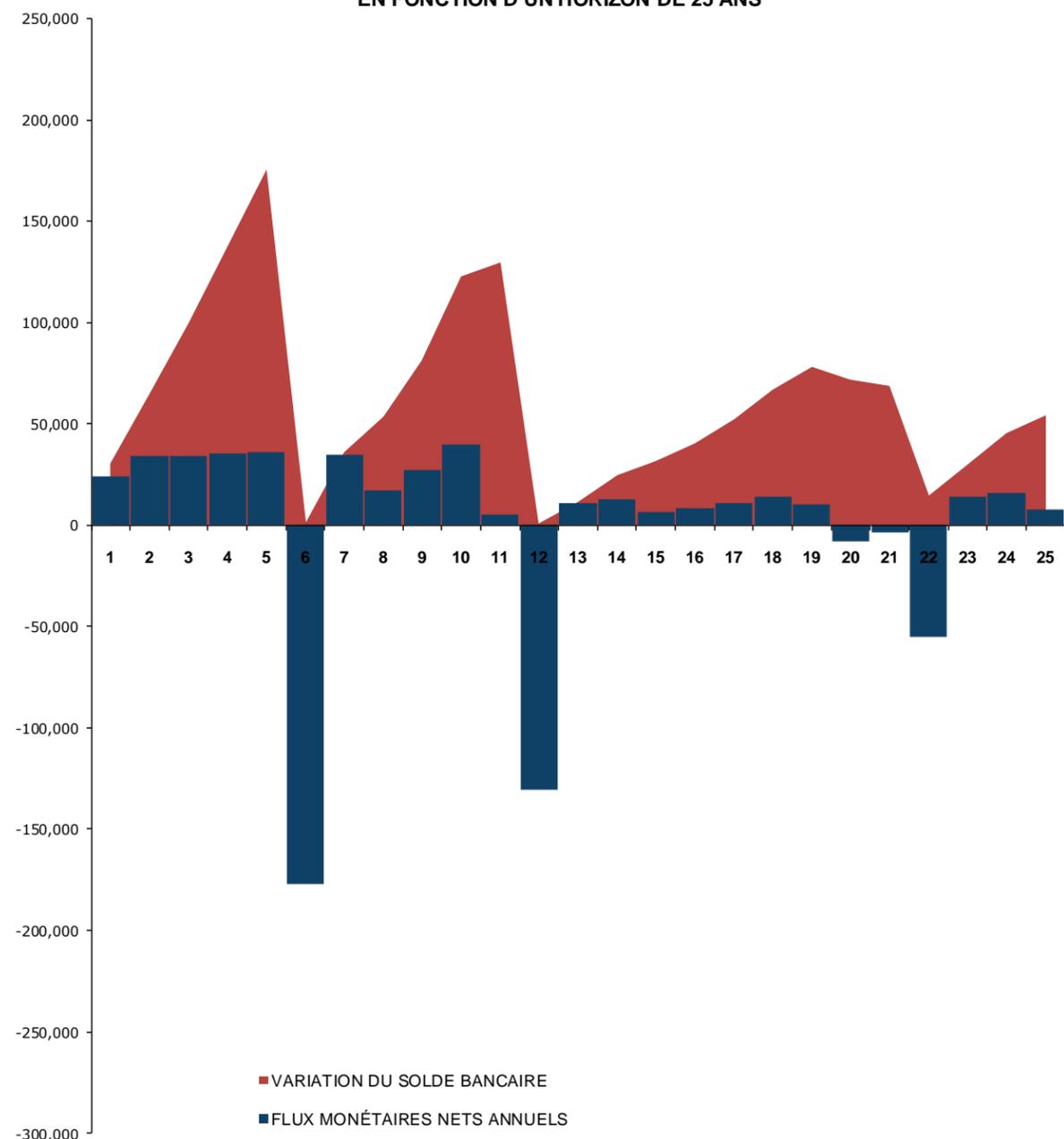
| NO | ANNÉE | INDEX | COTISATION MENSUELLE | CONTRIBUTION ANNUELLE (C+I) | DÉPENSES ANNUELLES | SOLDE AU COMPTE (FIN D'ANNÉE) | SOLDE À DÉCOUVERT |
|----|-------|-------|----------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|
| 1 | 2015 | | 99 \$ | 1,201 \$ | -9,177 \$ | -1,566 \$ | -1,566 \$ |
| 2 | 2016 | 2.00% | 101 \$ | 1,225 \$ | 0 \$ | -341 \$ | -341 \$ |
| 3 | 2017 | 2.00% | 103 \$ | 1,249 \$ | -680 \$ | 222 \$ | 0 \$ |
| 4 | 2018 | 2.00% | 105 \$ | 1,274 \$ | 0 \$ | 1,500 \$ | 0 \$ |
| 5 | 2019 | 2.00% | 108 \$ | 1,300 \$ | 0 \$ | 2,824 \$ | 0 \$ |
| 6 | 2020 | 2.00% | 110 \$ | 1,326 \$ | -213,584 \$ | -209,435 \$ | -209,435 \$ |
| 7 | 2021 | 2.00% | 112 \$ | 1,352 \$ | -2,583 \$ | -210,665 \$ | -210,665 \$ |
| 8 | 2022 | 2.00% | 114 \$ | 1,379 \$ | -21,286 \$ | -230,572 \$ | -230,572 \$ |
| 9 | 2023 | 2.00% | 116 \$ | 1,407 \$ | -12,106 \$ | -241,271 \$ | -241,271 \$ |
| 10 | 2024 | 2.00% | 119 \$ | 1,435 \$ | 0 \$ | -239,837 \$ | -239,837 \$ |
| 11 | 2025 | 2.00% | 121 \$ | 1,464 \$ | -6,963 \$ | -245,336 \$ | -245,336 \$ |
| 12 | 2026 | 2.00% | 124 \$ | 1,493 \$ | -143,093 \$ | -386,935 \$ | -386,935 \$ |
| 13 | 2027 | 2.00% | 126 \$ | 1,523 \$ | -1,957 \$ | -387,370 \$ | -387,370 \$ |
| 14 | 2028 | 2.00% | 128 \$ | 1,553 \$ | 0 \$ | -385,817 \$ | -385,817 \$ |
| 15 | 2029 | 2.00% | 131 \$ | 1,584 \$ | -6,573 \$ | -390,805 \$ | -390,805 \$ |
| 16 | 2030 | 2.00% | 134 \$ | 1,616 \$ | -5,061 \$ | -394,251 \$ | -394,251 \$ |
| 17 | 2031 | 2.00% | 136 \$ | 1,648 \$ | -2,488 \$ | -395,090 \$ | -395,090 \$ |
| 18 | 2032 | 2.00% | 139 \$ | 1,681 \$ | 0 \$ | -393,409 \$ | -393,409 \$ |
| 19 | 2033 | 2.00% | 142 \$ | 1,715 \$ | -3,811 \$ | -395,505 \$ | -395,505 \$ |
| 20 | 2034 | 2.00% | 145 \$ | 1,749 \$ | -22,390 \$ | -416,146 \$ | -416,146 \$ |
| 21 | 2035 | 2.00% | 148 \$ | 1,784 \$ | -18,491 \$ | -432,853 \$ | -432,853 \$ |
| 22 | 2036 | 2.00% | 151 \$ | 1,820 \$ | -70,182 \$ | -501,215 \$ | -501,215 \$ |
| 23 | 2037 | 2.00% | 154 \$ | 1,856 \$ | -1,011 \$ | -500,370 \$ | -500,370 \$ |
| 24 | 2038 | 2.00% | 157 \$ | 1,893 \$ | 0 \$ | -498,476 \$ | -498,476 \$ |
| 25 | 2039 | 2.00% | 160 \$ | 1,931 \$ | -8,035 \$ | -504,580 \$ | -504,580 \$ |

REMARQUES

1. Il est supposé au présent tableau que les dépenses sont effectuées annuellement au 31 décembre
2. Les intérêts sur les investissements sont versés annuellement

VARIATION DU SOLDE BANCAIRE
 TABLEAU C-1

VARIATION DES FLUX MONÉTAIRES ET SA RÉPERCUSSION SUR LE FONDS DE PRÉVOYANCE EN FONCTION D'UN HORIZON DE 25 ANS



TAUX D'INTÉRÊT MOYEN DE L'INVESTISSEMENT **1.60%**
 ESTIMATION DU SOLDE DU FONDS AU 1ER JANVIER 2015 **6,409.88 \$**

SIMULATION DE LA VARIATION DU SOLDE BANCAIRE SUR UN HORIZON DE 25 ANS
 SITUATION SUGGÉRÉE EN FONCTION : COTISATION TOTALE FIXE PAR AN.
 COMMENCANT LE 1ER JANVIER 2015 - INDEXATION DES MENSUALITÉS DE 2 % PAR AN PAR LA SUITE

| NO | ANNÉE | INDEX | COTISATION MENSUELLE | CONTRIBUTION ANNUELLE (C+I) | DÉPENSES ANNUELLES | SOLDE AU COMPTE (FIN D'ANNÉE) | SOLDE À DÉCOUVERT |
|----|-------|-------|----------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|
| 1 | 2015 | | 2,755 \$ | 33,302 \$ | -9,177 \$ | 30,638 \$ | 0 \$ |
| 2 | 2016 | 2.00% | 2,810 \$ | 33,968 \$ | 0 \$ | 65,096 \$ | 0 \$ |
| 3 | 2017 | 2.00% | 2,866 \$ | 34,647 \$ | -680 \$ | 100,104 \$ | 0 \$ |
| 4 | 2018 | 2.00% | 2,924 \$ | 35,340 \$ | 0 \$ | 137,046 \$ | 0 \$ |
| 5 | 2019 | 2.00% | 2,982 \$ | 36,047 \$ | 0 \$ | 175,285 \$ | 0 \$ |
| 6 | 2020 | 2.00% | 3,042 \$ | 36,768 \$ | -213,584 \$ | 1,274 \$ | 0 \$ |
| 7 | 2021 | 2.00% | 3,103 \$ | 37,503 \$ | -2,583 \$ | 36,214 \$ | 0 \$ |
| 8 | 2022 | 2.00% | 3,165 \$ | 38,253 \$ | -21,286 \$ | 53,761 \$ | 0 \$ |
| 9 | 2023 | 2.00% | 3,228 \$ | 39,018 \$ | -12,106 \$ | 81,533 \$ | 0 \$ |
| 10 | 2024 | 2.00% | 3,292 \$ | 39,799 \$ | 0 \$ | 122,636 \$ | 0 \$ |
| 11 | 2025 | 2.00% | 1,000 \$ | 12,088 \$ | -6,963 \$ | 129,724 \$ | 0 \$ |
| 12 | 2026 | 2.00% | 1,020 \$ | 12,330 \$ | -143,093 \$ | 1,036 \$ | 0 \$ |
| 13 | 2027 | 2.00% | 1,040 \$ | 12,576 \$ | -1,957 \$ | 11,671 \$ | 0 \$ |
| 14 | 2028 | 2.00% | 1,061 \$ | 12,828 \$ | 0 \$ | 24,686 \$ | 0 \$ |
| 15 | 2029 | 2.00% | 1,082 \$ | 13,084 \$ | -6,573 \$ | 31,592 \$ | 0 \$ |
| 16 | 2030 | 2.00% | 1,104 \$ | 13,346 \$ | -5,061 \$ | 40,382 \$ | 0 \$ |
| 17 | 2031 | 2.00% | 1,126 \$ | 13,613 \$ | -2,488 \$ | 52,153 \$ | 0 \$ |
| 18 | 2032 | 2.00% | 1,149 \$ | 13,885 \$ | 0 \$ | 66,872 \$ | 0 \$ |
| 19 | 2033 | 2.00% | 1,172 \$ | 14,163 \$ | -3,811 \$ | 78,294 \$ | 0 \$ |
| 20 | 2034 | 2.00% | 1,195 \$ | 14,446 \$ | -22,390 \$ | 71,602 \$ | 0 \$ |
| 21 | 2035 | 2.00% | 1,219 \$ | 14,735 \$ | -18,491 \$ | 68,992 \$ | 0 \$ |
| 22 | 2036 | 2.00% | 1,243 \$ | 15,030 \$ | -70,182 \$ | 14,944 \$ | 0 \$ |
| 23 | 2037 | 2.00% | 1,268 \$ | 15,330 \$ | -1,011 \$ | 29,502 \$ | 0 \$ |
| 24 | 2038 | 2.00% | 1,294 \$ | 15,637 \$ | 0 \$ | 45,611 \$ | 0 \$ |
| 25 | 2039 | 2.00% | 1,319 \$ | 15,950 \$ | -8,035 \$ | 54,255 \$ | 0 \$ |

REMARQUES

1. Il est supposé au présent tableau que les dépenses sont effectuées annuellement au 31 décembre
2. Les intérêts sur les investissements sont versés annuellement

VARIATION DU SOLDE BANCAIRE
 TABLEAU D-1