ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE

LD122651-1-2

Syndicat des copropriétaires du 3456-58-60 Henri-Julien

3458 Henri Julien, Montréal, Qc, H2X 3H2

À l'attention de Martine Gaumond

Émission : 4 février 2022 | **Révision : 8 février 2022**

Numéro de dossier: LD122651-1-2

Legault•Dubois
INSPECTION ET EXPERTISE DE BÂTIMENT

603 Boulevard Taschereau, La Prairie, J5R 1V5

514.286.0550 | legault-dubois.ca

TABLE DES MATIÈRES

MANDAT..... 3
DÉMARCHE..... 4
SOMMAIRE DE L'ÉTUDE..... 5
DÉPENSES PAR CATÉGORIE | 25 PROCHAINES ANNÉES..... 7
DÉPENSES ANNUELLES - 25 PROCHAINES ANNÉES..... 8
INTERVENTIONS ET DÉPENSES | 25 PROCHAINES ANNÉES..... 10
STRATÉGIES DE FINANCEMENT..... 12
CONCLUSION..... 20
LIMITATIONS..... 21
AUTHENTIFICATION..... 22

MANDAT

Le 17 août 2021 , le Syndicat des copropriétaires du 3456-58-60 Henri-Julien nous confiait le mandat de réaliser une étude permettant d'établir le plan de gestion de l'actif conformément à l'offre de service acceptée. Ce mandat comportait trois parties essentielles à l'établissement de ce plan soit :

1. L'inspection et le rapport d'état d'immeuble
2. **L'étude de fonds de prévoyance**
3. Le calendrier d'entretien

Le présent rapport répond à la deuxième partie du mandat confié par le syndicat, soit l'étude de fonds de prévoyance. Il permet au Syndicat de rencontrer l'article 39 du projet de loi no 16 (2019, chapitre 28) qui stipule que *« Tous les cinq ans, le syndicat doit obtenir une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes.[…] Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance. »*

Cette étude du fonds de prévoyance permet donc la création d'un plan de financement à court, moyen et long terme, de sorte que les réparations ou le remplacement des éléments de construction importants des parties communes puissent être réalisés. Cette étude précisera ce que le syndicat devra engranger, annuellement, afin que le fonds de prévoyance soit suffisant.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

DÉMARCHE

La première étape de la mise en place du plan de gestion de l'actif consistait à dresser l'inventaire des éléments constituants les parties communes de la copropriété puis, par l'inspection d'état de l'immeuble, déterminer leur durée de vie restante et leur état actuel. La lecture du rapport d'état d'immeuble, qui accompagne cette étude, constitue donc un préalable à la compréhension du présent rapport.

À partir des informations recueillies à la première étape, une planification de la date et du coût de remplacement ou de réparation de ces éléments a été établie. L'analyse du coût de remplacement prend en considération la vie restante des composants. Elle tient également compte, dans certains cas, de la planification de travaux majeurs à effectuer sur un composant afin de retarder de façon significative son remplacement.

Cette planification est présentée à la section INTERVENTIONS ET DÉPENSES et expose les montants d'argent annuels requis pour être en mesure de remplacer ou maintenir les composants de l'immeuble. La projection économique est présentée sur un horizon de 25 ans et tient compte d'une période totale pouvant atteindre 100 ans dans le calcul des sommes requises. De cette manière le fonds disposera des sommes nécessaires au moment du remplacement des composants qui ont une plus longue durée de vie.

En fonction de la planification des dépenses calculée, 3 scénarios de financement visant à déterminer les contributions au fonds de prévoyance ont été établis et sont expliqués à la section SCÉNARIOS DE FINANCEMENT. Chaque scénario offre un ajustement des cotisations des copropriétaires sur une période donnée, soit 1 an, 5 ans ou 10 ans. Cet ajustement permet de s'assurer que les copropriétaires cotisent dès maintenant les montants requis pour financer les travaux de maintenance et de remplacement prévus d'ici 10 ans en plus de rattraper le manque de financement possible du fonds à long terme. Plus la période de rattrapage est courte, plus l'augmentation est importante, ce qui risque de susciter un stress considérable sur le budget individuel des copropriétaires.

Note : Afin d'alléger le texte dans les tableaux présentés dans ce rapport, l'acronyme « FDP » remplace le terme « fonds de prévoyance ».

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

SOMMAIRE DE L'ÉTUDE

	Annuellement par le syndicat	Moyenne mensuelle par copropriétaire
Montant dirigé vers le FDP	0 $	0 $
Montant actuellement accumulé dans le FDP	0 $	
Cotisations spéciales à prévoir d'ici 10 ans si la situation ne change pas	111 117 $	
Cotisations spéciales à prévoir d'ici 25 ans si la situation ne change pas	235 544 $	

	SCÉNARIOS DE RATTRAPAGE					
	1 AN		5 ANS		10 ANS	
	Annuel - Syndicat	Mensuel - Copropriétaire	Annuel - Syndicat	Mensuel - Copropriétaire	Annuel - Syndicat	Mensuel - Copropriétaire
Contribution moyenne au FDP pendant la période de rattrapage	10 008 $	278 $	6 912 $	192 $	7 164 $	199 $

	1 AN		5 ANS		10 ANS	
	Total pour le syndicat	Total par copropriétaire	Total pour le syndicat	Total par copropriétaire	Total pour le syndicat	Total par copropriétaire
Cotisations spéciales à prévoir d'ici les 10 prochaines années	36 816 $	12 272 $	55 404 $	18 468 $	66 559 $	22 186 $
Total des contribution au FDP et cotisations spéciales des 10 prochaines années	149 370 $	49 790 $	152 049 $	50 683 $	138 057 $	46 019 $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Définitions :

Montant dirigé vers le FDP : Il s'agit du montant tiré de la contribution aux charges communes qui est réservé exclusivement au fonds de prévoyance. Ce montant doit être déposé dans un compte distinct et servir uniquement à des fins de réparations majeures, de maintenance ou de remplacement des composants de l'immeuble.

Montant actuellement accumulé dans le FDP : Ce montant représente les sommes accumulées dans les différents comptes bancaires et placements financiers réservés uniquement à l'usage du fonds de prévoyance.

Cotisations spéciales à prévoir d'ici 10 ou 25 ans : Si la situation actuelle demeure inchangée, c'est-à-dire que les contributions dirigées vers le FDP restent les mêmes, les dépenses prévues pour le remplacement ou l'entretien majeur de certains composants nécessiteront, d'ici les 10 ou 25 prochaines années, l'injection des sommes supplémentaires indiquées ici.

Augmentation des contributions pendant la période de rattrapage : Il s'agit, pour chaque scénario, du montant à ajouter à la contribution actuellement dirigée vers le fonds de prévoyance afin de permettre le rattrapage de la réserve minimale à avoir. Plus la période de rattrapage est longue, moins le montant d'augmentation est élevé, mais plus le risque d'une cotisation spéciale pendant la période est possible.

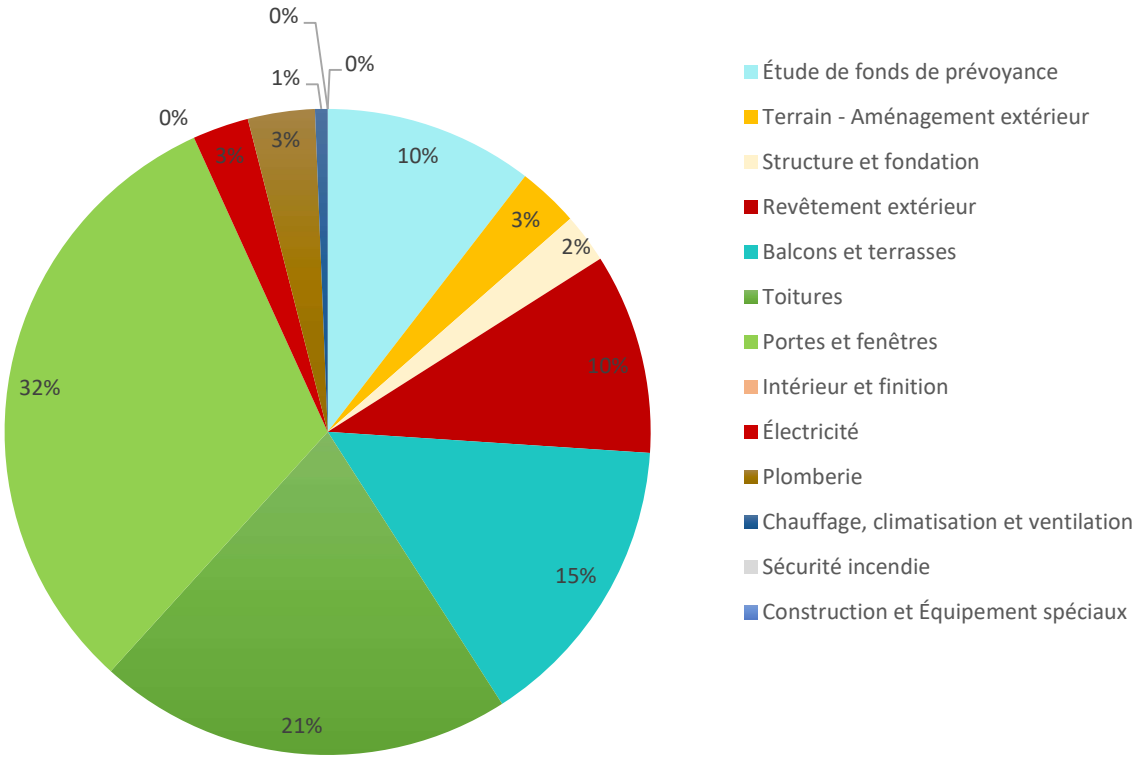
Contribution au FDP pendant la période de rattrapage : Ce montant représente l'argent qui sera versé au fonds de prévoyance à partir des frais de condo calculé précédemment. Il s'agit du montant tiré de la nouvelle cotisation aux charges communes qui est réservé exclusivement au fonds de prévoyance.

Cotisations spéciales à prévoir d'ici les 10 prochaines années : Considérant que les sommes versées au fonds de prévoyance respectent minimalement les suggestions de chaque scénario de rattrapage, les dépenses prévues pour le remplacement ou l'entretien majeur de certains composants nécessiteront, d'ici les 10 prochaines années, l'injection des sommes supplémentaires indiquées ici.

Total des contribution au FDP et cotisations spéciales des 10 prochaines années : Ces montants représentent, pour chaque scénario, le montant total qui aura été déboursé par le syndicat et les copropriétaires entre le début de la 1ere année et à la fin de la 10e année afin de couvrir les contributions au fonds ainsi que les cotisations spéciales. Ces totaux permettent de comparer les scénarios entre eux basés sur une même période de temps.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

DÉPENSES PAR CATÉGORIE | 25 PROCHAINES ANNÉES



Explications :

D'ici les 25 prochaines années, les sommes déposées au fonds de prévoyance serviront au remplacement ou aux réparations majeures des différents composants de l'immeuble, tels la toiture, les portes et fenêtres, le revêtement des murs extérieurs, etc. Le graphique ci-dessus illustre la répartition de ces dépenses en fonction des différents composants de l'immeuble. Il permet de donner une idée générale des dépenses selon le type de travaux à venir.

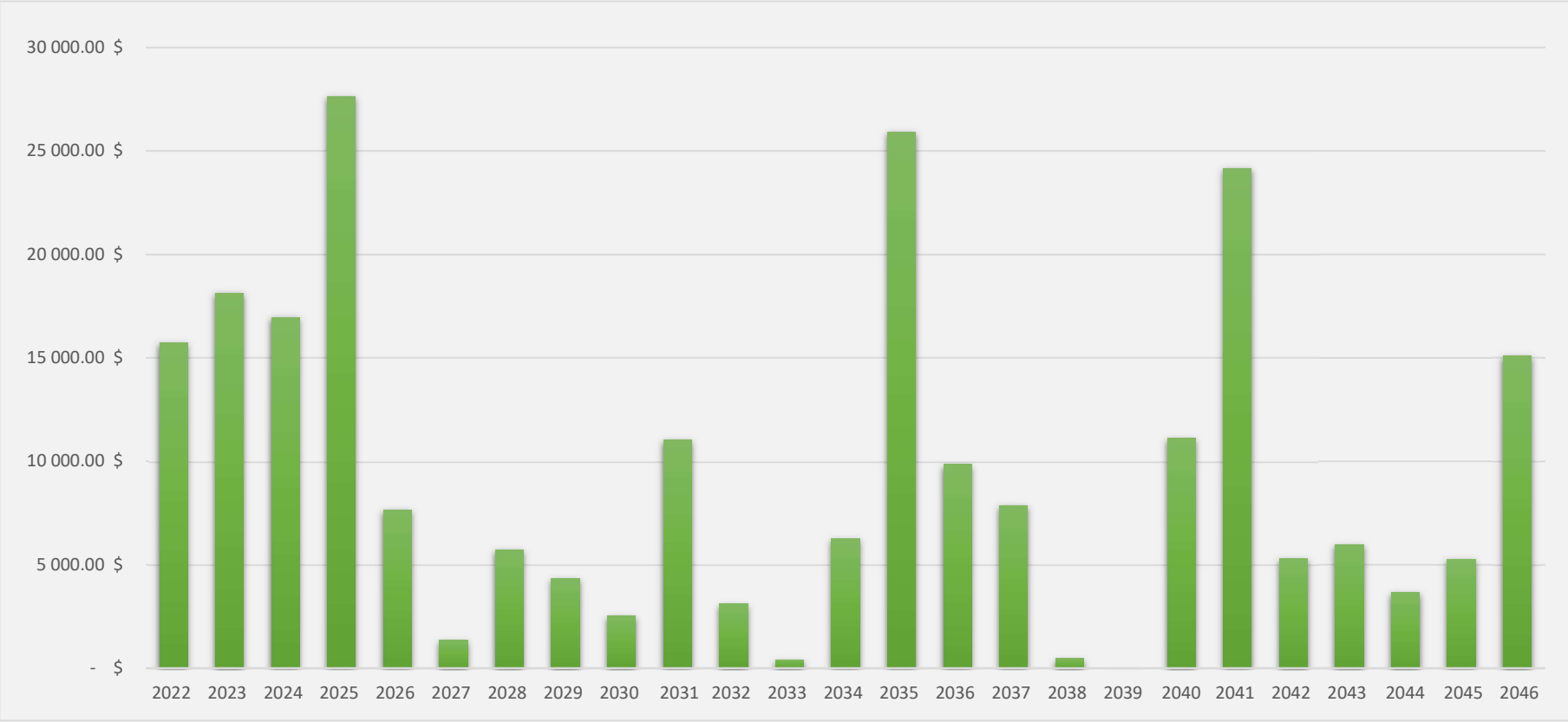
Par exemple, 21% des montants accumulés au fonds de prévoyance au cours des 25 prochaines années serviront à la réparation ou le remplacement de la toiture, 1% seront utilisés pour les systèmes de chauffage, climatisation et ventilation et 15% pour les balcons et terrasses extérieures. Puisque la révision, tous les cinq ans, de l'étude de fonds de prévoyance est rendue obligatoire par le Code civil du Québec, les dépenses attribuables à cette étude ont également été prises en considération et représentent 10% du budget du fonds des 25 prochaines années.

Afin d'en savoir davantage sur les détails des dépenses permettant d'établir cette répartition, veuillez

consulter la section INTERVENTIONS ET DÉPENSES – 25 PROCHAINES ANNÉES.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

DÉPENSES ANNUELLES – 25 PROCHAINES ANNÉES



Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Explications :

Ce graphique présente le montant total des dépenses par années, pour les 25 prochaines années, pour l'entretien majeur, la maintenance et le remplacement des composantes de l'immeuble soumis à l'étude. Il permet en un coup d'œil de repérer les années où les dépenses seront les plus importantes et où les sommes accumulées au fonds de prévoyance seront les plus sollicitées.

L'ensemble de l'étude et des scénarios de financement proposés plus loin dans ce rapport reposent sur un objectif simple : s'assurer que les sommes accumulées au fonds de prévoyance soient suffisantes lorsque les dépenses prévues seront venues. Par exemple, nous pouvons voir sur le graphique qu'un montant total de 27 622 $ devra être disponible en 2025 afin d'assumer le coût des travaux prévus et ainsi éviter de procéder à une demande de cotisation spéciale auprès des copropriétaires.

Afin d'en savoir davantage sur les détails des dépenses permettant d'établir ce graphique, veuillez consulter la section suivante INTERVENTIONS ET DÉPENSES – 25 PROCHAINES ANNÉES.

Note :

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Composants	Année de la première intervention	Cycle (ans)	Année financière en cours	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
0 - Étude de fonds de prévoyance															
Honoraires professionnels - première évaluation															
Première évaluation	2021	0	- $	2 977 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Honoraires professionnels - mise à jour 5 ans															
Mise à jour aux 5 ans	2026	5	- $	- $	- $	- $	- $	3 299 $	- $	- $	- $	- $	3 750 $	- $	- $
1 - Terrain - Aménagement extérieur															
Trottoirs - Dalle de pavé - Sable polymère															
Maintenance	2023	5	- $	- $	321 $	- $	- $	- $	- $	365 $	- $	- $	- $	- $	414 $
Trottoirs - Dalle de pavé - Enlever et replacer															
Maintenance	2048	27	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Trottoirs en béton															
Remplacement	2061	40	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Trottoirs en béton															
Maintenance	2026	5	- $	- $	- $	- $	- $	231 $	- $	- $	- $	- $	262 $	- $	- $
Clôtures en bois															
Maintenance	2025	6	- $	- $	- $	- $	344 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Remplacement	2031	35	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	1 822 $	- $	- $
Corriger le dégagement insuffisant entre le seuil d'une fenêtre et le niveau du terrain. Ajouter une margelle et modifier l'autre.															
Réparation	2022	0	- $	422 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
2 - Structure et fondation															
Margelles															
Remplacement	2071	50	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Fondation - Remplacement du système d'étanchéité et le système de drainage															
Remplacement	2068	50	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Murs de fondation - Crépi															
Maintenance	2041	20	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Remplir les fissures du mur de fondation															
Réparation	2022	0	- $	602 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Investiguer - Voir rapport d'état - Fissure dans brique avant															
Investigation	2022	0	- $	1 542 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Remplacer la structure, le pontage et le revêtement de bardeau de la toiture du balcon arrière															
Réparation	2026	0	- $	- $	- $	- $	- $	3 324 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
3 - Revêtement extérieur															
Calfeutrage - Système d'étanchéité à l'eau															
Maintenance	2023	7	- $	- $	1 854 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	2 219 $	- $	- $	- $
Revêtements muraux - Maçonnerie															
Maintenance	2023	25	- $	- $	9 982 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Revêtements muraux - Corniche															
Maintenance	2023	14	- $	- $	1 539 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Remplacement	2047	50	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Revêtements muraux - Maçonnerie - Origine															
Remplacement	2051	75	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Revêtements muraux - Maçonnerie - 2001															
Remplacement	2096	75	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Composants	Année de la première intervention	Cycle (ans)	Année financière en cours	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
4 - Balcons et terrasses															
Escaliers en métal arrière - Structure, marches et Garde-corps															
Maintenance	2022	6	- $	3 856 $	- $	- $	- $	- $	- $	4 498 $	- $	- $	- $	- $	- $
Remplacement	2051	50	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Fascia de balcon															
Remplacement	2036	42	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Soffite de balcon															
Remplacement	2036	42	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Escaliers avant - Structure en bois															
Maintenance	2025	6	- $	- $	- $	- $	273 $	- $	- $	- $	- $	- $	319 $	- $	- $
Remplacement	2047	29	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Garde-corps et main courante des balcons et escaliers															
Maintenance	2022	6	- $	745 $	- $	- $	- $	- $	- $	870 $	- $	- $	- $	- $	- $
Garde-corps et main courante des balcons et escaliers															
Remplacement	2047	35	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
5 - Toitures															
Parapets et solin															
Remplacement	2045	35	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Calfeutrage - Système d'étanchéité à l'eau															
Maintenance	2022	7	- $	1 807 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	2 163 $	- $	- $	- $	- $
Ventilateurs de toiture															
Remplacement	2040	30	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Toiture balcon arrière Revêtements asphaltés															
Remplacement	2042	21	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Toiture principale -Élastomère multicouche et gravier															
Remplacement	2035	25	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Parapets et solin - Coupe -feu et partie façade															
Remplacement	2023	35	- $	- $	3 080 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
6 - Portes et fenêtres															
Portes coulissantes															
Remplacement	2031	35	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	2 581 $	- $	- $
Fenêtres															
Remplacement	2025	35	- $	- $	- $	- $	27 005 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Peinture des portes extérieures															
Maintenance	2022	7	- $	777 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	930 $	- $	- $	- $	- $
Calfeutrage des ouvertures															
Maintenance	2030	7	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	330 $	- $	- $	- $
Thermos - Milieu de vie de la fenêtre															
Maintenance	2041	17	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Linteaux en acier															
Maintenance	2031	10	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	2 323 $	- $	- $
Portes d'entrée vitrées - Bois															
Remplacement	2024	30	- $	- $	- $	16 952 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Portes d'entrée vitrées - Aluminium															
Remplacement	2041	30	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Composants	Année de la première intervention	Cycle (ans)	Année financière en cours	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Corriger l'installation déficiente du seuil d'une porte extérieure, revoir son étanchéité															
Réparation	2023	0	- $	- $	1 335 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
8 - Électricité															
Appareils d'éclairage intérieur et extérieur sur les bâtiments															
Remplacement	2029	25	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	1 256 $	- $	- $	- $	- $
Investiguer - Voir rapport d'état - boitier électrique															
Investigation	2022	0	- $	578 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Réseau électrique - Prévisionnel															
Remplacement	2022	10	- $	1 205 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	1 558 $	- $
9 - Plomberie															
Réseau de plomberies - Prévisionnel															
Remplacement	2022	5	- $	1 205 $	- $	- $	- $	- $	1 370 $	- $	- $	- $	- $	1 558 $	- $
10 - Chauffage, climatisation et ventilation															
Ajouté un système de chauffage supplémentaire dans le vide sanitaire .															
Réparation	2026	0	- $	- $	- $	- $	- $	401 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Équipements de chauffage -Aéroconvecteur - Vide sanitaire															
Remplacement	2026	20	- $	- $	- $	- $	- $	401 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Total général			**- $**	**15 718 $**	**18 112 $**	**16 952 $**	**27 622 $**	**7 655 $**	**1 370 $**	**5 732 $**	**4 349 $**	**2 550 $**	**11 057 $**	**3 115 $**	**414 $**

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Composants	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	Total du prochain cycle
0 - Étude de fonds de prévoyance														
Honoraires professionnels - première évaluation														
Première évaluation	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Honoraires professionnels - mise à jour 5 ans														
Mise à jour aux 5 ans	- $	- $	4 264 $	- $	- $	- $	- $	4 848 $	- $	- $	- $	- $	5 512 $	41 170 $
1 - Terrain - Aménagement extérieur														
Trottoirs - Dalle de pavé - Sable polymère														
Maintenance	- $	- $	- $	- $	471 $	- $	- $	- $	- $	536 $	- $	- $	- $	4 002 $
Trottoirs - Dalle de pavé - Enlever et replacer														
Maintenance	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	4 110 $
Trottoirs en béton														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	1 131 $
Trottoirs en béton														
Maintenance	- $	- $	298 $	- $	- $	- $	- $	339 $	- $	- $	- $	- $	386 $	2 880 $
Clôtures en bois														
Maintenance	- $	- $	- $	468 $	- $	- $	- $	- $	- $	545 $	- $	- $	- $	3 254 $
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	4 474 $
Corriger le dégagement insuffisant entre le seuil d'une fenêtre et le niveau du terrain. Ajouter une margelle et modifier l'autre.														
Réparation	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
2 - Structure et fondation														
Margelles														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	2 967 $
Fondation - Remplacement du système d'étanchéité et le système de drainage														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	72 593 $
Murs de fondation - Crépi														
Maintenance	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	353 $	- $	- $	- $	- $	- $	590 $
Remplir les fissures du mur de fondation														
Réparation	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Investiguer - Voir rapport d'état - Fissure dans brique avant														
Investigation	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Remplacer la structure, le pontage et le revêtement de bardeau de la toiture du balcon arrière														
Réparation	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
3 - Revêtement extérieur														
Calfeutrage - Système d'étanchéité à l'eau														
Maintenance	- $	- $	- $	2 656 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	3 179 $	- $	- $	13 809 $
Revêtements muraux - Maçonnerie														
Maintenance	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	18 963 $
Revêtements muraux - Corniche														
Maintenance	- $	- $	- $	2 204 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	7 681 $
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	2 243 $
Revêtements muraux - Maçonnerie - Origine														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	157 706 $
Revêtements muraux - Maçonnerie - 2001														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Composants	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	Total du prochain cycle
4 - Balcons et terrasses														
Escaliers en métal arrière - Structure, marches et Garde-corps														
Maintenance	5 247 $	- $	- $	- $	- $	- $	6 120 $	- $	- $	- $	- $	- $	7 140 $	42 595 $
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	44 645 $
Fascia de balcon														
Remplacement	- $	- $	506 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Soffite de balcon														
Remplacement	- $	- $	1 086 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Escaliers avant - Structure en bois														
Maintenance	- $	- $	- $	372 $	- $	- $	- $	- $	- $	434 $	- $	- $	- $	2 588 $
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	3 111 $
Garde-corps et main courante des balcons et escaliers														
Maintenance	1 014 $	- $	- $	- $	- $	- $	1 183 $	- $	- $	- $	- $	- $	1 380 $	8 235 $
Garde-corps et main courante des balcons et escaliers														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	10 207 $
5 - Toitures														
Parapets et solin														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	5 263 $	- $	- $
Calfeutrage - Système d'étanchéité à l'eau														
Maintenance	- $	- $	2 589 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	3 099 $	- $	- $	- $	19 817 $
Ventilateurs de toiture														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	3 825 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	8 262 $
Toiture balcon arrière Revêtements asphaltés														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	1 278 $	- $	- $	- $	- $	2 190 $
Toiture principale -Élastomère multicouche et gravier														
Remplacement	- $	25 907 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	49 216 $
Parapets et solin - Coupe -feu et partie façade														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	7 563 $
6 - Portes et fenêtres														
Portes coulissantes														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	6 337 $
Fenêtres														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	66 313 $
Peinture des portes extérieures														
Maintenance	- $	- $	1 113 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	1 332 $	- $	- $	- $	8 521 $
Calfeutrage des ouvertures														
Maintenance	- $	- $	- $	395 $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	473 $	- $	- $	2 054 $
Thermos - Milieu de vie de la fenêtre														
Maintenance	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	12 770 $	- $	- $	- $	- $	- $	19 755 $
Linteaux en acier														
Maintenance	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	3 002 $	- $	- $	- $	- $	- $	15 383 $
Portes d'entrée vitrées - Bois														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	36 614 $
Portes d'entrée vitrées - Aluminium														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	2 845 $	- $	- $	- $	- $	- $	6 146 $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Composants	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	Total du prochain cycle
Corriger l'installation déficiente du seuil d'une porte extérieure, revoir son étanchéité														
Réparation	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
8 - Électricité														
Appareils d'éclairage intérieur et extérieur sur les bâtiments														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	2 386 $
Investiguer - Voir rapport d'état - boitier électrique														
Investigation	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Réseau électrique - Prévisionnel														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	2 013 $	- $	- $	- $	- $	5 967 $
9 - Plomberie														
Réseau de plomberies - Prévisionnel														
Remplacement	- $	- $	- $	1 771 $	- $	- $	- $	- $	2 013 $	- $	- $	- $	- $	15 040 $
10 - Chauffage, climatisation et ventilation														
Ajouté un système de chauffage supplémentaire dans le vide sanitaire .														
Réparation	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $
Équipements de chauffage -Aéroconvecteur - Vide sanitaire														
Remplacement	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	- $	669 $	1 118 $
Total général	**6 261 $**	**25 907 $**	**9 856 $**	**7 866 $**	**471 $**	**- $**	**11 129 $**	**24 157 $**	**5 304 $**	**5 946 $**	**3 652 $**	**5 263 $**	**15 086 $**	**721 634 $**

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Définitions :

Composants : Il s'agit de l'inventaire de tous les composants de l'immeuble mis à l'étude et pour lesquels une dépense d'argent doit être envisagée pour apporter une réparation majeure, une maintenance importante ou un remplacement éventuel.

Année de la première intervention : Chaque composant relevé peut avoir des interventions de réparation, maintenance ou de remplacement selon une fréquence calculée. Les données de cette colonne indiquent l'année à laquelle la première de ces interventions est prévue. Cela permet au lecteur de juger de l'urgence d'intervention sur chaque composant de l'immeuble.

Cycle (ans) : Certaines interventions à apporter sur un composant peuvent se répéter plus fréquemment que sur d'autres. Le nombre indiqué à cette colonne donne une idée de la récurrence, en année, des interventions à faire sur un composant.

Dépenses pour l'année fiscale en cours : Pour chaque composant de l'immeuble est indiqué le montant qui devra être dépensé d'ici la fin de l'année financière en cours pour l'intervention concernée. Puisqu'il peut s'agir de sommes déjà engagées, elles ne sont pas comptabilisées dans les scénarios de financement des 25 prochaines années qui sont présentés à la section suivante. Ces scénarios prendront effet à partir de la prochaine année financière.

Dépenses annuelles : Pour chacune des 25 prochaines années et pour chaque composant de l'immeuble, est indiqué le montant d'argent prévu pour l'intervention concernée. Cette planification des dépenses porte sur le coût global pour le remplacement d'un composant au moment de l'étude du fonds de prévoyance. L'analyse du coût de remplacement prend en considération la vie restante des composants. Elle prend également en considération, dans certains cas, la planification de travaux majeurs à effectuer sur un composant afin de retarder de façon significative son remplacement.

Le coût du remplacement du composant inclut le démantèlement, la remise à l'état d'origine, les taxes et la mise aux normes de certains équipements (exemple : ascenseurs), lorsque celles-ci sont connues par l'expert. Un facteur de contingence peut aussi être pris en considération selon le niveau de difficulté des travaux à réaliser. De plus, un montant pour les honoraires professionnels est inclus pour l'élaboration des plans et devis ainsi que la surveillance des travaux. Ces montants sont basés sur des coûts standardisés de l'industrie de la construction et notre expérience.

Total pour le prochain cycle d'intervention : La projection économique est présentée sur un horizon de 25 ans et doit être mise à jour tous les 5 ans. Par contre, le solde du fonds de prévoyance après la période de 25 ans doit également tenir compte d'une période totale pouvant atteindre 100 ans dans le calcul des sommes requises afin de couvrir les cycles de vie complets des composants. De cette manière le fonds disposera des sommes nécessaires au moment du remplacement des composants qui ont une plus longue durée de vie.

Le coût des matériaux et des coûts de construction est indexé selon l'indice des coûts de construction.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

STRATÉGIES DE FINANCEMENT

En fonction de la planification des dépenses calculée précédemment, des stratégies de financement visant à déterminer les contributions au fonds de prévoyance ont été établies. Elles permettent de s'assurer que la copropriété dispose des sommes requises pour financer les travaux de remplacement ou d'entretien majeur au moment où il est prévu de les réaliser.

Afin de mettre en place des stratégies de financement efficaces, il faut se baser sur votre réalité financière actuelle. Le tableau suivant résume les prémices de base reflétant la situation financière du fonds de prévoyance en date du 4 février 2022. Ces données serviront à l'élaboration des scénarios de financement expliqués ci-après.

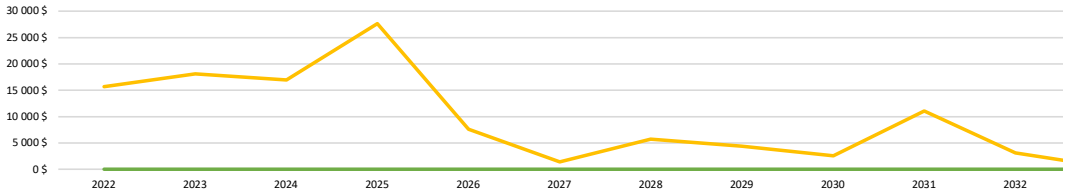
Prémices de base

a) Nombre d'unité en copropriété	3
b) Contribution annuelle au fonds de prévoyance (FDP) par le syndicat	0 $
c) Indexation annuelle des contributions, actuellement prévue	0.00%
d)Balance des contributions au FDP entre la remise des informations budgétaire (17 août 2021) et la fin de votre année financière en cour (31 décembre 2021)	0 $
e) Montant accumulé au FDP disponible à court terme	0 $
f) Montant accumulé au FDP en placements garantis disponibles à long terme	0 $
g) Rendement des placements à long terme estimé	0.95%
h) Sommes des rendements et intérêts versés au FDP d'ici la fin de l'année financière (approximation) (f x g)	0 $
i) Dépenses prévues, à retirer du FDP d'ici la fin de l'année financière (31 décembre 2021)	0 $
j) Montant total cumulé au FDP prévu à la fin de l'année financière (d + e + h - i)	0 $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Stratégie de financement - situation actuelle sans ajustement

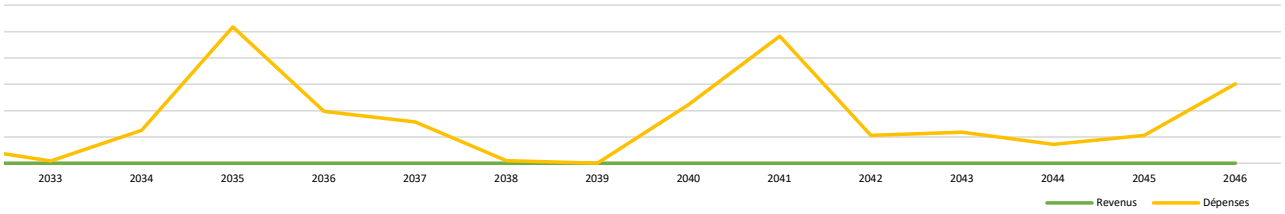
Syndicat	Année 1 2022	Année 2 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Année 7 2028	Année 8 2029	Année 9 2030	Année 10 2031	Année 11 2032
Solde reporté du FDP, disponible court terme	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Solde reporté du FDP, placement long terme	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Revenu de placement long terme	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Contributions suggérées annuellement au FDP	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Augmentation proposée pendant le rattrapage											
Total des revenus et des sommes accumulées	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Dépenses prévues à soustraire du FDP	15 718 $	18 112 $	16 952 $	27 622 $	7 655 $	1 370 $	5 732 $	4 349 $	2 550 $	11 057 $	3 115 $
Balance prévue au fdp à la fin de l'année	-15 718 $	-18 112 $	-16 952 $	-27 622 $	-7 655 $	-1 370 $	-5 732 $	-4 349 $	-2 550 $	-11 057 $	-3 115 $
Cotisation spéciale à prévoir	15 718 $	18 112 $	16 952 $	27 622 $	7 655 $	1 370 $	5 732 $	4 349 $	2 550 $	11 057 $	3 115 $



Moyenne par copropriétaire	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Contributions mensuelles au FDP uniquement	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Cotisation spéciale à prévoir	5 239 $	6 037 $	5 651 $	9 207 $	2 552 $	457 $	1 911 $	1 450 $	850 $	3 686 $	1 038 $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19	Année 20	Année 21	Année 22	Année 23	Année 24	Année 25
2033	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**
0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
414 $	6 261 $	25 907 $	9 856 $	7 866 $	471 $	0 $	11 129 $	24 157 $	5 304 $	5 946 $	3 652 $	5 263 $	15 086 $
-414 $	-6 261 $	-25 907 $	-9 856 $	-7 866 $	-471 $	0 $	-11 129 $	-24 157 $	-5 304 $	-5 946 $	-3 652 $	-5 263 $	-15 086 $
414 $	6 261 $	25 907 $	9 856 $	7 866 $	471 $	0 $	11 129 $	24 157 $	5 304 $	5 946 $	3 652 $	5 263 $	15 086 $

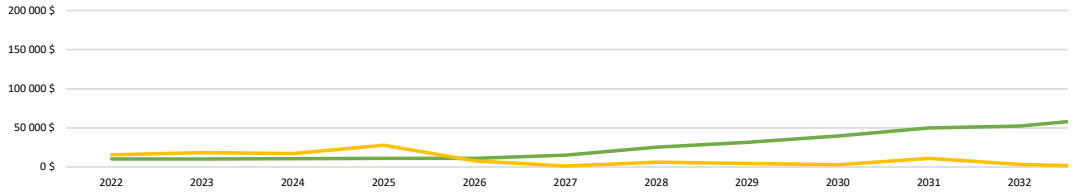


2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
138 $	2 087 $	8 636 $	3 285 $	2 622 $	157 $	0 $	3 710 $	8 052 $	1 768 $	1 982 $	1 217 $	1 754 $	5 029 $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Stratégie de financement - scénario de rattrapage 1 an

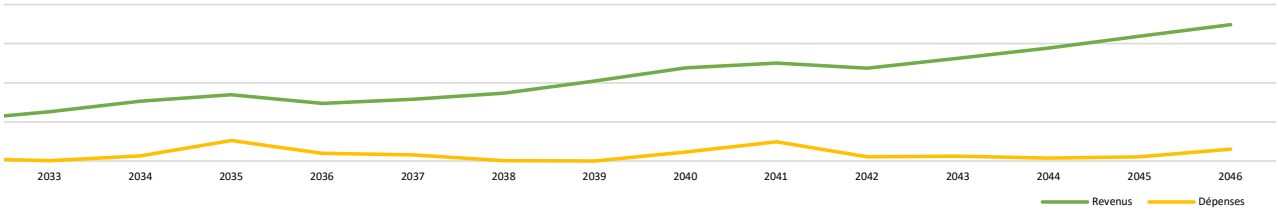
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11
Syndicat	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Solde reporté du FDP, disponible court terme	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	1 576 $	6 592 $	5 001 $	2 933 $	12 716 $	3 582 $
Solde reporté du FDP, placement long terme	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	1 852 $	6 853 $	14 443 $	24 269 $	24 446 $	35 354 $
Revenu de placement long terme	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	18 $	65 $	137 $	231 $	232 $	336 $
Contributions suggérées annuellement au FDP	0 $	10 260 $	10 527 $	10 801 $	11 082 $	11 370 $	11 666 $	11 969 $	12 280 $	12 599 $	12 927 $
Augmentation proposée pendant le rattrapage	10 000 $										
Total des revenus et des sommes accumulées	10 000 $	10 260 $	10 527 $	10 801 $	11 082 $	14 815 $	25 176 $	31 550 $	39 712 $	49 993 $	52 199 $
Dépenses prévues à soustraire du FDP	15 718 $	18 112 $	16 952 $	27 622 $	7 655 $	1 370 $	5 732 $	4 349 $	2 550 $	11 057 $	3 115 $
Balance prévue au fdp à la fin de l'année	-5 718 $	-7 852 $	-6 425 $	-16 821 $	3 427 $	13 445 $	19 444 $	27 201 $	37 162 $	38 936 $	49 084 $
Cotisation spéciale à prévoir	5 718 $	7 852 $	6 425 $	16 821 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $



Moyenne par copropriétaire	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Contributions mensuelles au FDP uniquement	**278 $**	285 $	292 $	300 $	308 $	316 $	324 $	332 $	341 $	350 $	359 $
Cotisation spéciale à prévoir	1 906 $	2 617 $	2 142 $	5 607 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19	Année 20	Année 21	Année 22	Année 23	Année 24	Année 25
2033	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**
476 $	7 200 $	29 793 $	11 334 $	9 046 $	542 $	17 250 $	12 798 $	27 781 $	6 100 $	6 838 $	4 200 $	6 052 $	17 349 $
48 608 $	55 195 $	40 473 $	47 371 $	54 578 $	70 431 $	69 000 $	89 579 $	80 191 $	94 763 $	106 330 $	121 175 $	134 411 $	137 174 $
462 $	524 $	384 $	450 $	518 $	669 $	656 $	851 $	762 $	900 $	1 010 $	1 151 $	1 277 $	1 303 $
13 263 $	13 608 $	13 962 $	14 325 $	14 697 $	15 079 $	15 471 $	15 873 $	16 286 $	16 709 $	17 143 $	17 589 $	18 046 $	18 515 $
62 809 $	76 527 $	84 612 $	73 480 $	78 839 $	86 721 $	102 377 $	119 101 $	125 020 $	118 472 $	131 321 $	144 115 $	159 786 $	174 341 $
414 $	6 261 $	25 907 $	9 856 $	7 866 $	471 $	0 $	11 129 $	24 157 $	5 304 $	5 946 $	3 652 $	5 263 $	15 086 $
62 395 $	70 266 $	58 705 $	63 624 $	70 973 $	86 250 $	102 377 $	107 972 $	100 863 $	113 168 $	125 375 $	140 463 $	154 523 $	159 255 $
0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $

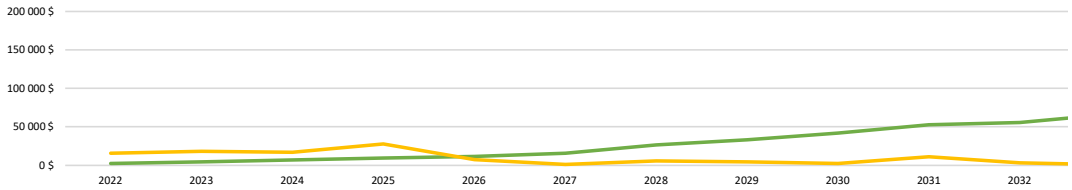


2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
368 $	378 $	388 $	398 $	408 $	419 $	430 $	441 $	452 $	464 $	476 $	489 $	501 $	514 $
0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Stratégie de financement - scénario de rattrapage 5 ans

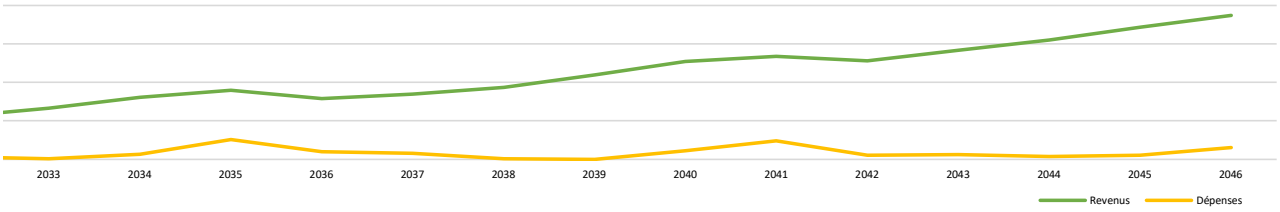
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11
Syndicat	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Solde reporté du FDP, disponible court terme	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	1 576 $	6 592 $	5 001 $	2 933 $	12 716 $	3 582 $
Solde reporté du FDP, placement long terme	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	2 270 $	7 704 $	15 742 $	26 033 $	26 690 $	38 096 $
Revenu de placement long terme	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	22 $	73 $	150 $	247 $	254 $	362 $
Contributions suggérées annuellement au FDP	0 $	2 300 $	4 600 $	6 900 $	9 200 $	11 799 $	12 106 $	12 421 $	12 744 $	13 075 $	13 415 $
Augmentation proposée pendant le rattrapage	2 300 $	2 300 $	2 300 $	2 300 $	2 300 $						
Total des revenus et des sommes accumulées	2 300 $	4 600 $	6 900 $	9 200 $	11 500 $	15 666 $	26 475 $	33 314 $	41 956 $	52 735 $	55 455 $
Dépenses prévues à soustraire du FDP	15 718 $	18 112 $	16 952 $	27 622 $	7 655 $	1 370 $	5 732 $	4 349 $	2 550 $	11 057 $	3 115 $
Balance prévue au fdp à la fin de l'année	-13 418 $	-13 512 $	-10 052 $	-18 422 $	3 845 $	14 296 $	20 743 $	28 965 $	39 406 $	41 678 $	52 340 $
Cotisation spéciale à prévoir	13 418 $	13 512 $	10 052 $	18 422 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $



Moyenne par copropriétaire	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Contributions mensuelles au FDP uniquement	**64 $**	**128 $**	**192 $**	**256 $**	**319 $**	328 $	336 $	345 $	354 $	363 $	373 $
Cotisation spéciale à prévoir	4 473 $	4 504 $	3 351 $	6 141 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19	Année 20	Année 21	Année 22	Année 23	Année 24	Année 25
2033	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**
476 $	7 200 $	29 793 $	11 334 $	9 046 $	542 $	18 597 $	12 798 $	27 781 $	6 100 $	6 838 $	4 200 $	6 052 $	17 349 $
51 864 $	58 983 $	44 811 $	52 278 $	60 073 $	76 535 $	74 386 $	96 949 $	88 232 $	103 496 $	115 778 $	131 362 $	145 361 $	148 912 $
493 $	560 $	426 $	497 $	571 $	727 $	707 $	921 $	838 $	983 $	1 100 $	1 248 $	1 381 $	1 415 $
13 764 $	14 122 $	14 489 $	14 866 $	15 253 $	15 650 $	16 057 $	16 474 $	16 902 $	17 341 $	17 792 $	18 255 $	18 730 $	19 217 $
66 597 $	80 865 $	89 519 $	78 975 $	84 943 $	93 454 $	109 747 $	127 142 $	133 753 $	127 920 $	141 508 $	155 065 $	171 524 $	186 893 $
414 $	6 261 $	25 907 $	9 856 $	7 866 $	471 $	0 $	11 129 $	24 157 $	5 304 $	5 946 $	3 652 $	5 263 $	15 086 $
66 183 $	74 604 $	63 612 $	69 119 $	77 077 $	92 983 $	109 747 $	116 013 $	109 596 $	122 616 $	135 562 $	151 413 $	166 261 $	171 807 $
0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $

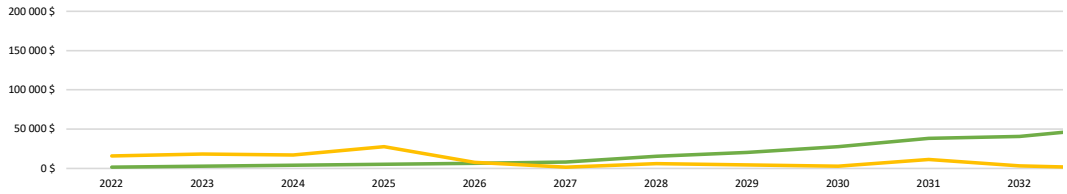


2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
382 $	392 $	402 $	413 $	424 $	435 $	446 $	458 $	470 $	482 $	494 $	507 $	520 $	534 $
0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Stratégie de financement - scénario de rattrapage 10 ans

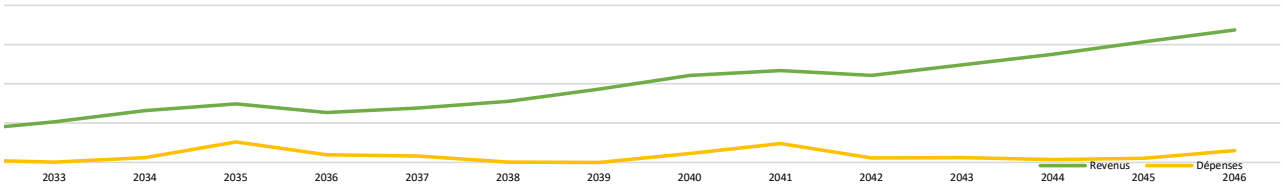
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11
Syndicat	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Solde reporté du FDP, disponible court terme	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	6 430 $	5 001 $	2 933 $	12 716 $	3 582 $
Solde reporté du FDP, placement long terme	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	4 797 $	12 963 $	12 452 $	23 647 $
Revenu de placement long terme	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	46 $	123 $	118 $	225 $
Contributions suggérées annuellement au FDP	0 $	1 300 $	2 600 $	3 900 $	5 200 $	6 500 $	7 800 $	9 100 $	10 400 $	11 700 $	13 338 $
Augmentation proposée pendant le rattrapage	1 300 $	1 300 $	1 300 $	1 300 $	1 300 $	1 300 $	1 300 $	1 300 $	1 300 $	1 300 $	
Total des revenus et des sommes accumulées	1 300 $	2 600 $	3 900 $	5 200 $	6 500 $	7 800 $	15 530 $	20 244 $	27 718 $	38 286 $	40 792 $
Dépenses prévues à soustraire du FDP	15 718 $	18 112 $	16 952 $	27 622 $	7 655 $	1 370 $	5 732 $	4 349 $	2 550 $	11 057 $	3 115 $
Balance prévue au fdp à la fin de l'année	-14 418 $	-15 512 $	-13 052 $	-22 422 $	-1 155 $	6 430 $	9 798 $	15 895 $	25 168 $	27 229 $	37 677 $
Cotisation spéciale à prévoir	14 418 $	15 512 $	13 052 $	22 422 $	1 155 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $



Moyenne par copropriétaire	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Contributions mensuelles au FDP uniquement	**36 $**	**72 $**	**108 $**	**144 $**	**181 $**	**217 $**	**253 $**	**289 $**	**325 $**	**361 $**	371 $
Cotisation spéciale à prévoir	4 806 $	5 171 $	4 351 $	7 474 $	385 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19	Année 20	Année 21	Année 22	Année 23	Année 24	Année 25
2033	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**
476 $	7 200 $	29 793 $	11 334 $	9 046 $	542 $	15 389 $	12 798 $	27 781 $	6 100 $	6 838 $	4 200 $	6 052 $	17 349 $
37 201 $	44 101 $	29 707 $	36 947 $	44 511 $	60 737 $	61 555 $	80 695 $	71 729 $	86 739 $	98 763 $	114 083 $	127 813 $	131 089 $
353 $	419 $	282 $	351 $	423 $	577 $	585 $	767 $	681 $	824 $	938 $	1 084 $	1 214 $	1 245 $
13 685 $	14 041 $	14 406 $	14 781 $	15 165 $	15 559 $	15 964 $	16 379 $	16 805 $	17 242 $	17 690 $	18 150 $	18 622 $	19 106 $
51 715 $	65 761 $	74 188 $	63 413 $	69 145 $	77 415 $	93 493 $	110 639 $	116 996 $	110 905 $	124 229 $	137 517 $	153 701 $	168 789 $
414 $	6 261 $	25 907 $	9 856 $	7 866 $	471 $	0 $	11 129 $	24 157 $	5 304 $	5 946 $	3 652 $	5 263 $	15 086 $
51 301 $	59 500 $	48 281 $	53 557 $	61 279 $	76 944 $	93 493 $	99 510 $	92 839 $	105 601 $	118 283 $	133 865 $	148 438 $	153 703 $
0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $



2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
380 $	390 $	400 $	411 $	421 $	432 $	443 $	455 $	467 $	479 $	491 $	504 $	517 $	531 $
0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Explications :

Stratégie de financement – situation actuelle sans ajustement

Vous venez de consulter 4 tableaux présentant chacune des situations financières différentes. Le premier tableau intitulé « Stratégie de financement – situation actuelle sans ajustement », vous donne le portrait financier de votre copropriété sur les 25 prochaines années, si les contributions au fonds de prévoyance demeurent les mêmes.

La projection financière débute à la date de votre prochain état financier qui, selon les informations obtenues, doit débuter le 1 janvier 2022. À cette date, vous devriez avoir un solde de $ accumulé dans le compte et les placements dédiés aux fonds de prévoyance. Au cours de l'année, les contributions des copropriétaires, qui représentent un montant de 0 $, s'ajouteront au solde accumulé.

Le solde réellement disponible à la fin de l'année dépendra des dépenses à faire qui devront être soustraites aux montants disponibles au fonds de prévoyance. Dans votre situation, les dépenses de réparations majeures ou de remplacement pour la première année totaliseront 15718 $, ce qui laissera une balance de -15 718 $. Puisque l'argent accumulé au cours de l'année ne comble pas les dépenses prévues, le syndicat devra solliciter les copropriétaires à une cotisation spéciale totale de 15718 $, ce qui représente un montant de 5239 $ par copropriétaire.

La même explication s'applique ensuite pour les années subséquentes. Pour ce qui est des montants accumulés une année, ils sont reportés l'année suivante et répartis entre le compte courant dédié au fonds de prévoyance et les placements garantis. Afin d'éviter de se retrouver à court de liquidité en cours d'année, nous nous assurons que le montant total des dépenses prévues pour l'année se retrouve, en début d'année, dans le compte courant. À ce montant nous appliquons une marge de sécurité de 15% lorsque le solde le permet. La balance pourra être investie dans des placements garantis disponibles à moyen ou long terme. Prenons votre situation : À la fin de l'année 2023, la balance prévue au fonds de prévoyance sera de -18 112 $. Puisque les dépenses prévues l'année suivante sont de 16 952 $, un montant équivalent plus 15%, devra être disponible dans le compte courant en cours d'année 2024, au moment de défrayer le coût des travaux prévus.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Pour faciliter la compréhension, un graphique présente l'évolution des revenus (ligne verte) et des dépenses (ligne jaune) pour les 25 prochaines années. Une ligne verte qui se retrouve au-dessus de la ligne jaune signifie que nous sommes dans une situation financière avec une balance positive. Par contre, si la ligne jaune se retrouve au-dessus de la ligne verte, le syndicat se voit en déficit et des cotisations spéciales sont à prévoir afin de rétablir la situation. Dans votre situation, nous estimons qu'au cours des 25 prochaines années, vous vous retrouverez 24 fois en déficit budgétaire annuel.

En résumé, si les contributions au fonds de prévoyance demeurent les mêmes qu'actuellement, la copropriété aura accumulé au cours des 25 prochaines années une somme d'environ $. Selon notre étude, nous prévoyons que les dépenses requises en réparations majeures et remplacement au cours de cette même période s'élèveront à 235 544 $, ce qui signifie que le fonds est sous financé par rapport au besoin.

Afin de s'assurer que les contributions au fonds de prévoyance soient suffisantes, 3 scénarios d'ajustement ont été élaborés. Chaque scénario vise deux objectifs : Permettre de rattraper le sous-financement passé et établir le montant des contributions au fonds pour les 25 prochaines années.

Stratégie de financement – Scénario de rattrapage 1 an

Ce scénario présente l'ajustement des contributions des propriétaires sur une période d'une année. Bien que ce scénario respecte les exigences de la loi concernant l'étude de fonds de prévoyance, il peut s'agir d'une augmentation importante qui risque de susciter un stress considérable sur le budget de certains copropriétaires. Selon ce scénario, le syndicat devra augmenter les sommes à verser au fonds de prévoyance dès la première année, ce qui représente une augmentation moyenne mensuelle de 278$ par copropriétaire. Pour les années suivantes, l'augmentation des contributions est calculée en fonction de l'indice des coûts de construction qui est actuellement évalué à 2.6% par année.

Nous désirons porter à votre attention que malgré l'augmentation à verser au fonds dès cette année, une cotisation spéciale de 5 718 $ est à prévoir afin de combler les dépenses à venir en cours d'année. Ces dépenses sont expliquées précédemment dans la section INTERVENTIONS ET DÉPENSES | 25 PROCHAINES ANNÉES de ce rapport.

Comme vous pouvez le constater sur le graphique qui accompagne le tableau, ce scénario permet de déplacer la ligne verte des revenus au-dessus de la ligne jaune des dépenses et ainsi conserver un bilan financier positif pour les 25 prochaines années.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Stratégie de financement – scénario de rattrapage 5 ans

Ce scénario présente l'ajustement des contributions des propriétaires sur une période de 5 années. Il permet de répartir le montant de rattrapage sur une période plus longue et ainsi diminuer la pression sur le budget de chaque copropriétaire. Selon ce scénario, le syndicat devra augmenter les contributions pour les 5 prochaines années, les sommes à verser au fonds de prévoyance. Il s'agit d'une augmentation moyenne mensuelle de 192 $ par copropriétaire. Pour la 6e année et les subséquentes, l'augmentation des contributions s'arrimera sur l'indice des coûts de construction qui est actuellement évalué à 2.6% par année.

Observez que malgré l'augmentation à verser au fonds au cours des prochaines années, une cotisation spéciale de 55 404 $ est à prévoir afin de combler les dépenses à venir pendant cette période. En effet, les contributions antérieures aux fonds de prévoyance ne permettent pas d'établir un rattrapage progressif des finances qui incluraient les dépenses importantes de réparations et de remplacement qui sont nécessaires d'ici 5 ans. Ces dépenses sont expliquées dans la section INTERVENTIONS ET DÉPENSES | 25 PROCHAINES ANNÉES expliquée précédemment dans ce rapport.

Stratégie de financement – scénario de rattrapage 10 ans

Selon ce scénario, le syndicat devra augmenter les contributions pour les 10 prochaines années, les sommes à verser au fonds de prévoyance. Il s'agit d'une augmentation moyenne mensuelle de 199 $ par copropriétaire. Pour les années suivantes, l'augmentation des contributions s'arrimera sur l'indice des coûts de construction qui est actuellement évalué à 2.6% par année.

Les contributions ayant été insuffisantes aux fonds de prévoyance depuis des années, il sera nécessaire au cours des 10 prochaines années de procéder à des cotisations spéciales totalisant environ 66 559 $. Ces cotisations s'ajoutent aux augmentations annuelles proposées dans ce scénario. La raison de ces cotisations vient du fait qu'en prolongeant la période de rattrapage sur 10 ans, le syndicat s'expose davantage à devoir débourser des sommes qu'il n'avait pas envisagées jusqu'ici. Ces dépenses sont telles qu'elles ne peuvent être incluses en totalité dans l'augmentation permettant le rattrapage financier progressif. Ces dépenses sont expliquées dans la section INTERVENTIONS ET DÉPENSES | 25 PROCHAINES ANNÉES expliquée précédemment dans ce rapport.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Conclusion

En résumé, si les contributions au fonds de prévoyance demeurent les mêmes qu'actuellement, la copropriété aura accumulé au cours des 25 prochaines années une somme d'environ $. Selon notre étude, nous prévoyons que les dépenses requises en réparations majeures et remplacement au cours de cette même période s'élèveront à 235 544 $, ce qui signifie que le fonds est sous financé par rapport au besoin.

Puisque les sommes actuelles sont insuffisantes et afin de se conformer à la loi, les copropriétaires devront adopter un plan de rattrapage financier visant à renflouer le fonds de prévoyance d'ici les 10 prochaines années ou moins. Ils devront également convenir des mensualités raisonnables afin que les sommes disponibles au fonds soient toujours suffisantes dans le temps.

Il est possible de réaliser ce rattrapage d'ici 1 à 10 ans. Bien entendu, un rattrapage à court terme augmente la pression sur le budget individuel des copropriétaires. En effet, dans le scénario 1 an, la copropriété devra augmenter sa contribution au fonds de prévoyance ce qui signifierait pour les copropriétaires une augmentation mensuelle au fonds de prévoyance de 278 $.

Dans le scénario de rattrapage sur 10 ans, la copropriété devra augmenter de la contribution au fonds, et ce chaque année pour les 10 prochaines années. Cette somme représente une augmentation mensuelle des frais de condo pour les copropriétaires de 199 $.

Afin de comparer les déboursés sur une même période de temps, nous pouvons remarquer qu'en adoptant le premier scénario de rattrapage, le montant des contributions au fonds de prévoyance et des cotisations spéciales totaliseront 149 370 $ pour le syndicat à la fin de la 10e année, ce qui veut dire qu'il en aura coûté pour chaque copropriétaire 49 790 $ au total après 10 ans. Le scénario étalant le rattrapage sur le plus long terme, c'est à dire répartie sur les 10 prochaines années, représentera au final un montant cumulé de 138 057 $, soit un total de 46 019 $ pour chaque copropriétaire.

Nous vous invitons à garder à l'esprit que les scénarios présentés ne sont que des suggestions basées sur des prévisions. Au final, il en revient aux copropriétaires de déterminer les montants qu'ils désirent contribués au fonds de prévoyance. Par contre, un sous financement ou un sur financement du fonds peut entraîner des conséquences néfastes sur la planification budgétaire de certains copropriétaires, sur la valeur de revente des unités, sur le maintien de l'intégrité de l'immeuble et la relation entre voisins. Nous vous invitons donc à prendre le temps de bien analyser la situation et déterminer judicieusement les contributions à percevoir pour le fonds de prévoyance.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

LIMITATIONS

Variation des coûts :

La présente étude est basée sur nos observations, les informations fournies par le syndicat ainsi que sur les normes de l'industrie. Legault-Dubois ne peut être tenu responsable de la qualité ni de la précision des informations fournies par le Syndicat ni des conditions particulières liées notamment à une fluctuation soudaine des coûts, aux honoraires de la main-d'œuvre, aux coûts des matériaux, à des modifications aux normes ou réglementations gouvernementales ou autres facteurs économiques, politiques et sociaux hors de son contrôle. Également, la présente étude ne prend pas en considération les meubles et équipements d'entretien. L'usure dépend principalement de sa bonne utilisation et de la fréquence d'utilisation. Il est donc impossible de déterminer avec justesse la durée de vie des biens mobilier. Il est recommandé d'avoir un compte séparer du fonds de prévoyance pour l'entretien et remplacement des biens mobiliers.

Syndicat de copropriété

Cette étude du fonds de prévoyance permet la création d'un plan de financement à court, moyen et long terme, de sorte que les réparations ou le remplacement des éléments de construction importants des parties communes puissent être réalisés. Cette étude précise ce que le syndicat doit engranger, annuellement, afin que le fonds de prévoyance soit suffisant. Conséquemment, Legault-Dubois n'est pas responsable de la mise en application ou non des recommandations émises dans cette étude ni aux modifications que pourrait apporter le syndicat au calendrier des travaux.

Conditions du bâtiment

La présente étude ne prend pas en considération les dégradations prématurées liées, et sans s'y limiter, aux évènements de forces majeures (ouragans, verglas, inondations, etc.) ainsi qu'aux négligences et/ou retards relatifs à l'entretien, aux réparations ou remplacements des composants de l'immeuble. Ne peut non plus être tenu responsable des éléments cachés, non apparents ou étant situés dans les unités privatives et pouvant affectées l'intégrité du bâtiment de manière imprévue et conséquemment ne pouvant être calculé ni pris en considération dans le cadre de la présente étude.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

AUTHENTIFICATION

Le ou les professionnels soussignés certifient n'avoir aucun intérêt présent ou futur dans ladite propriété, que le contenu du présent rapport a été formulé sans aucune influence extérieure et n'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant au présent service.

Le rapport est confidentiel et a été rédigé exclusivement pour le requérant. Legault-Dubois ne pourra transférer le rapport à des tierces parties sans le consentement du requérant. Le requérant ne pourra extraire en partie ou citer hors contexte tout texte ou image contenus au rapport à des fins autres que personnelles sans l'autorisation de Legault-Dubois Inc. Nous demeurons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez des questions concernant ce rapport.

Mandat réalisé par :

Legault-Dubois Inc

Experts-Conseils en bâtiment

603 boul. Taschereau, La Prairie, Québec, J5R 1V5

514-286-0550

Isabelle Maurice T.P

4 février 2022

Date

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdite sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.