Fonds de prévoyance



Avec la loi 16, le législateur a introduit l'obligation pour tout syndicat de copropriétés de constituer un fonds de prévoyance pour les dépenses reliées aux réparations majeures et aux coûts de remplacement des parties communes de l'immeuble.

Fonds de prévoyance

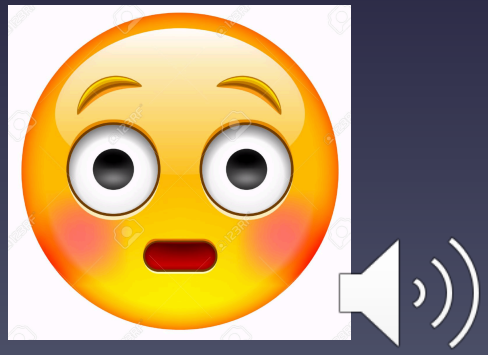


Pourquoi ce changement était-il requis ?

La plupart des syndicats ont ignoré de faire réaliser une étude de fonds de prévoyance.

Résultat, ils ignorent la nature et le coût des réparations majeures et des remplacements qu'il y a à faire dans la vie du bâtiment et le fonds de prévoyance s'en trouve sous-financé.

Les dépenses arrivent alors comme une surprise et le conseil d'administration doit imposer des cotisations spéciales qui peuvent atteindre des sommes importantes.



Fonds de prévoyance



Si les copropriétaires ne sont pas en mesure de débourser les sommes demandées, les travaux doivent attendre, ce qui peut avoir des conséquences importantes sur d'autres composants du bâtiment.

De plus, sans une planification adéquate, plusieurs entretiens et maintenances pluriannuels ne sont pas faits malgré qu'ils permettraient d'allonger la durée de vie de plusieurs composants.

Fonds de prévoyance

L'article 1071 du *Code civil du Québec*
oblige ainsi le syndicat à constituer un fonds de prévoyance
liquide et disponible à court terme, affecté uniquement aux réparations majeures et aux coûts de remplacement des parties communes.



La constitution de ce fonds n'est pas une option laissée à la discrétion des copropriétaires ou des administrateurs .

C'est une mesure obligatoire que chaque syndicat est tenu de prendre.

Fonds de prévoyance



Nous sommes déjà tenu de par l'article 34, alinéa 4 de notre déclaration de copropriété de:

«Faire, annuellement, l'exercice prévisionnel nécessaire à l'établissement du fonds de prévoyance en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes de l'immeuble.»

Fonds de prévoyance



Nous avons déjà un fonds de prévoyance.
Alors quel est le problème ?

Le *Code Civil* prévoyait également qu'à chaque année les cotisations au fonds ne peuvent être en deçà de 5% des charges communes (article 1072 al. 2).

Malheureusement, bien des syndicats de copropriétés ont réduit leur interprétation de la loi au simple 5% ou encore, pour se donner bonne conscience, augmentent la contribution à 10% ou même 20% des charges communes en oubliant leur **obligation de constituer le fonds en fonction des coûts estimatifs des réparations majeures et coûts de remplacement.**

Fonds de prévoyance

Or, il a été démontré qu'utiliser un % des charges communes comme méthode de fixation des cotisations ne tient sur aucun fondement rationnel.

Supposons deux copropriétés en tout point identiques.

- Un syndicat décide de ne pas embaucher de compagnie de déneigement et d'entretien paysager en s'en occupant lui-même. Son budget pour les charges communes s'établit à **40 000$**.

- L'autre syndicat donne le déneigement et l'entretien paysager à contrat établissant le budget des charges communes à **60 000$**.

En fixant les contributions au fonds de prévoyance avec un % des charges communes, le syndicat ayant un plus gros budget aura davantage de fonds pour les réparations majeures et les remplacements de composants. Pourtant, le coût de remplacement du revêtement de la toiture sera le même dans les deux cas.



Fonds de prévoyance

L'étude d'un fonds de prévoyance s'insère généralement dans la mise en œuvre d'un plan de gestion de l'actif et la mise en place d'un carnet d'entretien.



Pour mieux comprendre en quoi consiste un tel plan de gestion de l'actif et une étude du fonds de prévoyance, jetons un œil sur celui que le SDC-11865 a fait faire.

Fonds de prévoyance



« Les objectifs du plan sont

- d'évaluer l'état de l'actif;
- d'établir les stratégies d'intervention visant à élaborer un plan en maintien de l'actif;
- déterminer les sommes appropriées à verser au fonds de prévoyance de manière à faire face aux besoins immobiliers à venir.

Ce plan de gestion de l'actif immobilier couvre une période de 25 ans.

Fonds de prévoyance

L'étude est constituée de trois modules.

- **Premier module** : **rapport d'état des installations**.
  Ce module vise à décrire les composants de l'actif immobilier et à énoncer les interventions requises pour les maintenir en bonne condition.
- **Second module** : **plan pluriannuel en maintien de l'actif**.
  Ce module vise à énoncer les interventions requises pour préserver l'actif immobilier, à évaluer les coûts et les efforts de mise en œuvre et à ordonnancer leur exécution.
- **Troisième module** : **stratégies de financement**.
  Ce module vise à étudier les différents scénarios de financement et à évaluer leur impact sur le fonds de prévoyance de la copropriété.



Fonds de prévoyance



Les coûts des interventions sont calculés à partir de la valeur actuelle des travaux de construction. Ces valeurs

- sont établies à partir de manuels et de bases de données reconnus énumérant les coûts unitaires des différents travaux de construction;

- sont ajustées en fonction des conditions du site.
  Des coefficients sont ainsi ajoutés
  - pour les travaux exécutés dans des endroits difficiles d'accès;
  - dans les emplacements exigus;
  - pour les travaux en hauteur.

Fonds de prévoyance

Les coûts estimés des interventions

- sont actualisés en fonction de refléter la valeur induite des travaux au moment où ils seront réalisés;

- tiennent compte des frais engendrés par l'exécution de travaux dans un immeuble occupé de manière à perturber le moins possible la quiétude des occupants.



La valeur estimée actuelle des travaux est majorée d'un pourcentage correspondant à la différence du coût de la vie en 2019 par rapport à celui qui sera en vigueur au moment de la réalisation des travaux.

Il n'y a toutefois aucune garantie que l'inflation, au cours de la période considérée par l'étude, sera conforme aux prévisions.

Fonds de prévoyance



Suite à cette étude, il sera requis pour le SDC Luxxcité-11865 d'investir un peu moins de 600 000 $, d'ici 2044,

en dépenses de maintenance et de remplacement pour préserver la valeur et l'intégrité de l'actif immobilier.

Au terme de cette période, le SDC Luxxcité-11865 devra disposer d'un fonds de prévoyance d'un peu plus de 650 000 $ pour être en mesure de financer les dépenses en maintien de l'actif qui seront requises après 2044.

Fonds de prévoyance

La description de l'état des divers composants de l'immeuble et des différents travaux de maintenance et de remplacement du «Plan pluriannuel en maintien de l'actif» (*qui ont permis de déterminer les besoins en terme de fonds de prévoyance*), ainsi que l'énumération des recommandations d'entretien générale sont regroupés en 11 sections différentes.

Les sections du Rapport d'état des installations sont les suivantes :

Section 1	Terrain
Section 2	Infrastructure
Section 3	Structure
Section 4	Revêtements extérieurs
Section 5	Balcons et terrasses
Section 6	Toiture
Section 7	Portes et fenêtres
Section 8	Finis intérieurs
Section 9	Transport mécanique vertical
Section 10	Protection incendie et sécurité des personnes
Section 11	Mécanique et électricité

Fonds de prévoyance

Pour bien comprendre les prévisions des dépenses du fonds de prévoyance, voici le tableau explicatif fourni dans le rapport du «Plan de gestion de l'actif».

Section - 0 - Résumé des prévisions des dépenses du fonds de prévoyance - Structure de b

COSSETTE & TOUCHETTE inc.
5170, rue de Verdun, H4G 1N6
Tél. : (514) 519-1573
Courriel : info@cossettetouchette.com

Page			Coût en 2019	Année de la première intervention planifiée	Cycle normal d'intervention	Total des invest. sur 26 ans
	Section 0 - Total		**722 600 $**			**1 250 500 $**
	Section 1 - Terrain		**2 900 $**			**3 400 $**
22	1.1.2.2.2	Remplacer les caniveaux de drainage ou une partie des fosses de retenue en béton.	2 900 $	2063	48	3 400 $
	Section 2 - Infrastructure		**28 300 $**			**77 000 $**
31	2.2.2.1.1	Provision pour traiter la dalle sur sol et sceller les fissures.	6 500 $	2035	10	22 200 $
34	2.2.3.1.1	Remplacer les fosses de retenue à caisson en polyéthylène.	3 800 $	2045	30	7 400 $
38	2.4.1.1.1	Remplacer les portes coupe-feu.	18 000 $	2065	10	47 400 $
	Section 3 - Structure		**0 $**			**0 $**
	Section 4 - Revêtements extérieurs		**62 400 $**			**158 100 $**
41	4.1.1.1.1	Restaurer les joints de mortier des murs de maçonnerie.	18 700 $	2040	25	38 900 $
46	4.5.1.2.1	Restaurer le fini du revêtement en clins de bois.	12 700 $	2027	12	48 500 $
46	4.5.1.2.2	Provision pour restaurer les sections détériorées du revêtement en clin de bois.	11 400 $	2039	12	29 800 $
47	4.6.1.1.1	Restaurer le fini du revêtement en panneau de béton enduit d'acrylique.	10 700 $	2047	32	19 [illegible] $
49	4.7.1.1.1	Remplacer les joints de scellement situés entre les différentes sections des revêtements extérieurs.	8 900 $	2035	20	21 800 $

Fonds de prévoyance

5170, rue de Verdun, H4G 1N6
Tél. : (514) 519-1573
Courriel : info@cossettetouchette.com

			Coût en 2019	Année de la première intervention planifiée	Cycle normal d'intervention	Total des invest. sur 26 ans
	Section 5 - Balcons et terrasses		**79 500 $**			**95 900 $**
55	5.2.1.1.1	Restaurer les dalles en béton des terrasses au sol.	24 200 $	2060	45	31 300 $
60	5.4.1.1.1	Remplacer les garde-corps en aluminium.	55 300 $	2065	50	64 600 $
	Section 6 - Toiture		**77 400 $**			**172 500 $**
62	6.2.1.2.1	Recouvrir la membrane de bitume élastomère.	77 400 $	2040	25	172 500 $
	Section 7 - Portes et fenêtres		**217 700 $**			**348 600 $**
67	7.1.1.4.1	Remplacer les fenêtres à cadre hybride.	142 100 $	2050	35	197 500 $
69	7.2.1.3.1	Remplacer les portes coulissantes à cadre de PVC.	45 200 $	2045	30	88 000 $
70	7.2.4.1.1	Remplacer les portes d'entrée à cadre d'aluminium.	9 400 $	2055	40	13 800 $
71	7.2.6.2.1	Remplacer les portes d'issue à cadre en acier.	2 600 $	2055	40	3 900 $
72	7.2.7.2.1	Remplacer les portes élévatrices articulées en acier ou en aluminium des garages.	3 000 $	2050	35	5 000 $
74	7.3.1.1.1	Calfeutrer le périmètre des ouvertures.	15 400 $	2027	15	40 400 $
	Section 8 - Finis intérieurs		**34 200 $**			**56 200 $**
83	8.4.1.1.1	Remplacer les carreaux de céramique ou de pierre (espaces communs).	24 200 $	2055	40	35 300 $
84	8.4.1.2.1	Remplacer les tapis ou les revêtements souples.	10 000 $	2040	25	20 900 $
	Section 9 - Transport mécanique vertical		**184 000 $**			**274 900 $**
85	9.1.1.1.1	Provision pour moderniser l'ascenseur.	184 000 $	2043	28	274 900 $
	Section 10 - Protection incendie et sécurité des personnes		**6 500 $**			**8 600 $**
89	10.1.2.1.1	Provision pour remplacer le panneau d'alarme incendie.	3 500 $	2035	20	4 600 $
94	10.3.1.1.1	Remplacer les panneaux d'interphone.	3 000 $	2035	20	4 000 $
	Section 11 - Mécanique et électricité		**29 700 $**			**55 300 $**
96	11.1.1.1.1	Remplacer le système d'apport d'air de l'immeuble.	5 300 $	2051	36	6 800 $
100	11.1.2.1.1	Remplacer les extracteurs de gaz des garages.	4 600 $	2051	36	5 900 $
102	11.1.2.2.1	Remplacer les appareils de chauffage du garage électrique	3 700 $	2051	36	3 800 $
103	11.2.1.1.1	Provision pour remplacer une partie des transformateurs électriques.	10 600 $	2055	40	30 300 $
107	11.3.1.2.1	Provision pour remplacer la pompe du réseau d'alimentation d'eau.	3 700 $	2051	36	4 700 $
108	11.3.2.1.1	Provision pour remplacer une partie des pompes submersibles.	1 800 $	2035	20	3 800 $
	Section 12 - Centre aquatique		**0 $**			**0 $**
	12.1	Remplacer les équipements.	0 $	2040	25	0 $
	12.2	Tache 2	0 $	2040	25	0 $
	12.3	Tache 3	0 $	2040	25	0 $

Fonds de prévoyance

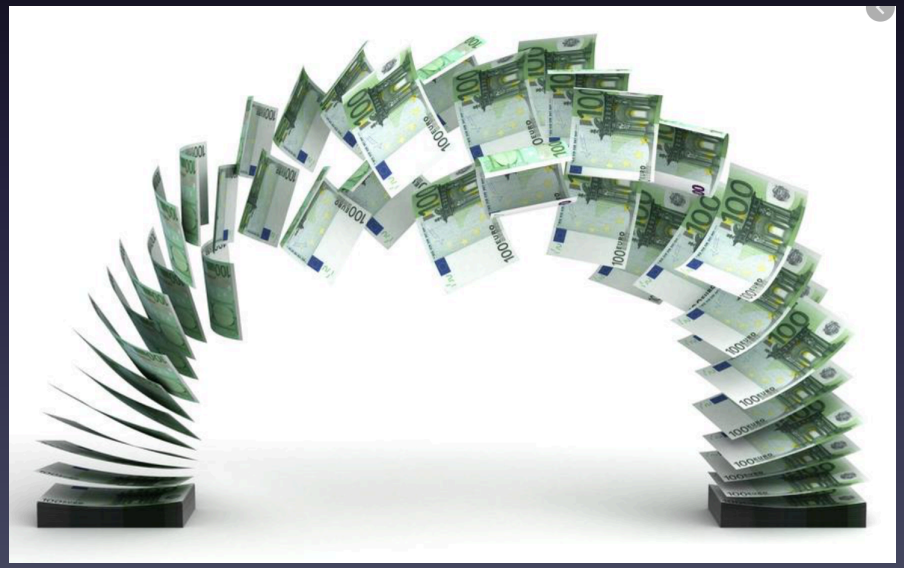
Une autre portion du tableau nous permet de voir en quelle année telle ou telle dépense devra être effectuée ainsi que le montant (en supposant que les prévisions d'inflation de départ sont correctes).

			2027 2028	2035 2036	2039 2040	2040 2041	2041 2042	2042 2043	2043 2044	2044 2045	après 2044
Page	**Section 0 - Total**		**33 800**	**33 900**	**40 100**	**188 300**	**0**	**21 900**	**274 900**	**0**	**657 600**
	Section 1 - Terrain		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3400**
22	1.1.2.2.2	Remplacer les caniveaux de drainage ou une partie des fosses de retenue en béton.	0	0	0	0	0	0	0	0	3400
	Section 2 - Infrastructure		**0**	**9600**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**67400**
31	2.2.2.1.1	Provision pour traiter la dalle sur sol et sceller les fissures.	0	9600	0	0	0	0	0	0	12600
34	2.2.3.1.1	Remplacer les fosses de retenue à caisson en polyéthylène.	0	0	0	0	0	0	0	0	7400
38	2.4.1.1.1	Remplacer les portes coupe-feu.	0	0	0	0	0	0	0	0	47400
	Section 3 - Structure		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Section 4 - Revêtements extérieurs		**15300**	**13300**	**40100**	**31800**	**0**	**0**	**0**	**0**	**57600**
41	4.1.1.1.1	Restaurer les joints de mortier des murs de maçonnerie.	0	0	0	31800	0	0	0	0	7100
46	4.5.1.2.1	Restaurer le fini du revêtement en clins de bois.	15300	0	21100	0	0	0	0	0	12100
46	4.5.1.2.2	Provision pour restaurer les sections détériorées du revêtement en clin de bois.	0	0	19000	0	0	0	0	0	10800
47	4.6.1.1.1	Restaurer le fini du revêtement en panneau de béton enduit d'acrylique.	0	0	0	0	0	0	0	0	19100
49	4.7.1.1.1	Remplacer les joints de scellement situés entre les différentes sections des revêtements extérieurs.	0	13300	0	0	0	0	0	0	8500
	Section 5 - Balcons et terrasses		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**95900**
55	5.2.1.1.1	Restaurer les dalles en béton des terrasses au sol.	0	0	0	0	0	0	0	0	31300
60	5.4.1.1.1	Remplacer les garde-corps en aluminium.	0	0	0	0	0	0	0	0	64600
	Section 6 - Toiture		**0**	**0**	**0**	**139500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**33000**
62	6.2.1.2.1	Recouvrir la membrane de bitume élastomère.	0	0	0	139500	0	0	0	0	33000
	Section 7 - Portes et fenêtres		**18500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**21900**	**0**	**0**	**308200**
67	7.1.1.4.1	Remplacer les fenêtres à cadre hybride.	0	0	0	0	0	0	0	0	197500
69	7.2.1.3.1	Remplacer les portes coulissantes à cadre de PVC.	0	0	0	0	0	0	0	0	88 00
70	7.2.4.1.1	Remplacer les portes d'entrée à cadre d'aluminium.	0	0	0	0	0	0	0	0	00
71	7.2.6.2.1	Remplacer les portes d'issue à cadre en acier.	0	0	0	0	0	0	0	0	00
72	7.2.7.2.1	Remplacer les portes élévatrices articulées en acier ou en aluminium des garages.	0	0	0	0	0	0	0	0	5 00
74	7.3.1.1.1	Calfeutrer le périmètre des ouvertures.	18500	0	0	0	0	21900	0	0	0



Fonds de prévoyance

Afin de bien comprendre l'effet de la modification comptable que SDC Luxxcité-11865 devra apporter à sa manière de calculer les montants annuels versés au fonds de prévoyance, comparons avec sa manière actuelle.



Depuis sa création, le SDC Luxxcité-11865 transfère 10% de son budget annuel au fonds de prévoyance.
En supposant une augmentation annuelle de 5% du budget de fonctionnement, voici l'évolution de son fonds de prévoyance sur une période de 25 ans.

Fonds de prévoyance

PROJECTION SELON NOTRE MANIÈRE DE CALCULER ACTUELLE AVEC UNE AUGMENTATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE 5% PAR ANNÉE									
TYPES DE DÉPENSES	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028
TOTAL DU BUDGET	37 175,00 $	39 033,75 $	40 985,44 $	43 034,71 $	45 186,44 $	47 445,77 $	49 818,06 $	52 308,96 $	54 924,41 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance selon le calcul actuel (10% du budget prévisionnel)	3 717,50 $	3 903,38 $	4 098,54 $	4 303,47 $	4 518,64 $	4 744,58 $	4 981,81 $	5 230,90 $	5 492,44 $
TOTAL DES CHARGES COMMUNES	40 892,50 $	42 937,13 $	45 083,98 $	47 338,18 $	49 705,09 $	52 190,34 $	54 799,86 $	57 539,85 $	60 416,85 $
ANALYSE DU COMPORTEMENT DU FOND DE PRÉVOYANCE SANS AUGMENTATION									
Balance de l'année précédente		9 738,00 $	13 777,79 $	18 055,10 $	22 582,15 $	27 371,80 $	32 437,55 $	37 793,54 $	43 454,68 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance		3 903,38 $	4 098,54 $	4 303,47 $	4 518,64 $	4 744,58 $	4 981,81 $	5 230,90 $	5 492,44 $
Intérêt calculée à 1% par année		136,41 $	178,76 $	223,59 $	271,01 $	321,16 $	374,19 $	430,24 $	489,47 $
Dépenses prévues durant l'année		0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	33 800,00 $
Total du fond en fin d'année		13 777,79 $	18 055,10 $	22 582,15 $	27 371,80 $	32 437,55 $	37 793,54 $	43 454,68 $	15 636,60 $



Fonds de prévoyance

TYPES DE DÉPENSES	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036	2036-2037
TOTAL DU BUDGET	60 554,16 $	63 581,87 $	66 760,96 $	70 099,01 $	73 603,96 $	77 284,16 $	81 148,36 $	85 205,78 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance selon le calcul actuel (10% du budget prévisionnel)	6 055,42 $	6 358,19 $	6 676,10 $	7 009,90 $	7 360,40 $	7 728,42 $	8 114,84 $	8 520,58 $
TOTAL DES CHARGES COMMUNES	66 609,57 $	69 940,05 $	73 437,05 $	77 108,91 $	80 964,35 $	85 012,57 $	89 263,20 $	93 726,36 $
ANALYSE DU COMPORTEMENT DU FOND DE PRÉVOYANCE SANS AUGMENTATION								
Balance de l'année précédente	21 617,70 $	27 949,84 $	34 651,11 $	41 740,48 $	49 237,88 $	57 164,26 $	65 541,60 $	40 493,00 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance	6 055,42 $	6 358,19 $	6 676,10 $	7 009,90 $	7 360,40 $	7 728,42 $	8 114,84 $	8 520,58 $
Intérêt calculée à 1% par année	276,73 $	343,08 $	413,27 $	487,50 $	565,98 $	648,93 $	736,56 $	490,14 $
Dépenses prévues durant l'année	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	33 900,00 $	0,00 $
Total du fond en fin d'année	27 949,84 $	34 651,11 $	41 740,48 $	49 237,88 $	57 164,26 $	65 541,60 $	40 493,00 $	49 503,72 $

TYPES DE DÉPENSES	2037-2038	2038-2039	2039-2040	2040-2041	2041-2042	2042-2043	2043-2044	2044-2045
TOTAL DU BUDGET	89 466,07 $	93 939,37 $	98 636,34 $	103 568,16 $	108 746,57 $	114 183,90 $	119 893,09 $	125 887,74 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance selon le calcul actuel (10% du budget prévisionnel)	8 946,61 $	9 393,94 $	9 863,63 $	10 356,82 $	10 874,66 $	11 418,39 $	11 989,31 $	12 588,77 $
TOTAL DES CHARGES COMMUNES	98 412,68 $	103 333,31 $	108 499,98 $	113 924,98 $	119 621,22 $	125 602,29 $	131 882,40 $	138 476,52 $
ANALYSE DU COMPORTEMENT DU FOND DE PRÉVOYANCE SANS AUGMENTATION								
Balance de l'année précédente	49 503,72 $	59 034,83 $	69 113,05 $	39 666,45 $	-137 776,50 $	-128 170,86 $	-139 819,99 $	-404 008,99 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance	8 946,61 $	9 393,94 $	9 863,63 $	10 356,82 $	10 874,66 $	11 418,39 $	11 989,31 $	12 588,77 $
Intérêt calculée à 1% par année	584,50 $	684,29 $	789,77 $	500,23 $	-1 269,02 $	-1 167,52 $	-1 278,31 $	-3 914,20 $
Dépenses prévues durant l'année	0,00 $	0,00 $	40 100,00 $	188 300,00 $	0,00 $	21 900,00 $	274 900,00 $	0,00 $
Total du fond en fin d'année	59 034,83 $	69 113,05 $	39 666,45 $	-137 776,50 $	-128 170,86 $	-139 819,99 $	-404 008,99 $	-395 334,42 $



Fonds de prévoyance



En calculant sa contribution au fonds de prévoyance à une valeur de 10% du budget de fonctionnement, nous réalisons que dans 20 ans le SDC Luxxcité-11865 ne sera pas en mesure de répondre aux dépenses prévues. D'où l'obligation d'un ajustement de contribution.

Afin de se conformer aux exigences du *Code civil du Québec* à l'intérieur d'une période raisonnable, le SDC Luxxcité-11865 devra mettre en place une stratégie de rattrapage qui s'étend **sur une période de 10 ans (période prevue par la loi).**

Fonds de prévoyance

Suite à leur analyse, Cossete & Touchette propose, dans le but de rattraper le manque à gagner dans son fonds de prévoyance,
que le SDC Luxxcité-11865

augmente sa contribution de 3 550 $

et ce, pour chacune des dix prochaines années.



À la suite d'une année de transition, les augmentations des contributions de la copropriété au fonds de prévoyance pourront s'arrimer à l'augmentation de l'indice des coûts de construction que la firme évalue actuellement à 2,8 %.

Fonds de prévoyance

Cette modification de la contribution permettra d'avoir des fonds suffisant dans le fonds de prévoyance pour les principales dépenses devant être effectuées durant les 25 années de l'étude et d'assurer une somme suffisante à la fin de cette période pour les travaux à venir.

PROJECTION EN FONCTION DE LA PROPOSITION DU PLAN DE GESTION DE L'ACTIF SELON COSSETTE/TOUCHETTE									
	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028
Contribution équivalente à celle de l'an dernier		3 300,00 $	6 850,00 $	10 400,00 $	13 950,00 $	17 500,00 $	21 050,00 $	24 600,00 $	28 150,00 $
Ajout de l'augmentation proposée par Cossette/Touchette		3 550,00 $	3 550,00 $	3 550,00 $	3 550,00 $	3 550,00 $	3 550,00 $	3 550,00 $	3 550,00 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance avec augmentation		6 850,00 $	10 400,00 $	13 950,00 $	17 500,00 $	21 050,00 $	24 600,00 $	28 150,00 $	31 700,00 $
ANALYSE DU COMPORTEMENT DU FOND DE PRÉVOYANCE AVEC AUGMENTATION									
Balance de l'année précédente		9 738,00 $	16 753,88 $	27 425,42 $	41 789,17 $	59 882,06 $	81 741,39 $	107 404,80 $	136 910,35 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance		6 850,00 $	10 400,00 $	13 950,00 $	17 500,00 $	21 050,00 $	24 600,00 $	28 150,00 $	31 700,00 $
Intérêt calculée à 1% par année		165,88 $	271,54 $	413,75 $	592,89 $	809,32 $	1 063,41 $	1 355,55 $	1 686,10 $
Dépenses prévues durant l'année		0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	[illegible] $
Total du fond en fin d'année		16 753,88 $	27 425,42 $	41 789,17 $	59 882,06 $	81 741,39 $	107 404,80 $	136 910,35 $	[illegible] $

Fonds de prévoyance

	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036	2036-2037
Contribution équivalente à celle de l'an dernier	31 700,00 $	35 250,00 $	38 800,00 $	40 119,20 $	41 242,54 $	42 397,33 $	43 584,45 $	44 804,82 $	46 059,35 $
Ajout de l'augmentation proposée par Cossette/Touchette	3 550,00 $	3 550,00 $	1 319,20 $	1 123,34 $	1 154,79 $	1 187,13 $	1 220,36 $	1 254,53 $	1 289,66 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance avec augmentation	35 250,00 $	38 800,00 $	40 119,20 $	41 242,54 $	42 397,33 $	43 584,45 $	44 804,82 $	46 059,35 $	47 349,02 $
ANALYSE DU COMPORTEMENT DU FOND DE PRÉVOYANCE AVEC AUGMENTATION									
Balance de l'année précédente	136 496,45 $	173 463,92 $	214 386,55 $	257 050,81 $	301 276,28 $	347 110,35 $	394 601,75 $	443 800,63 $	460 858,59 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance	35 250,00 $	38 800,00 $	40 119,20 $	41 242,54 $	42 397,33 $	43 584,45 $	44 804,82 $	46 059,35 $	47 349,02 $
Intérêt calculée à 1% par année	1 717,46 $	2 122,64 $	2 545,06 $	2 982,93 $	3 436,74 $	3 906,95 $	4 394,07 $	4 898,60 $	5 082,08 $
Dépenses prévues durant l'année	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	0,00 $	33 900,00 $	0,00 $
Total du fond en fin d'année	173 463,92 $	214 386,55 $	257 050,81 $	301 276,28 $	347 110,35 $	394 601,75 $	443 800,63 $	460 858,59 $	513 289,68 $

	2037-2038	2038-2039	2039-2040	2040-2041	2041-2042	2042-2043	2043-2044	2044-2045
Contribution équivalente à celle de l'an dernier	47 349,02 $	48 674,79 $	50 037,68 $	51 438,74 $	52 879,02 $	54 359,63 $	55 881,70 $	57 446,39 $
Ajout de l'augmentation proposée par Cossette/Touchette	1 325,77 $	1 362,89 $	1 401,06 $	1 440,28 $	1 480,61 $	1 522,07 $	1 564,69 $	1 608,50 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance avec augmentation	48 674,79 $	50 037,68 $	51 438,74 $	52 879,02 $	54 359,63 $	55 881,70 $	57 446,39 $	59 054,89 $
ANALYSE DU COMPORTEMENT DU FOND DE PRÉVOYANCE AVEC AUGMENTATION								
Balance de l'année précédente	513 289,68 $	567 584,11 $	623 798,01 $	641 889,12 $	513 415,82 $	573 453,21 $	613 728,26 $	402 986,40 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance	48 674,79 $	50 037,68 $	51 438,74 $	52 879,02 $	54 359,63 $	55 881,70 $	57 446,39 $	59 054,89 $
Intérêt calculée à 1% par année	5 619,64 $	6 176,22 $	6 752,37 $	6 947,68 $	5 677,75 $	6 293,35 $	6 711,75 $	4 620,41 $
Dépenses prévues durant l'année	0,00 $	0,00 $	40 100,00 $	188 300,00 $	0,00 $	21 900,00 $	274 900,00 $	0,00 $
Total du fond en fin d'année	567 584,11 $	623 798,01 $	641 889,12 $	513 415,82 $	573 453,21 $	613 728,26 $	402 986,40 $	466 661,70 $



Fonds de prévoyance

Quel sera l'impact sur les frais de charges communes ?

Prenons l'exemple de 4 unités:

PROJECTION EN FONCTION DE LA PROPOSITION DU PLAN DE GESTION DE L'ACTIF SELON COSSETTE/TOUCHETTE							
		2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Contribution équivalente à celle de l'an dernier			3 300,00 $	6 850,00 $	10 400,00 $	13 950,00 $	17 500,00 $
Ajout de l'augmentation proposée par Cossette/Touchette			3 550,00 $	3 550,00 $	3 550,00 $	3 550,00 $	3 550,00 $
Contribution annuelle au fond de prévoyance avec augmentation			6 850,00 $	10 400,00 $	13 950,00 $	17 500,00 $	21 050,00 $
TOTAL DES CHARGES COMMUNES			45 883,75 $	51 385,44 $	56 984,71 $	62 686,44 $	68 495,77 $
		COÛT MESUEL PAR UNTÉ					
101	5,29%	180,27 $	202,27 $	226,52 $	251,21 $	276,34 $	301,95 $
201	5,46%	186,06 $	208,77 $	233,80 $	259,28 $	285,22 $	311,66 $
301	5,62%	191,51 $	214,89 $	240,66 $	266,88 $	293,58 $	320,79 $
401	5,95%	202,76 $	227,51 $	254,79 $	282,55 $	310,82 $	339,62 $
			12,21	11,99	10,90	10,01	9,27

Fonds de prévoyance

PROJECTION EN FONCTION DE LA PROPOSITION DU PLAN DE GESTION L'ACTIF SELON COSSETTE/TOUCHET	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034
Contribution équivalente à celle de l'an dernier	**21 050,00 $**	**24 600,00 $**	**28 150,00 $**	**31 700,00 $**	**35 250,00 $**	**38 800,00 $**	**40 119,20 $**	**41 242,54 $**	**42 397,33 $**
Ajout de l'augmentation proposée par Cossette/Touchette	**3 550,00 $**	**3 550,00 $**	**3 550,00 $**	**3 550,00 $**	**3 550,00 $**	**1 319,20 $**	**1 123,34 $**	**1 154,79 $**	**1 187,13 $**
Contribution annuelle au fond de prévoyance avec augmentation	**24 600,00 $**	**28 150,00 $**	**31 700,00 $**	**35 250,00 $**	**38 800,00 $**	**40 119,20 $**	**41 242,54 $**	**42 397,33 $**	**43 584,45 $**
TOTAL DES CHARGES COMMUNES	**74 418,06 $**	**80 458,96 $**	**86 624,41 $**	**92 920,63 $**	**99 354,16 $**	**103 701,07 $**	**108 003,50 $**	**112 496,34 $**	**117 188,41 $**
101	328,06 $	354,69 $	381,87 $	409,63 $	437,99 $	457,15 $	476,12 $	495,92 $	516,61 $
201	338,60 $	366,09 $	394,14 $	422,79 $	452,06 $	471,84 $	491,42 $	511,86 $	533,21 $
301	348,52 $	376,82 $	405,69 $	435,18 $	465,31 $	485,67 $	505,82 $	526,86 $	548,83 $
401	368,99 $	398,94 $	429,51 $	460,73 $	492,63 $	514,18 $	535,52 $	557,79 $	581,06 $
	8,65	8,12	7,66	7,27	6,92	4,38	4,15	4,16	4,17

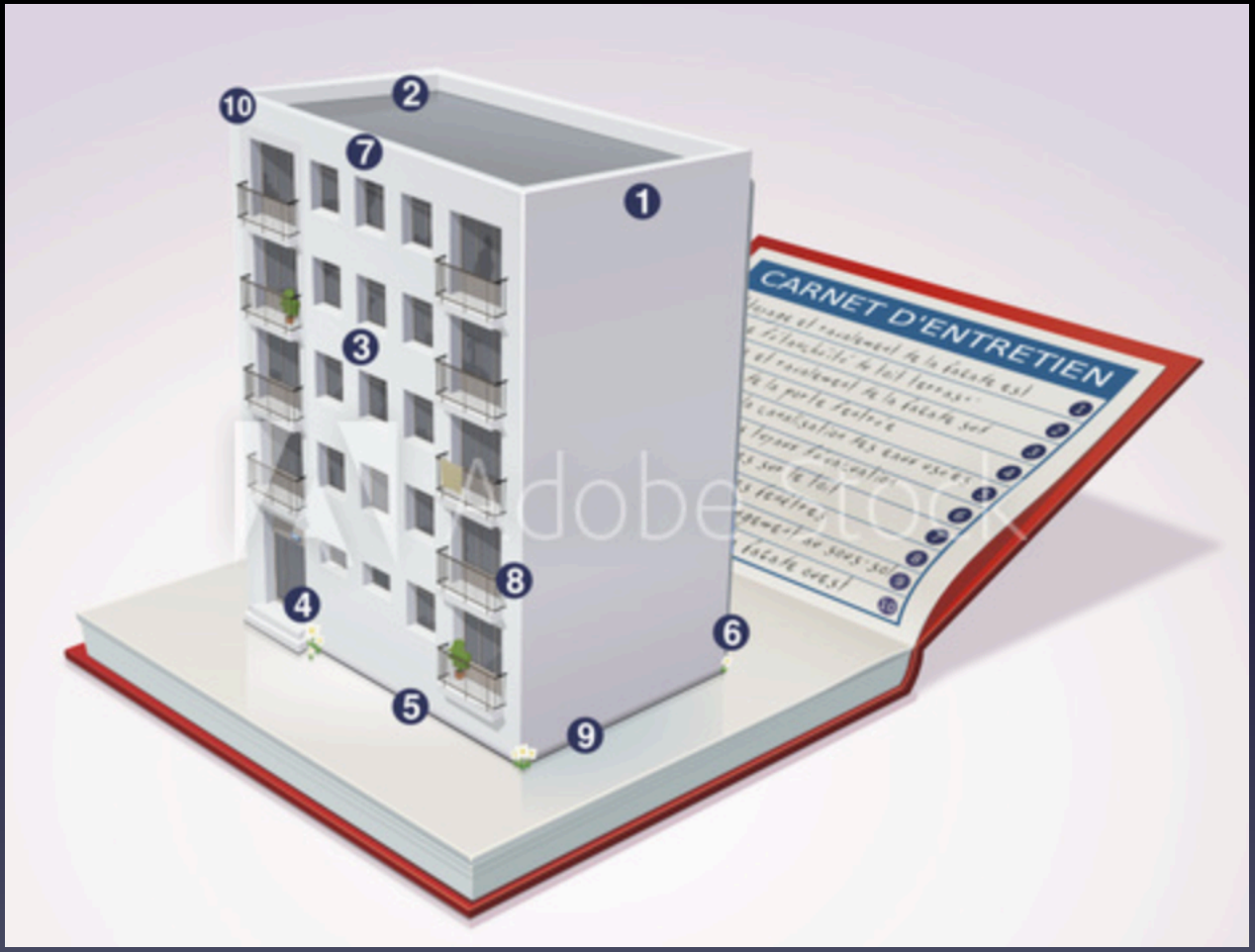


Fonds de prévoyance

PROJECTION EN FONCTION DE LA PROPOSITION DU PLAN DE GESTION I L'ACTIF SELON COSSETTE/TOUCHET	2035-2036	2036-2037	2037-2038	2038-2039	2039-2040	2040-2041	2041-2042	2042-2043	2043-2044	2044-2045
Contribution équivalente à celle de l'an dernier	**44 804,82 $**	**46 059,35 $**	**47 349,02 $**	**48 674,79 $**	**50 037,68 $**	**51 438,74 $**	**52 879,02 $**	**54 359,63 $**	**55 881,70 $**	**57 446,39 $**
Ajout de l'augmentation proposée par Cossette/Touchette	**1 254,53 $**	**1 289,66 $**	**1 325,77 $**	**1 362,89 $**	**1 401,06 $**	**1 440,28 $**	**1 480,61 $**	**1 522,07 $**	**1 564,69 $**	**1 608,50 $**
Contribution annuelle au fond de prévoyance avec augmentation	**46 059,35 $**	**47 349,02 $**	**48 674,79 $**	**50 037,68 $**	**51 438,74 $**	**52 879,02 $**	**54 359,63 $**	**55 881,70 $**	**57 446,39 $**	**59 054,89 $**
TOTAL DES CHARGES COMMUNES	**127 207,72 $**	**132 554,80 $**	**138 140,86 $**	**143 977,06 $**	**150 075,08 $**	**156 447,18 $**	**163 106,20 $**	**170 065,60 $**	**177 339,48 $**	**184 942,64 $**
101	560,77 $	584,35 $	608,97 $	634,70 $	661,58 $	689,67 $	719,03 $	749,71 $	781,77 $	815,29 $
201	578,80 $	603,12 $	628,54 $	655,10 $	682,84 $	711,83 $	742,13 $	773,80 $	806,89 $	841,49 $
301	595,76 $	620,80 $	646,96 $	674,29 $	702,85 $	732,69 $	763,88 $	796,47 $	830,54 $	866,15 $
401	630,74 $	657,25 $	684,95 $	713,89 $	744,12 $	775,72 $	808,73 $	843,24 $	879,31 $	917,01 $
	4,19	4,20	4,21	4,22	4,24	4,25	4,26	4,27	4,28	4,29



Carnet d'entretien



Carnet d'entretien

Nous trouverons dans le rapport une description des composants de l'immeuble qui vise à

- déterminer les composants étudiés;
- établir les limites des éléments considérés;
- énoncer les considérations générales concernant le comportement du composant étudié.



Cette évaluation des composants a pour objectif d'établir les activités d'entretien, de maintenance et de restauration requises pour maintenir les composants en bonne condition.

Carnet d'entretien

Cette évaluation ne vise pas à évaluer la conformité des composants ou des installations par rapport aux codes, aux règlements ou aux législations en vigueur. Dans certains cas, le rapport détermine des situations qui semblent problématiques et invite les administrateurs à confier, si requis, un mandat à un expert afin d'évaluer la conformité de ces éléments.



Carnet d'entretien

Trois types de dépenses doivent être prises en compte par le syndicat de copropriété:

1. Les dépenses reliées à des travaux d'une valeur importante:

   - travaux d'entretien dont la fréquence est supérieure à cinq ans;
   - activités de restauration majeure ou de remplacement des composants au terme de leur espérance de vie.



Ces dépenses sont prises dans le fonds de prévoyance.

Carnet d'entretien

Trois types de dépenses doivent être prises en compte par le syndicat de copropriété:

2. Les dépenses d'exploitation, entre autres:

- L'énergie
- L'entretien sanitaire
- L'entretien paysager
- La sécurité
- L'enlèvement des ordures
- Le recyclage
- La gestion des gestion des déchets dangereux
- Le déneigement
- L'alimentation en eau

Ces dépenses doivent être prévues au budget annuel.



Carnet d'entretien

Trois types de dépenses doivent être prises en compte
par le syndicat de copropriété:

3. Les dépenses d'entretien qui peuvent avoir une incidence sur la performance et l'espérance de vie des éléments étudiés.

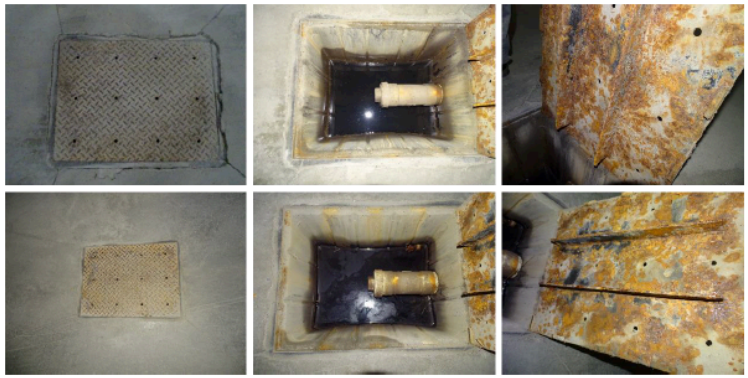


Ces dépenses doivent être prévues au budget annuel.

Carnet d'entretien

À titre d'exemple:

2.2.3.1 – Fosses de retenue à caisson de polyéthylène



Description

La dalle sur sol est dotée de fosses de retenue à caisson de polyéthylène. Ces fosses visent à évacuer l'eau à la surface de la dalle sur sol et à capter les sédiments. Les sédiments se déposent par gravité dans le fond des fosses, alors que les liquides s'introduisent dans l'orifice du conduit relié au réseau de drainage de l'immeuble.

Recommandations d'entretien

Dans le cadre des activités d'exploitation et d'entretien, le conseil d'administration devrait prévoir le nettoyage des fosses de retenue tous les deux ans, au printemps. L'accumulation de sédiments dans le fond des fosses de retenue diminue l'écart entre le fond de la fosse et le radier des canalisations de drainage.

Recommandation d'entretien
2.2.3.1a

Nettoyer les fosses de retenue.

Tous les deux ans.

Les conduits situés sous le sol devraient être nettoyés au jet d'eau sous pression, tous les 4 ans, de manière à éliminer les abrasifs (sable et petites pierres) accumulés dans les conduits.

Recommandation d'entretien
2.2.3.1b

Nettoyer, au jet d'eau sous pression, les tuyaux horizontaux reliant les fosses de retenue aux colonnes de drainage.

Tous les 4 ans.

Dans le cadre des activités d'exploitation et d'entretien, il faut également prévoir, tous les 5 ans, le calfeutrage du périmètre des conduits qui traversent les parois des fosses. La migration d'eau au travers des parois des fosses de retenue peut contaminer l'infrastructure granulaire au périmètre de ces dernières et compromettre l'espérance de vie des composants.

Recommandation d'entretien
2.2.3.1c

Sceller le périmètre des conduits qui traversent les parois des fosses de retenue.

Tous les 5 ans.

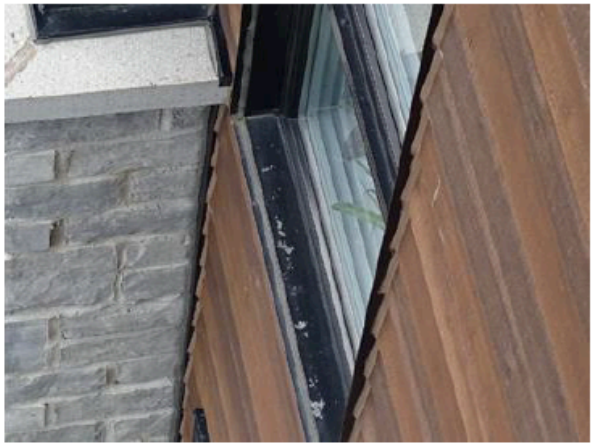
Les fosses de retenue peuvent être dotées d'un couvercle en acier ou en plastique. La longévité des couvercles dépend de la nature du produit et du niveau de sollicitation exercé sur le composant. Les couvercles situés dans les axes de circulation des pneus des automobiles s'useront plus rapidement que ceux situés entre les axes des pneus.

Les plaques en acier se corrodent. Il est préférable de remplacer les couvercles, de façon préventive, avant la fissuration des couvercles, de manière à éviter que les pneus des automobiles ne s'engouffrent dans une fosse. Une telle situation pourrait détériorer les véhicules.

Carnet d'entretien

4.1.3.1 – Allèges en aluminium





Description

Les allèges des fenêtres sont constituées de feuilles en aluminium dotées d'un larmier. Les pentes des allèges ainsi que l'intégrité des joints de scellement à la base du châssis et aux extrémités des allèges assurent en grande partie l'efficacité de l'interface fenêtre/mur. Le vieillissement des joints de scellement dépend de la forme du joint, de son niveau d'exposition aux rayons solaires et de la fréquence des élongations des matériaux de scellement.

Recommandations d'entretien

Une bonne pratique consiste à inspecter annuellement les allèges des fenêtres afin de s'assurer que les joints de calfeutrage sont intègres et que les pentes des allèges éloignent l'eau du bâtiment.

Recommandation d'entretien
4.1.3.1a

Inspecter les pentes et les joints de calfeutrage des allèges en aluminium.

Une fois par année.

Carnet d'entretien

Une synthèse de ces informations nous est alors présentée sous forme d'un tableau répartissant sur une période de cinq ans les différentes interventions recommandées.

Ce tableau

- reproduit le libellé de chaque recommandation;
- donne les fréquences des interventions;
- propose, à l'intérieur d'un calendrier annuel, le ou les mois souhaitables pour la réalisation des travaux.



Carnet d'entretien

Page	Section	Description	Fréquence	Mois	2 020 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 021 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 022 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 023 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 024 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
	Section 1 - Terrain																																																																			
1.1.1.1	Chaussées en béton bitumineux (asphalte)																																																																				
15	1.1.1.1a	Nettoyer les surfaces en béton bitumineux (asphalte) des voies véhiculaires et des parcs de stationnement (syndicat initial).	Une fois par année.	mai					X												X												X														X												X												
15	1.1.1.1b	Appliquer un enduit de protection sur les surfaces des chaussées asphaltées (syndicat initial).	Tous les 5 ans.	mai					X																																																													
16	1.1.1.1c	Restaurer le marquage des chaussées asphaltées (syndicat initial).	Tous les 5 ans.	mai					X																																																												
1.1.2.1	Puisards circulaires																																																																				
19	1.1.2.1a	Nettoyer les puisards du réseau de drainage pluvial (syndicat initial).	Une fois par année.	octobre										X														X										X										X												X												
1.1.2.2	Caniveaux de drainage et fosses de retenue en béton																																																																			
21	1.1.2.2a	Nettoyer les caniveaux ou les fosses de retenue du réseau de drainage pluvial.	Une fois par année.	octobre										X														X										X										X												X												
22	1.1.2.2b	Nettoyer, au jet d'eau sous pression, les tuyaux horizontaux reliant les caniveaux ou les fosses aux colonnes de drainage.	Tous les 2 ans.	octobre										X														X										X										X												X												
1.1.3.1	Bordures en béton coulé sur place																																																																			
24	1.1.3.1a	Vérifier l'intégrité des matériaux de scellement des joints de dilatation et de fractionnement des bordures en béton et, au besoin, apporter les corrections nécessaires (syndicat initial).	Une fois par année.	mai					X												X												X														X												X												
1.2.1.1	Trottoirs et perrons en béton / Perrons préfabriqués en béton																																																																			
27	1.2.1.1a	Nettoyer les surfaces en béton des trottoirs et des perrons (syndicat initial).	Une fois par année.	mai					X												X												X														X												X												
27	1.2.1.1b	Inspecter les dalles en béton des trottoirs et des perrons et sceller les joints de contrôle et les fissures (syndicat initial).	Une fois par année.	mai					X												X												X														X												X												

Page	Section	Description	Fréquence	Mois	2 020 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 021 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 022 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 023 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 024 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
	Section 2 - Garage																																																																		
2.2.2.1	Dalles sur sol en béton des garages collectifs																																																																		
30	2.2.2.1a	Nettoyer la dalle sur sol du garage.	Au moins quatre fois par année.	février, avril, août et octobre		X		X				X		X				X		X				X		X				X		X				X		X				X		X				X		X				X		X				X		X				
31	2.2.2.1b	Vérifier et corriger les joints d'étanchéité à la base des colonnes et des murs du garage.	Tous les 5 ans.	avril					X																																																										
2.2.3.1	Fosses de retenue à caisson en polyéthylène																																																																		
33	2.2.3.1a	Nettoyer les fosses de retenue du garage.	Tous les 2 ans.	avril					X																																																										
33	2.2.3.1b	Nettoyer, au jet d'eau sous pression, les tuyaux horizontaux reliant les fosses de retenue aux colonnes de drainage.	Tous les 4 ans.	mai																																																													
34	2.2.3.1c	Sceller le périmètre des conduits qui traversent les parois des fosses de retenue.	Tous les 5 ans.	avril					X																																																						
2.3.1.1	Complexes d'étanchéité des dalles surmontant les garages - membranes exposées																																																																	
38	2.3.1.1a	Inspecter les finis et la quincaillerie des portes coupe-feu et effectuer les correctifs requis.	Une fois par année.	avril					X																																																						
38	2.3.1.1b	Peindre les battants et les cadres des portes coupe-feu du garage.	Tous les 5 ans.	avril					X																																																						

Page	Section	Description	Fréquence	Mois	2 020 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 021 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 022 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 023 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 024 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
	Section 4 - Revêtements extérieurs																																																																	
4.1.3.1	Allèges en aluminium																																																																			
43	4.1.3.1a	Inspecter les pentes et les joints de scellement des allèges en aluminium.	Une fois par année.	mai					X												X												X														X												X												
4.1.3.2	Allèges en sections de pierre reconstituée																																																																	
44	4.1.3.2a	Vérifier les pentes et imperméabiliser les allèges des fenêtres.	Tous les 5 ans.	mai					X																																																									
4.5.1.2	Revêtements en clin de bois (peint ou teint)																																																																		
45	4.5.1.2a	Vérifier les surfaces du revêtement et appliquer de la teinture ou de la teinture sur les surfaces détériorées.	Tous les 2 ans.	mai																																																											
4.6.1.1	Revêtements en panneau de béton enduit d'acrylique																																																																
47	4.6.1.1a	Vérifier les surfaces du revêtement d'acrylique et appliquer de la peinture sur les surfaces détériorées.	Tous les 2 ans.	mai																																																											
4.7.1.1	Joints de scellement																																																																		
48	4.7.1.1a	Vérifier et corriger les joints de scellement situés entre les différentes surfaces des revêtements extérieurs.	Tous les 3 ans.	mai					X																																																								

Page	Section	Description	Fréquence	Mois	2 020 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 021 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 022 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 023 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2 024 J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
	Section 5 - Balcons et terrasses																																																																	
5.1.1.1	Dalles structurales en béton																																																																		

Carnet d'entretien

La loi 16 ajoute l'obligation de tenir un carnet d'entretien de l'immeuble, dans lequel on retrouve la description des entretiens faits et à faire.



Selon de nombreux experts, pour bien jouer son rôle, ce document devrait contenir

- les principales caractéristiques constructives et techniques de l'immeuble (plans, certificat de localisation) ;
- un répertoire des différents contrats d'entretien, de maintenance, de garantie et d'assurance, des sous-traitants ayant travaillés sur l'immeuble, du choix des fournitures, matériaux et finis des aires communes et privatives, des manuels d'utilisation des équipements;
- la prévision du suivi des travaux faits et de ceux à venir, aux termes du plan de gestion de l'actif.

Le gouvernement déterminera, par voie de règlement, la forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien.

Fonds d’autoassurances



Fonds d'autoassurances

En 2018, le législateur a introduit l'obligation pour tout syndicat de copropriétés de constituer un fonds d'autoassurance.

L'article 1071.1 du *Code civil du Québec* obligera le syndicat

« . . . à constituer un fonds d'autoassurance liquide et disponible à court terme. Ce fonds est affecté au paiement des franchises prévues pour les assurances souscrites par le syndicat. Il est également affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir.»

L'entrée en vigueur de l'article 1071.1 du *Code civil du Québec* surviendra à la date d'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de l'article 1072 du *Code civil du Québec.* Cette date d'entrée en vigueur sera, **au plus tard, le 13 juin 2022**.



Fonds d'autoassurances

- L'obligation de constituer ce fonds entrerait en vigueur 24 mois après la date de publication du règlement final.
- Les copropriétaires disposeraient de deux années additionnelles pour le constituer, en le capitalisant à raison de 50 % par année.
- Le fonds devrait être capitalisé à hauteur de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat.



La constitution de ce fonds ne sera toutefois plus laissée à la discrétion des copropriétaires ou des administrateurs .

Ce sera une mesure obligatoire pour chaque syndicat.