



# LA COPROPRIÉTÉ LE LOUISBOURG

380 GRANDE ALLÉE OUEST, QUÉBEC, G1S 4M1

---

## INFORMATIONS DE BASE ET HISTORIQUE DU FONDS DE PRÉVOYANCE (FDP)

Le Conseil d'administration (CA) vous présente le fruit des recherches que M. Daniel Rheault, copropriétaire ayant œuvré en actuariat durant 25 ans, a menées en consultant diverses sources : les rapports financiers annuels de la copropriété; la documentation recommandée par le *Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec* (RGCQ); différents sites Internet dont le site [condolegal.com](http://condolegal.com).

Veillez noter que cette démarche a été menée au meilleur de sa connaissance et que le CA reconnaît que le document peut contenir quelques données approximatives. Ce dernier vous est présenté à titre informatif ; il regroupe essentiellement des éléments antérieurs à 2019.

## TABLE DES MATIÈRES

### En général

1. Informations de base
  - 1.1 Qu'est-ce qu'un fonds de prévoyance ?
  - 1.2 Qu'est-ce qu'une étude du fonds de prévoyance ?
  - 1.3 Avantages d'une étude du fonds de prévoyance
  - 1.4 Étapes suivies pour produire une étude du fonds de prévoyance
2. Environnement légal du FDP
  - 2.1 Avant 1994
  - 2.2 Depuis 1994
  - 2.3 Obligations légales récentes en matière immobilière au Québec
  - 2.4 Nouvelles obligations légales annoncées

### Au sein de notre copropriété

3. Structure financière
4. Historique du FDP et des cotisations spéciales de 1973 à 2003
5. Historique du FDP de 2004 à 2019
  1. Montant des cotisations spéciales de 2004 à 2019
  2. Montant des décaissements du FDP de 2004 à 2019
6. Comparaison des frais communs entre des immeubles en copropriété

### Conclusion

## EN GÉNÉRAL

### 1. Informations de base

#### 1.1 Qu'est-ce qu'un fonds de prévoyance ?

- C'est un fonds utilisé pour les réparations majeures et pour le remplacement des composantes des parties communes de l'immeuble
- Ce fonds ne peut être utilisé pour assurer l'entretien courant, c'est plutôt le rôle du fonds d'opérations
- Ce fonds vise à anticiper le financement à long terme de travaux importants sur les parties communes en les étalant dans le temps
- Si ce fonds est bien financé, il diminue le risque de cotisations spéciales

#### 1.2 Qu'est-ce qu'une étude du fonds de prévoyance?

- C'est une estimation du coût des travaux de réparations majeures et de remplacement à venir dans les parties communes, présenté dans un rapport préparé par un professionnel du bâtiment
- L'étude permet de déterminer une projection des contributions par les copropriétaires pour au moins les 25 prochaines années, à titre de charges communes à verser au fonds de prévoyance, afin d'éviter des cotisations spéciales
- Cela permet au Conseil d'administration d'établir ses budgets et de planifier les travaux à venir

#### 1.3 Avantages d'une étude du fonds de prévoyance

- Elle permet d'anticiper les travaux à venir
- Elle facilite la préparation des budgets annuels
- Elle diminue le risque d'avoir des cotisations spéciales, quoique nécessaires dans certaines situations
- Elle assure un principe d'équité entre les copropriétaires : chacun paie sa juste part du financement des travaux futurs, indépendamment de la durée et du moment où il demeurera dans l'immeuble

#### 1.4 Étapes suivies pour produire une étude du fonds de prévoyance

- Visite de la copropriété par un professionnel du bâtiment
- Consultation de documents pour établir un historique des travaux effectués (date, montants)
- Élaboration de la liste des composantes et leur durée de vie (portes, fenêtres, asphalte, revêtements extérieurs, toitures, fondations, balcons, aménagements intérieurs, ascenseurs, plomberie, électricité, chauffage, ventilation, protection incendie, piscine, terrain, stationnement, etc.)
- Recherche sur le marché du coût de remplacement de chacune de ces composantes en dollars d'aujourd'hui
- Paramétrage des informations obtenues dans un chiffrier pour une projection économique
- Rencontres avec le CA pour expliquer les résultats à mettre en place
- Production d'un rapport

## **2. Environnement légal du fonds de prévoyance**

### **2.1 Avant 1994**

- La notion de FDP n'existait pas
- Certaines copropriétés avaient un fonds de réserve mais ce fonds était insuffisant en raison des faibles contributions qui y étaient versées
- Au Louisbourg, notre fonds de prévoyance était de 21 000 \$ en 1994!

### **2.2 Depuis 1994**

- Le législateur québécois a introduit en 1994 l'obligation pour tout Syndicat de copropriétaires d'avoir un FDP
- Toutefois, comme l'étude du FDP n'est pas obligatoire, plusieurs copropriétés ne versent que 5% de leur budget au FDP
- Les articles 1071 et 1072 du Code civil indiquent pourtant que le fonds est constitué «en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement et que la contribution au FDP doit représenter au moins 5% de la contribution aux charges communes»

### **2.3 Obligations légales récentes en matière immobilière au Québec**

- Inspection des façades obligatoire aux 5 ans (projet de loi 122 adopté le 16 juin 2017)
- Inspection des stationnements étagés aux 5 ans (projet de loi 122 adopté le 16 juin 2017)
- Création d'un fonds d'auto-assurances (projet de loi 141 adopté le 13 juin 2018)
- Évaluation de la valeur de reconstruction révisée aux 5 ans (projet de loi 141 adopté le 13 juin 2018)

### **2.4 Nouvelles obligations légales annoncées**

- Le projet de loi 16 a été déposé le 3 avril 2019 mais il n'est pas encore adopté
- Une étude devra être produite à tous les 5 ans pour réviser les montants de contribution à verser au FDP découlant des 3 types d'écart potentiels suivants :
  - Selon le rythme de détérioration de l'immeuble, plus ou moins rapide que celui anticipé
  - Entre les coûts des travaux réels et ceux estimés
  - Entre le rendement réel et celui estimé sur les placements du fonds
- Les contributions au fonds de prévoyance devront être à la hauteur de ce que dicte l'étude du fonds de prévoyance
- Le carnet d'entretien devra être révisé aux 5 ans

## AU SEIN DE NOTRE COPROPRIÉTÉ

### 3. Structure financière

Les principales sources de revenus au sein de la copropriété sont : les frais communs et les cotisations spéciales. Ces revenus sont dirigés vers trois fonds : fonds d'opérations courantes (FOC), fonds de prévoyance (FDP) et fonds d'auto-assurances (FAA). Ils permettent de couvrir les types de dépenses suivantes : dépenses d'entretien (FOC), réparations majeures et remplacement (FDP) et les dépenses découlant des sinistres (FAA).

### 4. Historique du fonds de prévoyance et des cotisations spéciales de 1973 à 2003 (30 premières années)

- Peu de contributions versées au FDP
- Peu de dépenses importantes débitées au fonds de prévoyance (moins de 50 000\$ par année)
- Quelques cotisations spéciales ont été demandées dont :
  - o 96 000 \$ en 1985 pour le stationnement
  - o 575 000 \$ en 1992 pour les murs extérieurs
  - o 100 000 \$ en 1996 pour les corridors
- Le solde du FDP était de 262 000 \$ en 2003 et prévoyait des contributions annuelles de 25 000\$

### 5. Historique du fonds de prévoyance de 2004 à 2019 (15 dernières années)

**Tableau 1 : Montant des cotisations spéciales et désignation des composantes privilégiées de 2004 à 2019**

Année financière se terminant en	Cotisations spéciales \$	Composantes privilégiées
2004	100 K	Stationnements
2005	2 615 K	Stationnements
2006	---	---
2007	450 K	Toiture
2008	1 050 K	Toiture
2009	930 K	Ascenseurs
2010	---	---
2011	---	---
2012	150 K	Piscine
2013	---	---
2014	1 588 K	Fenêtres et tympans
2015	3 411 K	Fenêtres et tympans
2016	40 K	---
2017	300 K	Façades
2018	1 350 K	Façades
2019	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>11 984 K</b>	

- Période connue sous le nom "Les grands travaux"
- Il y a eu 11 cotisations spéciales pour un total de 11 984 000\$
- Moyenne de 79 900 \$ de cotisations spéciales par copropriétaire (min : 50 250 \$/ max : 148 100 \$)
- Le total des décaissements du FDP durant cette période a été de 14 630 000 \$

**Tableau 2 : Montant des décaissements du FDP et désignation des principales composantes privilégiées de 2004 à 2019**

<b>Année financière se terminant en</b>	<b>Décaissements \$</b>	<b>Composantes privilégiées</b>
2004	141 K	Stationnement 100K, dalle garage 16K, système de communication 11K, corridors 7K, vitres 4K, autres 3K
2005	2 638 K	Stationnement 2628K, hall 5K, vitres 5K
2006	67 K	Stationnement 15K, toiture 12K, pompe 12K, autres 28K
2007	200 K	Enveloppe extérieure de la bâtisse 58K, piscine 46K, système eau chaude 45K, toiture 19K, autres 32K
2008	1233 K	Toiture 1132K, système d'alarme 40K, circulateur 17K, changement de valves 17K, autres 27K
2009	793 K	Toiture 518K, réparation de fissures 239K, autres 36K
2010	685 K	Ascenseurs 548K, fissures 56K, conversion du salon de coiffure en gymnase 19K, vitres 17K, autres 45K
2011	383 K	Ascenseurs 307K, piscine 22K, vitres 29K, autres 25K
2012	145 K	Piscine 95K, fenêtres-tympan 41K, ascenseurs 9K
2013	72 K	Fenêtres-tympan 72K
2014	1 295 K	Fenêtres-tympan 1295K
2015	3 862 K	Fenêtres-tympan 3847K, balcons 15K
2016	215 K	Façade et balcons 139K, plomberie 72K, pressurisation 4K
2017	761 K	Façade et balcons 681K, plomberie 66K, pressurisation 14K
2018	1 646 K	Façade et balcons 944K, pressurisation 558K, système d'alarme condos 77K, dalles des vestibules 38K, autres 29K
2019	494 K	Pressurisation 248K, peinture garde-corps 87K, hall 81K, plomberie 16K, façades 22K, nettoyage conduits 13K, toit marquise 12K, balcons 9K, signalisation 6K
<b>Total</b>	<b>14 630 K</b>	

Résumé des dépenses importantes :

- Fenêtres-tympan : 5 255 K \$
- Stationnements : 2 743 K \$
- Façades et balcons : 1 810 K \$
- Toiture : 1 681 K \$
- Ascenseurs : 864 K \$
- Pressurisation : 824 K \$

## 6. Comparaison des frais communs entre des immeubles en copropriété du quartier Montcalm

**Tableau 3 : Frais communs mensuels pour un condo de 1 000 pieds carrés situé dans une tour du quartier Montcalm et années de construction**

Copropriété	Année de construction	Frais communs mensuels (estimé août 2019) Incluant le coût de l'énergie
De Bernières	1975	650 \$
Mérici 3	1974	500 \$
Mérici 2	1972	490 \$
<b>Le Louisbourg</b>	<b>1973</b>	<b>490 \$</b>
Mérici 1	1972	485 \$
Mérici 16-18	1989	485 \$
Mérici 20	1986	480 \$
Mérici 4	1972	480 \$
Mérici 9	1985	470 \$
St-Amable	1982	460 \$
Mérici 10	1982	430 \$
Mérici 14	2002	410 \$
Georges V	2007	340 \$

Source : Centris.ca, site web présentant des propriétés à vendre par les courtiers immobiliers. Nous avons utilisé les informations contenues dans les fiches détaillées de condos situés dans les immeubles, analysés en août 2019.

## CONCLUSION

- Pour les 45 premières années de fonctionnement de notre copropriété, le FDP a été essentiellement financé sur la base de cotisations spéciales (80%). Cela s'explique par la faible contribution au FDP durant ces années.
- Pour les années à venir, le législateur a clairement indiqué son intention d'inverser cette tendance pour faire en sorte de diminuer le risque de cotisations spéciales à répétition.

*Document transmis aux copropriétaires du Le Louisbourg le 4 novembre 2019*