

ÉMERAUDE DES RIVES- PHASE 1
FONDS DE PRÉVOYANCE
PROJECTIONS POUR LES ANNÉES 2025 à 2035

TABLE DES MATIÈRES

Principales hypothèses

- Tableau 1- Estimé des sommes à débourser à la fin de la vie utile des éléments
- Tableau 2- Estimé du solde de fonds de prévoyance à détenir en fin d'année en considérant la durée de vie utile restante des éléments.
- Tableau 3- Estimé des déboursés réels à faire du solde de fonds de prévoyance selon la durée de vie utile restante des éléments.
- Tableau 4- Estimé du solde du fonds de prévoyance prévu à la fin de chacune des années.
- Tableau 5- Écart entre fonds de prévoyance à détenir selon vie utile et selon solde après les déboursés réels.

ÉMERAUDE DES RIVES- PHASE 1
FONDS DE PRÉVOYANCE- Principales hypothèses
PROJECTIONS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

Le Projet de loi 16, adoptée en 2019, a modifié le Code civil du Québec afin d'assujettir le syndicat des copropriétaires à certaines obligations supplémentaires, dont celle d'obtenir une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant de même qu'un carnet d'entretien. Les fonds devront donc désormais s'avérer suffisants pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes lorsque ceux ci devront être exécutés. Le conseil d'administration devra fixer les sommes qui seront versées annuellement dans ce fonds de façon à ce que celui-ci soit suffisant après une période d'au plus 10 ans et que les exigences de la Loi soit respectées. Les règlements en rapport avec cette loi à savoir qui pourra procéder, la responsabilité des administrateurs et autres formalités ne sont pas encore approuvés par le gouvernement. Ce que nous savons est que nous aurons 3 ans après la publication finale de ces règlements pour faire faire cette étude et que nous aurons 10 ans après pour renflouer le fonds. Les comptables professionnels agréés pourront déterminer les résultats en fonction de ce que les ingénieurs ou technologues planifieront comme frais futurs. Le conseil d'administration avait décidé que dès 2021, nous devions agir afin de commencer à accumuler des fonds pour les dépenses futures et nous avions établi un estimé des frais futurs et un carnet d'entretien afin d'avoir un meilleur suivi sur les divers travaux faits et à faire. Nous avons décidé de refaire l'exercice afin d'actualiser nos projections.

- 1- Les valeurs utilisées dans le présent document sont estimatives et seront révisées suite à l'obtention d'un rapport d'ingénierie lorsque les règlements définitifs en rapport avec la Loi 16 seront publiés.
- 2- Les données financières ont été préparées à partir d'estimés et de discussions avec divers contracteurs spécialisés pour chacun des divers éléments du condo.
- 3- Les projections tiennent compte pour le calcul de la durée de vie utile des éléments de l'entretien préventif mis en œuvre par le CA.
- 4- Certains éléments mineurs du condo ne sont pas pris en considération dans les présentes projections car seront assumés à partir du fonds général d'entretien.
- 5- Afin de déterminer la sortie réelle de fonds à la fin de la vie utile des éléments, un facteur d'inflation de 2% du coût initial, par année a été considéré.
- 6- Les projections sont présentées en fonction des informations détenues en cette date sur les divers éléments et pourraient être modifiées en raison de circonstances non connues ou incontrôlables. Les projections ont été préparées sur une base informative seulement.

IL EST IMPORTANT DE CONSIDÉRER QUE NOUS CROYONS QUE CERTAINES DÉPENSES ESTIMÉES DANS CE RAPPORT SERONT PAYÉES À PARTIR DU FONDS D'ADMINISTRATION AU COURS DES PROCHAINES ANNÉES EN CONTINUANT DE FAIRE DES TRAVAUX D'ENTRETIEN PRÉVENTIF. AUCUNE SOMME SUPPLÉMENTAIRE PROVENANT DU FONDS D'ADMINISTRATION AU COURS DE CES PROCHAINES ANNÉES N'A ÉTÉ CONSIDÉRÉ DANS LES PRÉSENTS CALCULS ESTIMATIFS.

TABLEAU 1
Estimé des sommes à débourser à la fin de la vie utile des éléments

Éléments du fonds de prévoyance 2025	Coût de remplacement (en \$ d'aujourd'hui)	Vie utile restante	Année du déboursé	Coût de remplacement (en \$ futur)
Plomberie	100000	10	2035	120000
Système Chauffage- fournaise	120000	5	2030	132000
Tapis-décor	100000	10	2035	120000
Toiture principale	400000	27	2052	616000
Toiture A- garage	225000	3	2028	238500
Toiture C-piscine	250000	3	2028	265000
Ascenseurs	400000	30	2055	640000
Panneau incendie	200000	35	2060	340000
Structure, fondations et balcons	800000	20	2045	1120000
Enveloppe extérieure- murs rideau	1500000	15	2040	1950000
Pavage extérieur	50000	5	2030	55000
Système de ventilation	100000	12	2037	124000
Système électrique- génératrice	200000	24	2049	296000
Piscine- dryothon	40000	3	2028	42400
Fenêtres	750000	14	2039	960000
Portes patios	750000	9	2034	885000
TOTAL DES TRAVAUX	5985000			7903900

TABLEAU 2
Estimé du solde de fonds de prévoyance à détenir en fin d'année en considérant la durée de vie utile restante des éléments.

Éléments du fonds de prévoyance	Cout de remplacement	Vie utile Estimé restante nécessaire		Vie utile Estimé restante nécessaire		Vie utile Estimé restante nécessaire																	
		2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032	2033	2033	2034	2034	2035	2035
Plomberie	120000	10	12000	9	24000	8	36000	7	48000	6	60000	5	72000	4	84000	3	96000	2	108000	1	120000	0	0
Système Chauffage- fournaise	132000	5	26400	4	52800	3	79200	2	105600	1	132000	0	0	25	5280	19	10560	18	15840	17	21120	16	26400
Tapis-décor	120000	10	12000	9	24000	8	36000	7	48000	6	60000	5	72000	4	84000	3	96000	2	108000	1	120000	0	0
Toiture principale	616000	27	22815	26	45630	25	68444	24	91259	23	114074	22	136889	21	159704	20	182519	19	205333	18	228148	17	250963
Toiture A- garage	238500	3	79500	2	159000	1	238500	0	0	25	9540	24	19080	23	28620	22	38160	21	47700	20	57240	19	66780
Toiture C-piscine	265000	3	88333	2	176667	1	265000	0	0	25	10600	24	21200	23	31800	22	42400	21	53000	20	63600	19	74200
Ascenseurs	640000	30	21333	29	42667	28	64000	27	85333	26	106667	25	128000	24	149333	23	174933	22	200533	21	226133	20	251733
Panneau incendie	340000	35	9714	34	19429	33	29143	32	38857	31	48571	30	58286	29	68000	28	79333	27	90667	26	102000	25	113333
Structure, fondations et balcons	1120000	20	56000	19	112000	18	168000	17	224000	16	280000	15	336000	14	392000	13	448000	12	504000	11	560000	10	616000
Enveloppe extérieure- murs rideau	1950000	15	130000	14	260000	13	390000	12	520000	11	650000	10	780000	9	910000	8	1040000	7	1170000	6	1300000	5	1430000
Pavage extérieur	55000	5	11000	4	22000	3	33000	2	44000	1	55000	0	0	20	2750	19	5500	18	8250	17	11000	16	13750
Système de ventilation	124000	12	10333	11	20667	10	31000	9	41333	8	51667	7	62000	6	72333	5	82667	4	93000	3	103333	2	113667
Système électrique- génératrice	296000	24	12333	23	24667	22	37000	21	49333	20	61667	19	74000	18	86333	17	98667	16	111000	15	123333	14	135667
Piscine- dryothon	42400	3	14133	2	28267	1	42400	0	0	20	2120	19	2602	18	4722	17	6842	16	8962	15	11082	14	13202
Fenêtres	960000	14	68571	13	137143	12	205714	11	274286	10	342857	9	411429	8	480000	7	548571	6	617143	5	685714	4	754286
Portes patios	885000	9	98333	8	196667	7	295000	6	393333	5	491667	4	590000	3	688333	2	786667	1	885000	0	0	30	29500
FONDS A DETENIR AU 31 DÉCEMBRE		672801		1345601		2018402		1963335		2476429		2763485		3247209		3736818		4226428		3732704		3889480	

TABLEAU 3
Estimé des déboursés réels à faire du solde de fonds de prévoyance selon la durée de vie utile restante des éléments.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Plomberie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120000
Système Chauffage- fournaise	0	0	0	0	0	132000	0	0	0	0	0
Tapis-décor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120000
Toiture principale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toiture A- garage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toiture C-piscine	0	0	0	238500	0	0	0	0	0	0	0
Ascenseurs	0	0	0	265000	0	0	0	0	0	0	0
Panneau incendie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Structure, fondations et balcons	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Enveloppe extérieure- murs rideau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pavage extérieur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Système de ventilation	0	0	0	0	0	55000					0
Système électrique- génératrice	0	0	0	0	0	0	0	114000	0	0	0
Piscine- dryothon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fenêtres	0	0	0	42400	0	0	0	0	0	0	0
Portes patios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	885000	0
	0	0	0	545900	0	187000	0	114000	0	885000	240000

TABLEAU 4
Estimé du solde du fonds de prévoyance prévu à la fin de chacune des années.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Solde au début de l'année	730351	1102262	1485329	1879889	1740386	2142598	2369875	2790972	3110701	3554022	3125643
Cotisation spéciale	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000
5% des frais de condo (Fonds Admin.)	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
Intérêts (moyenne de 3%)	21911	33068	44560	56397	52212	64278	71096	83729	93321	106621	93769
Travaux selon déboursés réels -Tableau 3	0	0	0	545900	0	187000	0	114000	0	885000	240000
Solde à la fin de l'année	1102262	1485329	1879889	1740386	2142598	2369875	2790972	3110701	3554022	3125643	3329412

TABLEAU 5
Écart entre fonds de prévoyance à détenir selon vie utile et selon solde après les déboursés réels.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Solde à détenir selon TABLEAU 2	672801	1345601	2018402	1963335	2476429	2763485	3247209	3736818	4226428	3732704	3889480
Solde prévu selon TABLEAU 4	1102262	1485329	1879889	1740386	2142598	2369875	2790972	3110701	3554022	3125643	3329412
ECART EN PLUS (EN MOINS)	429461	139728	-138512	-222950	-333832	-393610	-456237	-626118	-672406	-607062	-560069

PROPOSITION	
Cotisation spéciale pour la prochaine année: 300 000,00 \$	

DATE DU RÈGLEMENT PROPOSÉ 2025	
15 juin 2025. 15 novembre 2025.	50% 50%

Estimé des coûts annuels de cette cotisation	
Minimum	Maximum
1 et 2	2190 2811
4, 6 et 8	1657 2145
3, 5 et 7	2071 2784
9 et 10	3166 4086

Estimé des coûts semi-annuels de cette cotisation	
Minimum	Maximum
1 et 2	1095 1406
4, 6 et 8	829 1073
3, 5 et 7	1036 1392
9 et 10	1583 2043