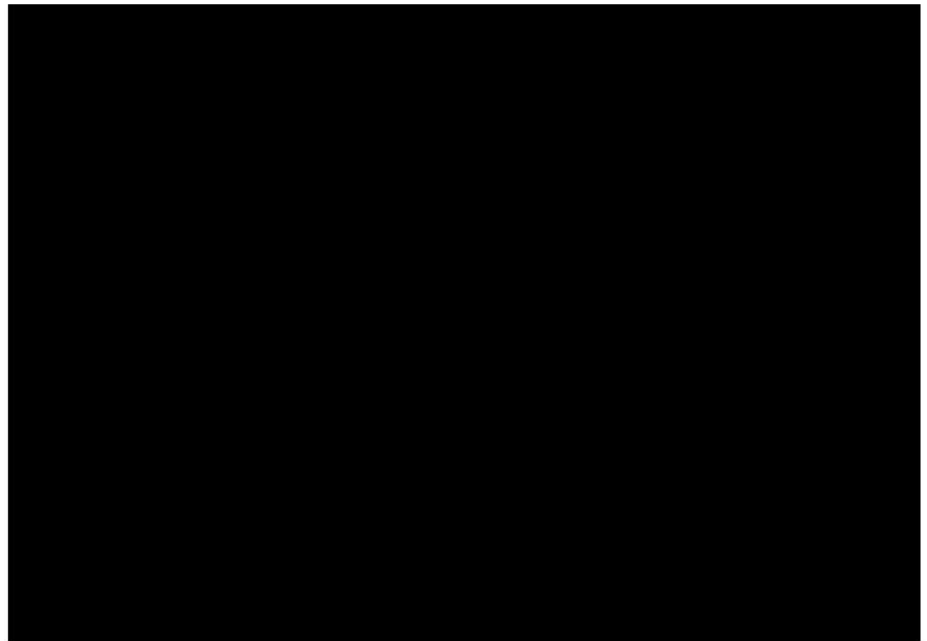


ÉTUDE DE GESTION DE L'ACTIF



www.ce.condos



TABLE DES MATIÈRES

CLIENT ET PROPRIÉTÉ	6
PORTÉE ET LIMITES DE L'ÉTUDE	8
DESCRIPTIF DU BÂTIMENT.....	9
SOMMAIRE EXÉCUTIF.....	10
DOCUMENTS FOURNIS PAR LE SYNDICAT.....	12
STRUCTURE ET CONTENU DE L'ETUDE.....	12
CERTIFICAT D'ETAT DE L'IMMEUBLE.....	13
ORIENTATION.....	13
CERTIFICAT D'ÉTAT DE L'IMMEUBLE (VOLET 1).....	16
INFRASTRUCTURE (A).....	16
1. Fondations (A10)	16
1.1. Fondations standard (A1010).....	16
1.2. Fondations spéciales (A1020).....	16
1.3. Dalle inférieure (A1030).....	16
2. Construction de sous-sol (A20).....	17
2.1. Excavation de sous-sol (A2010).....	17
N/A	17
2.2. Murs de sous-sol (A2020).....	17
N/A	17
SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE (B)	18
3. Superstructure (B10).....	18
3.1. Construction de plancher (B1010).....	18
3.2. Construction de toiture (B1020).....	19
4. Enveloppe extérieure (B20).....	20
4.1. Murs extérieurs (B2010).....	20
4.2. Fenêtres extérieures (B2020).....	21
4.3. Portes extérieures (B2030).....	22
5. Toit (B30).....	22
5.1. Couverture (B3010).....	22

5.2. Ouvertures du toit (B3020).....	23
AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR (C)	25
6. Construction intérieur (C10).....	25
6.1. Cloison (C1010).....	25
6.2. Portes intérieures (C1020).....	25
6.3. Accessoires intégrés (C1030).....	25
Note : Les accessoires des portes intérieurs ne sont pas inclus dans les calculs, dû à leur coût minime. .25	
7. Escaliers (C20)	26
7.1. Construction d'escaliers (C2010).....	26
7.2. Finitions d'escaliers (C2020).....	26
8. Finitions intérieures (C30)	26
8.1. Finitions de mur (C3010).....	26
8.2. Finitions de plancher (C3020).....	26
8.3. Finitions de plafond (C3030).....	27
SERVICES (D).....	28
9. Moyens de transport (D10)	28
9.1. Ascenseurs et monte-charge (D1010).....	28
9.2. Escaliers mécaniques et trottoirs roulants (D1020).....	28
9.3. Autres systèmes transporteurs (D1090).....	28
10. Plomberie (D20).....	28
10.1. Appareils de plomberie (D2010).....	28
10.2. Réseau d'eau domestique (D2020).....	28
10.3. Réseau de drainage sanitaire (D2030).....	28
10.4. Réseau de drainage pluvial (D2040).....	29
10.5. Autre système de plomberie (D2090).....	29
11. Chauffage, ventilation et conditionnement d'air (CVCA) (D30).....	29
11.1. Source d'énergie (D3010).....	29
11.2. Système de production de chaleur (D3020).....	30
11.3. Système de production de froid (D3030).....	30
11.4. Distribution de CVCA (D3040).....	30
11.5. Unités autonomes ou monoblocs (D3050).....	30
11.6. Régulation et instrumentation (D3060).....	30
11.7. Essai et réglage des systèmes (D3070).....	30
11.8. Autres systèmes ou équipement de CVCA (D3090).....	30
12. Protection incendie (D40).....	30
12.1. Gicleurs (D4010).....	30
12.2. Canalisations et robinets d'incendie (D4020).....	30
12.3. Accessoires de protection incendie (D4030).....	31
12.4. Autres systèmes de protection incendie (D4090).....	31
13. Électricité (D50).....	31
13.1. Service et distribution électrique (D5010).....	31
13.2. Éclairage et distribution secondaire (D5020).....	31
13.3. Communication et sécurité (D5030).....	31
13.4. Autres systèmes électriques (D5090).....	32

ÉQUIPEMENT ET AMEUBLEMENT (E)33

14. Équipement (E10).....	33
14.1. Équipement commercial (E1010)	33
14.2. Équipement institutionnel (E1020).....	33
14.3. Équipement pour véhicules (E1030).....	33
14.4. Autre équipement (E1090).....	33
15. Ameublement et décoration (E20).....	33
15.1. Ameublement et décoration fixes (E2010)	33
15.2. Ameublement et décoration mobiles (E2020).....	33

CONSTRUCTION SPÉCIALE ET DÉMOLITION (F).....34

16. Construction spéciale (F10)	34
16.1. Structure spéciale (F1010).....	34
16.2. Sous-ensembles intégrés (F1020)	34
16.3. Système spécial de construction (F1030).....	34
16.4. Installation spéciale (F1040).....	34
16.5. Instrumentation et régulation spéciales (F1050).....	34
17. Démolition sélective de bâtiment (F20).....	34
17.1. Démantèlement d'éléments de bâtiment (F2010).....	34
17.2. Élimination de produits dangereux (F2020)	34

AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENT (G)35

18. Préparation d'emplacement (G10).....	35
18.1. Déblaiement d'emplacement (G1010)	35
18.2. Déplacements et démolition sur l'emplacement (G1020)	35
18.3. Terrassement d'emplacement (G1030)	35
18.4. Décontamination d'emplacement (G1040).....	35
19. Amélioration d'emplacement (G20).....	35
19.1. Chaussée (G2010).....	35
19.2. Aire de stationnement (G2020).....	36
19.3. Surface piétonnière (G2030).....	36
19.4. Aménagement d'emplacement (G2040).....	36
19.5. Aménagement paysager (G2050).....	36
20. Services de mécanique sur l'emplacement (G30).....	36
20.1. Alimentation en eau (G3010).....	36
20.2. Égout sanitaire (G3020).....	37
20.3. Égout pluvial (G3030)	37
20.4. Distribution de chauffage (G3040)	37
20.5. Distribution de refroidissement (G3050)	37
20.6. Distribution de combustible (G3060)	37
20.7. Autres services de mécanique sur l'emplacement (G3090).....	37
21. Service d'électricité sur l'emplacement (G40).....	37
21.1. Distribution d'électricité (G4010)	37
21.2. Éclairage d'emplacement (G4020).....	37
21.3. Communication et sécurité sur l'emplacement (G4030)	37
21.4. Autres services d'électricité sur l'emplacement (G4090)	37



22. Autre construction sur l'emplacement (G90)	37
22.1. Tunnels piétons et de services (G9010)	37
22.2. Autres systèmes sur l'emplacement (G9090).....	38
 CARNET D'ENTRETIEN (VOLET 2)	 39
 FONDS DE PRÉVOYANCE (VOLET 3)	 41



CLIENT ET PROPRIÉTÉ

NOM DU CLIENT :

DATES DE LA VERIFICATION :

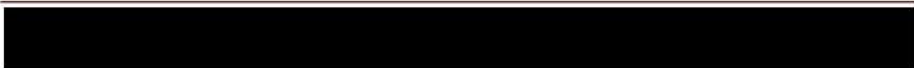
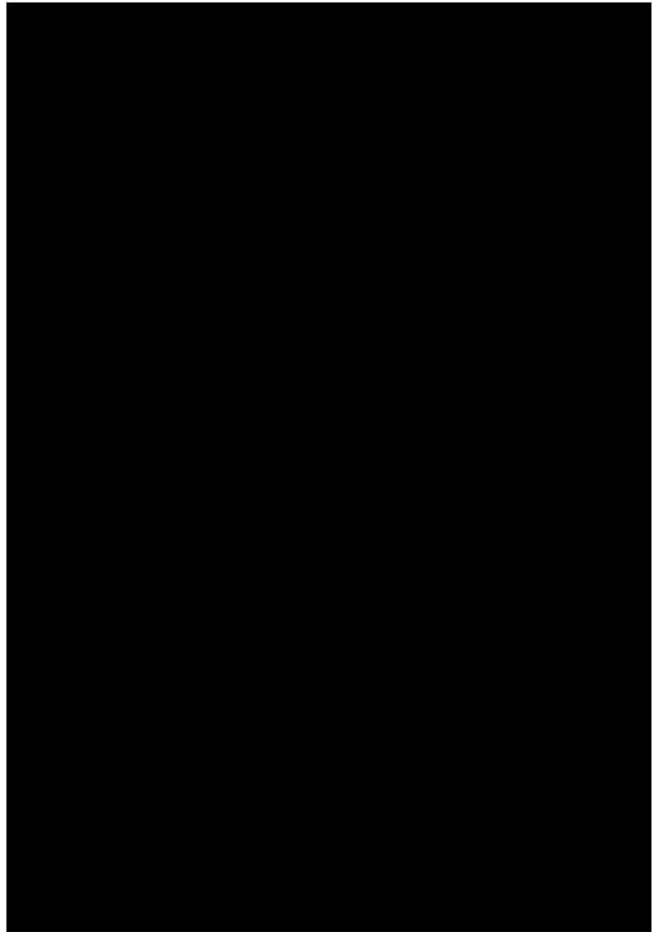
PRÉPARÉ PAR :

INTERVENANT PRÉSENT :

ADRESSE :

TYPE DE PROPRIÉTÉ :

ANNÉE DE CONSTRUCTION :



MANDAT ET OBJECTIF

Le syndicat de copropriété [REDACTED] mandaté Carnet d'Entretien.Condos pour préparer un plan de gestion de l'actif immobilier.

L'objectif du plan est d'évaluer l'état de l'actif et d'établir des stratégies d'intervention visant à élaborer un plan de maintien de l'actif. Cela permettra ainsi de déterminer les sommes appropriées à verser au fonds de prévoyance de manière à faire face aux besoins immobiliers à venir.

Le plan de gestion couvre une période de 25 ans. L'étude est constituée de trois sections/catégories.

La première catégorie est le Rapport d'état des installations (Certificat d'état d'immeuble). Ce module vise à décrire et à évaluer l'état des composants de l'actif et à énoncer les interventions requises pour les maintenir en bonne condition

La deuxième catégorie contient les tableaux de prévisions des dépenses du fonds de prévoyance. Ce document vise à énoncer les interventions requises pour conserver l'actif immobilier, à évaluer les coûts et les efforts de mise en œuvre et à ordonnancer leur exécution.

La troisième catégorie énonce les stratégies de financement. Ce document vise à étudier les différents scénarios de financement et à évaluer leur impact sur le fonds de prévoyance de la copropriété.

PORTÉE ET LIMITES DE L'ÉTUDE

L'étude est basée sur des vérifications visuelles et sur l'étude des plans, des devis et des documents à disposition. Aucune investigation destructive n'est effectuée. L'évaluation de l'état des composantes vérifiées est basée sur l'expérience du professionnel de Carnet d'Entretien.Condos du comportement normal de composants analogues.

L'évaluation de la durée de vie des composants est basée sur l'expérience du professionnel de Carnet d'Entretien.Condos au meilleur de ses connaissances et sur les données de l'industrie concernant la longévité de systèmes semblables. Ainsi, les durées de vie citées ne sont que des approximations. L'évaluation de la durée de vie des composants ne constitue pas une garantie que les éléments ou composants auront la même durée de vie attribuée.

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. La valeur des travaux est ajustée en fonction des conditions du site. Les estimations tiennent compte des frais engendrés par l'exécution de travaux dans un immeuble occupé nécessitant des opérations particulières de manière à perturber le moins possible la quiétude des occupants.

Les coûts estimés des interventions sont actualisés en fonction de refléter la valeur induite des travaux au moment où ils seront réalisés. La valeur estimée actuelle des travaux est majorée d'un pourcentage correspondant à la différence du coût en 2023 par rapport à celui qui sera en vigueur au moment de la réalisation des travaux. Il n'y a aucune garantie que l'inflation, au cours de la période considérée par l'étude, sera conforme aux prévisions données. Les valeurs citées incluent les taxes en vigueurs au moment de l'étude.

Les investissements des fonds présents dans le fonds de prévoyances ne font pas partie de cette étude. Le conseil d'administration de la copropriété aurait intérêt à consulter un spécialiste dans le domaine de la planification financière afin d'établir une stratégie de placements avantageuse.

Des modifications peuvent être apportées sur le tableau de l'étude du fonds de prévoyance suite aux résultats des expertises demandées et les coûts des travaux.

DESCRIPTIF DU BÂTIMENT

Le bâtiment [REDACTED] est un bâtiment résidentiel, composé de [REDACTED]. Il a été construit [REDACTED] selon le rôle foncier de [REDACTED].

Les fondations du bâtiment sont en béton coulé.

Les structures des murs et planchers n'ont pas été visibles.

La structure visible du toit est composée de fermes préfabriquées en bois. Le toit est à pente en multiples versants et est couverte de bardeaux d'asphalte.

Les revêtements des murs extérieurs sont en briques et pierres de ciment.

Les stationnements extérieurs sont pavés d'asphalte (béton bitumineux).

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Les dépenses prévues pour les 25 prochaines années sont de l'ordre de **\$502 210**, réparties sur les différentes composantes du bâtiment, tel qu'illustré dans le tableau suivant :

Catégories	Élément	Dépenses pour les 25 prochaines années
A	Infrastructure	- \$
B	Superstructure et Enveloppe	434,842 \$
C	Aménagement intérieur	31,524 \$
D	Services	8,491 \$
E	Équipement et ameublement	- \$
F	Construction spéciale et démolition	- \$
G	Terrains	27,350 \$
H	Services	23,469 \$
Total pour 25 ans		502,210 \$

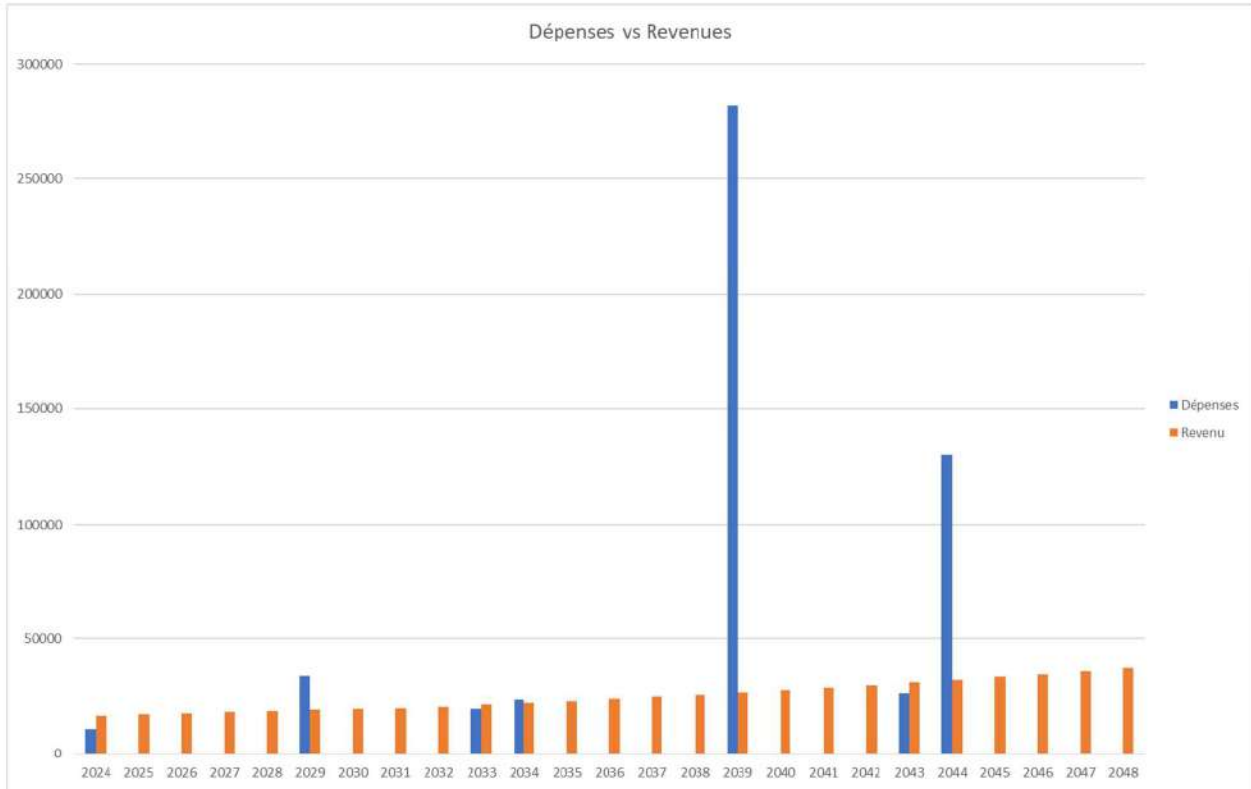
Les dépenses prévues pour les 5 prochaines années sont de \$10 500. Selon le représentant du syndicat le montant disponible dans le compte de prévoyance est de \$42 951,85.

Les frais de condo payés ne couvriront pas les frais de remplacement et/ou réparation à venir.

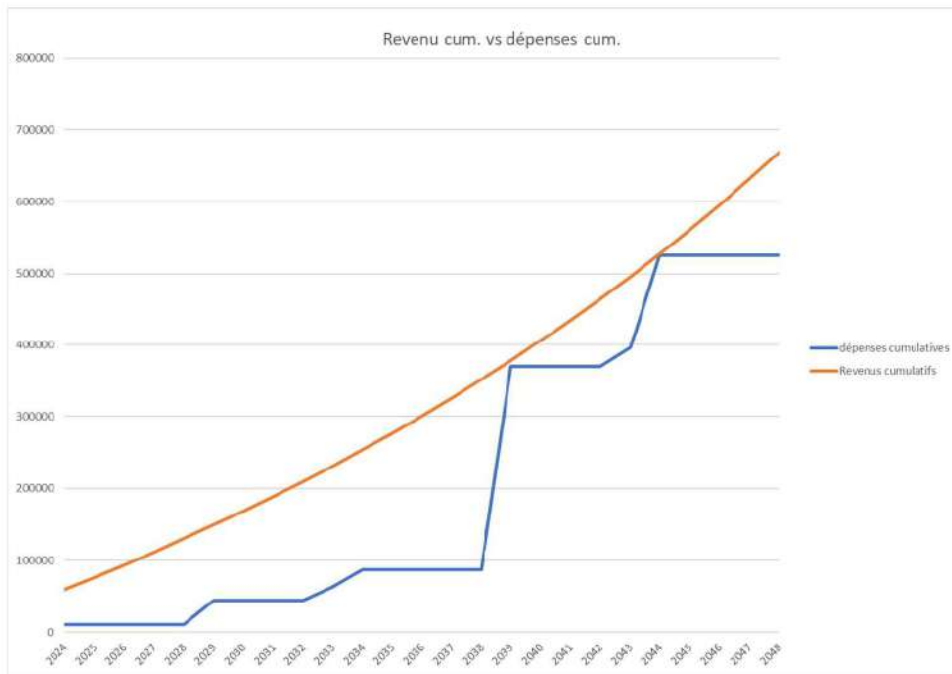
Pour se faire, plusieurs scénarios ont été considérés. Le scénario retenu est celui présenté dans cette étude, permettant une distribution de la charge financière pour les besoins de réparations et de remplacements. Afin de couvrir les dépenses mentionnées ci-haut, il faudra collecter une cotisation annuelle totalisant **\$16 750 par année (2024)**. Les frais de condos sont majorés d'une année à l'autre, selon le taux d'inflation. Le taux d'inflation appliqué dans les calculs est de 3 %.

À noter que la cotisation pour le fond de prévoyance ne couvre pas les dépenses courantes et est uniquement pour le fond de prévoyance.

Ci-dessous se trouve des graphiques comparatifs entre les dépenses et les revenus requis pour les 25 prochaines années.



Comparaison Dépenses vs Revenu à base annuelle



Comparaison Dépenses cum vs Revenues à bas annuelle

DOCUMENTS FOURNIS PAR LE SYNDICAT

Les documents suivants ont été fournis par le syndicat :

- Déclaration de copropriété;
- Plans du bâtiment;
- Étude construction à neuf.

STRUCTURE ET CONTENU DE L'ETUDE

L'étude comprend trois volets :

Le certificat d'état de l'immeuble :

Le certificat d'état de l'immeuble consiste à vérifier et évaluer l'état actuel des composants des parties communes et des parties communes à usage restreint du bâtiment afin de planifier les interventions nécessaires pour maintenir ces composants en bonnes conditions.

La partie du carnet d'entretien des prochains cinq ans:

Le carnet d'entretien permet de tenir l'inventaire de l'ensemble des composantes des parties communes afin d'en assurer leur préservation. Le conseil d'administration fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel contient notamment les plans, les remplacements et les réparations majeures réalisées. Notre intervention permet une mise à jour du carnet d'entretien pour les 5 prochaines années.

Étude de fond de prévoyance :

L'Étude de fond de prévoyance consiste à planifier les interventions requises dans les 25 prochaines années.

Un tableau de prévisions des dépenses sera fourni qui énonce les interventions requises ainsi que les dépenses prévues.

Les trois sections ci-dessus seront traitées en détail aux sections suivantes.

CERTIFICAT D'ETAT DE L'IMMEUBLE

Le certificat d'état d'immeuble est un « bilan » qui comprend l'inventaire des composantes de l'immeuble qui feront l'objet d'une évaluation pour les fins du ainsi que leur état actuel.

Le certificat de l'immeuble est basé sur une inspection visuelle de toutes les parties communes accessibles de l'immeuble. Lors de l'inspection, la durée de vie restante des composantes est estimée en fonction de leurs qualités. Il indique les actions à prendre pour chaque composante afin de la maintenir en bonne condition.

Les composants de l'immeuble sont regroupés selon la nomenclature adoptée par le regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), qui respecte la norme ASTM E 1557-02 (*American Society For Testing And Materials*).

Ci-dessous la classification des éléments des parties communes :

- Catégorie A : Infrastructure.
- Catégorie B : Superstructure et enveloppe
- Catégorie C : Aménagement intérieur.
- Catégorie D : Services.
- Catégorie E : Équipement et ameublement.
- Catégorie E : Construction spéciale et démolition.
- Catégorie G : Aménagement d'emplacement.

Une liste de catégories ou de sous-catégories de composants qui sont spécifiques au bâtiment sera détaillée dans le carnet d'entretien et l'étude de fond de prévoyance.

ORIENTATION

Le présent rapport assume que le lecteur est en face du bâtiment:

- La façade avant est la façade comportant les entrées principales du bâtiment;
- La façade gauche est celle qui est à notre gauche si on regarde la façade avant;
- La façade droite est celle qui est à notre droite si on regarde la façade avant;
- La façade arrière est la façade opposée à la façade avant.

INSPECTION ET PHOTOGRAPHIES

L'inspection de l'immeuble a été effectuée le 19 juillet 2023. Les photographies insérées dans ce rapport visent à illustrer les propos et à faciliter la compréhension du lecteur. Les photos incluses dans le rapport ne sont qu'illustrative seulement et ne reflète pas nécessairement l'étendue complète de la condition décrite.

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

La copropriété est constituée de trois types de parties :

1. Les parties privatives
2. Les parties communes
3. Les parties communes à usage restreint

Les règles utilisées pour départager les parties privatives, les parties communes et les parties communes à usage restreint sont énoncées ci-dessous. Ces règles ne doivent pas être interprétées comme étant un avis légal et immuable de la Déclaration de copropriété. Elles visent uniquement à informer la copropriété du partage des responsabilités utilisé pour effectuer les calculs des contributions des propriétaires au fonds de prévoyance. Il est possible que la copropriété obtienne des avis légaux qui viendront clarifier la répartition des parties privatives par rapport aux parties communes. Si ces clarifications diffèrent de la convention utilisée, il sera requis de modifier les calculs du fonds de prévoyance.

Parties privatives :

Les parties privatives d'un bâtiment et d'un terrain sont celles dont un propriétaire a un usage exclusif. En général, les interventions concernant les composants de chaque partie privative sont des décisions individuelles prises et financées par le propriétaire de cette partie privative.

Parties communes :

Les parties communes d'un bâtiment ou d'un terrain sont celles qui servent à l'usage commun. Ces parties sont la propriété de tous les propriétaires. Le Code civil du Québec établit une certaine présomption de ce qui devrait normalement être les parties communes : le sol, les cours, les balcons, les jardins, les voies d'accès, les escaliers, les ascenseurs, les corridors, les locaux des services communs, les espaces de stationnement et d'entreposage, les équipements et les appareils communs tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation, etc.

Le Code civil du Québec prévoit également que la Déclaration de copropriété (l'acte constitutif) définit les parties privatives et les parties communes. Cette répartition peut être différente de celle prévue au Code civil du Québec.

Selon la déclaration de copropriété, les parties communes sont les suivantes :

- Revêtement des murs extérieurs;
- Revêtements du toit;
- Les corridors et les escaliers intérieurs qui servent les parties communes et les sorties de secours;
- Escaliers extérieurs;
- Murets de soutènement.

Parties communes à usage restreint (PCUR) :

Les parties communes à usage restreint sont des parties communes qui, soit par leur nature, ou par leur situation, ne servent qu'à l'usage de certains propriétaires ou d'un seul.

Selon la déclaration de copropriété, les parties communes à usage restreint sont les suivantes :

- Les portes et fenêtres extérieures incorporées aux murs extérieurs;
- Les portes d'entrée de chacune des parties privatives;
- Les balcons et les patios attenants à chacune des parties privatives;
- Les cases de rangements.

CERTIFICAT D'ÉTAT DE L'IMMEUBLE (VOLET 1)

INFRASTRUCTURE (A)

1. Fondations (A10)

1.1. Fondations standard (A1010)

*Note : Les fondations du bâtiment sont de béton coulé sur place. La durée de vie normale du béton est d'environ 100 ans. Le remplacement des fondations n'a pas été pris en considération dans cette étude, puisque cela implique une reconstruction ou des travaux majeurs, au-delà de la période d'étude.

1.1.1. Fissures à réparer (A1011)

Description : Les fissures apparaissent de manière aléatoire et il est impossible de prédire leur apparition;

Durée de vie : N/A;

Âge actuel ou estimé : N/A;

Condition : Aucun dommage significatif ou fissures n'ont été observés;

Action à prendre : Réparer les fissures lorsqu'elles apparaissent.

1.1.2. Imperméabilisation - Drain français (A1012)

Description : L'imperméabilisation des fondations n'était pas visible lors de l'inspection;

Durée de vie : 45 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : N/A;

Action à prendre : Faire vérifier le drain français à chaque 10 ans et le remplacer lorsqu'il atteint la fin de sa durée de vie.

1.2. Fondations spéciales (A1020)

N/A

1.3. Dalle inférieure (A1030)

1.3.1. Dalles des appartements aux sous-sols (A1031)

Description : Les dalles n'étaient pas visibles à cause du revêtement;

Durée de vie : 100 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : N/A;

Action à prendre : N/A.

1.3.2. Dalles des stationnements (A1032)
N/A

2. Construction de sous-sol (A20)

2.1. Excavation de sous-sol (A2010)
N/A

2.2. Murs de sous-sol (A2020)
N/A

SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE (B)

3. Superstructure (B10)

*Note : La durée de vie normale des structures en bois (plancher, murs et toits) est d'environ 100 ans. Le remplacement des structures n'a pas été pris en considération dans cette étude, puisque cela implique une reconstruction ou des travaux majeurs, au-delà de la période d'étude.

3.1. Construction de plancher (B1010)

3.1.1. Structure des planchers (B1011)

Description : En bois. Les éléments n'étaient pas visibles à cause des revêtements;

Durée de vie : 100 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : N/A;

Action à prendre : N/A.

3.1.2. Structure des balcons (B1012)

Description : Les structures des balcons des étages sont en métal;

Durée de vie : 100 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Peindre la structure à chaque 10 ans.

*Note : Selon la représentante du syndicat, les balcons et terrasses sont au frais des copropriétaires. Ainsi, ils ne sont pas inclus dans cette étude.

3.1.3. Escaliers de secours (B1013)

Description : En métal;

Durée de vie : 100 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Peindre la structure à chaque 10 ans.

3.1.4. Escaliers des entrées principales (B1014)

Description : En béton;

Durée de vie : 60 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté sur le béton. Une rampe est manquante sur un côté de chaque escalier (photo B1);

Action à prendre : Installer les rampes manquantes.

3.2. Construction de toiture (B1020)

3.2.1. Structure des toits à pentes (B1021)

Description : Toit à multiples pentes, composée de fermes préfabriquées de bois;

Durée de vie : 100 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

3.2.2. Structure des toits plats (B1022)

Description : Structure non-visible;

Durée de vie : 100 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun signe de déficience n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

3.2.3. Combles sous le toit à pente (B1023)

Description : Un comble est l'espace entre le pontage/revêtement et les plafonds des aires habitables. L'isolation des combles est conforme aux normes de pratiques au moment de la construction du bâtiment;

Durée de vie (isolation) : 100 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : La ventilation est acceptable. Aucune trace de condensation n'a été noté. Il y absence de cloisons coupe-feu entre les appartements eux-mêmes et entre les appartements et les cages d'escalier (photo B2);

Action à prendre : Améliorer l'isolation pour des raisons d'efficacité énergétique. Consulter un architecte pour l'installation des cloisons coupe-feu.

*Note : Les coûts associés sont à déterminer suite à une consultation avec un architecte.

4. Enveloppe extérieure (B20)

4.1. Murs extérieurs (B2010)

4.1.1. Revêtements en briques (B2011)

Description : Briques;

Durée de vie : 100 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Les joints des briques sur la façade arrière du bâtiment sont endommagés à certains endroits (photo B3, B4, B5). Les dommages sont mineurs mais doivent être réparés pour éviter une aggravation. Il y a absence d'allèges sous les portes joliettes, ce qui facilite l'infiltration d'eau dans les cavités des murs en cas de dommages aux joints des briques (photo B6);

Action à prendre : Réparer les joints endommagés. Installer des allèges sous les portes joliettes. Maintenir les joints des briques à chaque 40 ans.

4.1.2. Revêtements en pierres (B2012)

Description : Pierres de ciment;

Durée de vie : 70 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Maintenir les joints des pierres à chaque 40 ans.

4.1.3. Revêtements des murs des fondations (B2013)

Description : Crépi de ciment;

Durée de vie : 30 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Endommagé à plusieurs endroits;

Action à prendre : Réparer les endroits endommagés.

4.1.4. Soffites (B2014)

Description : En aluminium perforée;

Durée de vie : 70 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

4.1.5. Rampes des escaliers de secours (B2015)

Description : En métal;

Durée de vie : 70 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Peindre à chaque 10 ans.

4.1.6. Garde-corps des balcons (B2016)

Description : En métal;

Durée de vie : 70 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Peindre à chaque 10 ans.

*Note : Selon la représentante du syndicat, les balcons et terrasses sont au frais des copropriétaires. Ainsi, ils ne sont pas inclus dans cette étude.

4.1.7. Revêtement des balcons (B2017)

Description : En fibre de verre;

Durée de vie : 25 ans pour les fibres de verre;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Le revêtement du plancher d'un balcon du côté avant (1^{er} étage) est endommagé. Le revêtement du plancher de quatre balcons arrière est endommagé;

Action à prendre : Remplacer les revêtements endommagés.

*Note : Selon la représentante du syndicat, les balcons et terrasses sont au frais des copropriétaires. Ainsi, ils ne sont pas inclus dans cette étude.

4.1.8. Terrasses des appartements aux sous-sols (B2018)

Description : En bois et pierres de ciment;

Durée de vie : 40 ans pour les pierres et 20 ans pour le bois;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Les pierres de ciments ont été remplacé récemment. Aucun signe de dommage significatif n'a été noté sur les pierres. Les murets et les planchers en bois sont endommagé;

Action à prendre : Remplacer les éléments en bois.

*Note : Selon la représentante du syndicat, les balcons et terrasses sont au frais des copropriétaires. Ainsi, ils ne sont pas inclus dans cette étude.

4.2. Fenêtres extérieures (B2020)

4.2.1. Fenestrations (B2021)

Description : Les fenêtres sont en PVC;

Durée de vie : 35 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

- 4.2.2. Calfeutrage des fenêtres (B2022)
Description : Scellant en silicone ou produit similaire;
Durée de vie : 20 ans;
Âge actuel ou estimé : 5 ans;
Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;
Action à prendre : Aucune.

4.3. Portes extérieures (B2030)

- 4.3.1. Portes extérieures (B2031)
Description : Il y a deux types de portes : portes en acier et portes en PVC;
Durée de vie : 40 ans pour les portes en acier (cadre en bois), 35 ans pour les portes en PVC;
Âge actuel ou estimé : 20 ans pour les portes en acier et en PVC;
Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;
Action à prendre : Aucune.

- 4.3.2. Calfeutrage des portes extérieures (B2032)
Description : Scellant en silicone ou produit similaire;
Durée de vie : 20 ans;
Âge actuel ou estimé : 5 ans;
Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;
Action à prendre : Aucune.

- 4.3.3. Portes de garages (B2033)
N/A

5. Toit (B30)

5.1. Couverture (B3010)

- 5.1.1. Revêtement des toits à plat (B3011)
Description : Membrane élastomère;
Durée de vie : 20 ans;
Âge actuel ou estimé : 20 ans;
Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté, malgré l'âge avancée;
Action à prendre : Inspecter le toit chaque 2 ans. À des fins d'estimation, cette étude assume que le toit sera à remplacer dans 5 ans.

5.1.2. Revêtement des toits à pentes (B3012)

Description : Bardeaux d'asphaltes;

Durée de vie : 18 à 20 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté, malgré l'âge avancée;

Action à prendre : Inspecter le toit chaque 2 ans. À des fins d'estimation, cette étude assume que le toit sera à remplacer dans 5 ans.

5.2. Ouvertures du toit (B3020)

N/A

*Note Les ouvertures des toits sont à traiter en même temps que le remplacement des revêtements des toits.

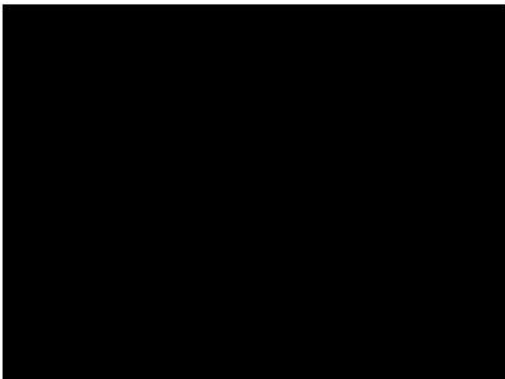


Photo B1

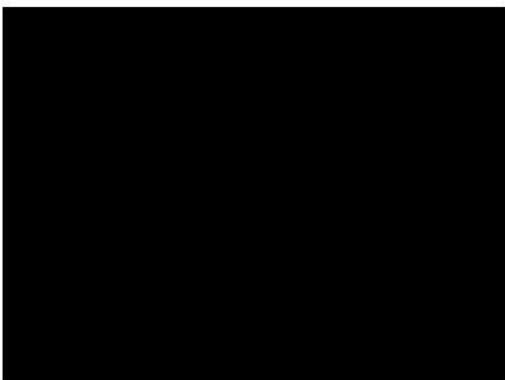


Photo B2

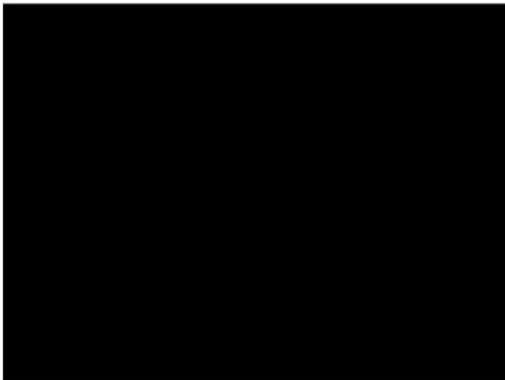


Photo B3

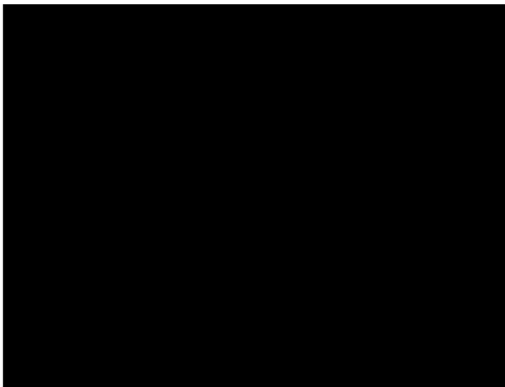


Photo B4

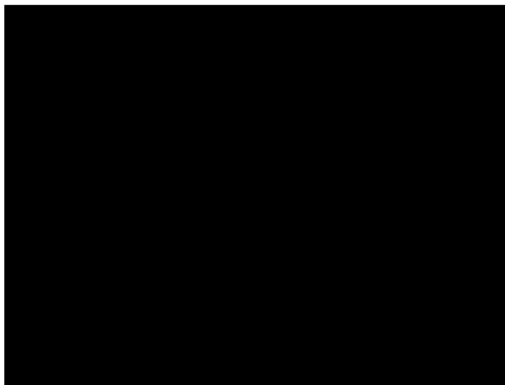


Photo B5



Photo B6



AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR (C)

6. Construction intérieur (C10)

6.1. Cloison (C1010)

6.1.1. Salles électriques (C1011)

Description : Il y a deux salles électriques (une pour chaque section du bâtiment);

Durée de vie : N/A;

Âge actuel ou estimé : N/A;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

6.1.2. Cages d'escaliers (C1012)

Description : Il y a deux cages d'escaliers (une pour chaque section du bâtiment), avec des rampes et mains-courantes en métal;

Durée de vie : N/A;

Âge actuel ou estimé : N/A;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

6.2. Portes intérieures (C1020)

6.2.1. Portes des entrées des appartements (C1021)

Description : En métal;

Durée de vie : 60 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

6.3. Accessoires intégrés (C1030)

Note : Les accessoires des portes intérieurs ne sont pas inclus dans les calculs, dû à leur coût minime.

6.3.1. Rampes et mains-courantes (C1031)

Description : En métal, dans les cages d'escalier;

Durée de vie : 100 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

7. Escaliers (C20)

7.1. Construction d'escaliers (C2010)

7.1.1. Structure des escaliers (C2011)

Description : La structure des escaliers est en acier;

Durée de vie : 100 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Peindre à chaque 10 ans.

7.2. Finitions d'escaliers (C2020)

7.2.1. Revêtements des escaliers (C2021)

Description : Le revêtement des marches et des paliers est en tuiles de céramique;

Durée de vie : 40 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Les contremarches sont manquantes et peuvent présenter un risque de sécurité pour les enfants (photo C1). Certaines tuiles de céramique sont fissurées;

Action à prendre : Installer des contremarches (assumée par le compte-courant). Remplacer les tuiles endommagées.

8. Finitions intérieures (C30)

8.1. Finitions de mur (C3010)

8.1.1. Finition des cages d'escaliers (C3011)

Description : En plaques de plâtre;

Durée de vie : N/A;

Âge actuel ou estimé : N/A;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Peindre à chaque 10 ans.

8.2. Finitions de plancher (C3020)

N/A

8.3. Finitions de plafond (C3030)

8.3.1. Plafond des cages d'escaliers (C3031)

Description : En plaques de plâtre;

Durée de vie : N/A;

Âge actuel ou estimé : N/A;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Peindre à chaque 10 ans.

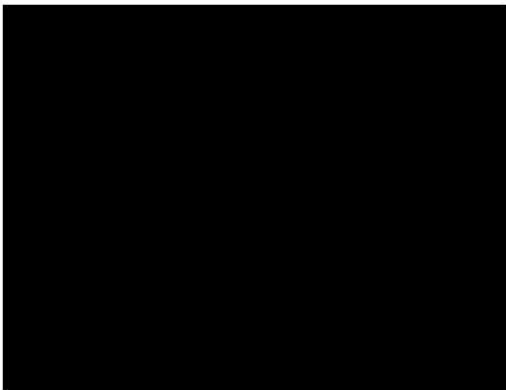


Photo C1

SERVICES (D)

9. Moyens de transport (D10)

9.1. Ascenseurs et monte-charge (D1010)

N/A

9.2. Escaliers mécaniques et trottoirs roulants (D1020)

N/A

9.3. Autres systèmes transporteurs (D1090)

N/A

10. Plomberie (D20)

10.1. Appareils de plomberie (D2010)

N/A

10.2. Réseau d'eau domestique (D2020)

10.2.1. Tuyaux et raccords d'eau domestique (potable) (D2021)

Description : En cuivre;

Durée de vie : 70 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : N'était pas visible lors de l'étude. Aucun signe de déficience noté;

Action à prendre : Aucune.

10.3. Réseau de drainage sanitaire (D2030)

10.3.1. Tuyaux et raccords sanitaires (D2031)

Description : En plastique ABS;

Durée de vie : 60 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : N'était pas visible lors de l'étude. Aucun signe de déficience noté;

Action à prendre : Aucune.

10.3.2. Drains de plancher des garages (D2032)

N/A

10.4. Réseau de drainage pluvial (D2040)

10.4.1. Drains des toits plats (D2041)

N/A

10.4.2. Drainage pluvial des toits à pentes (D2042)

Description : Gouttière et descentes pluviales en métal;

Durée de vie : 35 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

10.4.3. Drainage pluvial des stationnement (D2043)

N/A

*Note : Le drainage pluvial des stationnements est à gérer avec les syndicats des bâtiments partageant le site.

10.5. Autre système de plomberie (D2090)

10.5.1. Robinet extérieurs (D2091)

Description : Robinets d'arrosage sur les extérieurs;

Durée de vie : 20 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

*Note : Les accessoires et robinets ne sont pas inclus dans les calculs, dû à leur coût minime.

11. Chauffage, ventilation et conditionnement d'air (CVCA) (D30)

11.1. Source d'énergie (D3010)

N/A

*Note : Les foyers relèvent de la responsabilité des copropriétaires et ne sont pas inclus dans cette étude. Malgré cela, il est important de les faire vérifier pour assurer leur conformité et sécurité.

11.2. Système de production de chaleur (D3020)

11.2.1. Convecteurs et plinthes électriques (D3021)

Description : Plinthes électriques;

Durée de vie : 30 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

*Note : Les plinthes électriques ne sont pas incluses dans cette étude puisqu'ils sont traités par le compte courant.

11.3. Système de production de froid (D3030)

N/A

11.4. Distribution de CVCA (D3040)

N/A

11.5. Unités autonomes ou monoblocs (D3050)

N/A

11.6. Régulation et instrumentation (D3060)

N/A

11.7. Essai et réglage des systèmes (D3070)

N/A

11.8. Autres systèmes ou équipement de CVCA (D3090)

N/A

12. Protection incendie (D40)

12.1. Gicleurs (D4010)

N/A

12.2. Canalisations et robinets d'incendie (D4020)

N/A

12.3. Accessoires de protection incendie (D4030)

N/A

*Note : Les extincteurs de feu ne sont pas inclus dans cette étude puisqu'ils sont assujettis à une vérification annuelle et sont traités par le compte courant.

12.4. Autres systèmes de protection incendie (D4090)

N/A

13. Électricité (D50)

13.1. Service et distribution électrique (D5010)

13.1.1. Panneaux de distribution (D5011)

Description : 2 panneaux au total;

Durée de vie : 30 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucune dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

13.1.2. Coupe-circuit (D5012)

Description : Un fusible pour chaque section du bâtiment;

Durée de vie : 30 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucune dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

13.2. Éclairage et distribution secondaire (D5020)

13.2.1. Éclairage extérieur (fixé à l'immeuble) (D5021)

Description : Luminaires extérieurs;

Durée de vie : 30 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

*Note : Les luminaires extérieurs ne sont pas inclus dans cette étude dû à leur coût minime et sont traités par le compte courant.

13.3. Communication et sécurité (D5030)

N/A

13.4. Autres systèmes électriques (D5090)

13.4.1. Appareils d'éclairage - Lumières d'urgence (D5091)

N/A

*Note : Les lumières d'urgences ne sont pas incluses dans cette étude dû à leur coût minime et sont traités par le compte courant.

ÉQUIPEMENT ET AMEUBLEMENT (E)

14. Équipement (E10)

14.1. Équipement commercial (E1010)
N/A

14.2. Équipement institutionnel (E1020)
N/A

14.3. Équipement pour véhicules (E1030)
N/A

14.4. Autre équipement (E1090)
N/A

15. Ameublement et décoration (E20)

15.1. Ameublement et décoration fixes (E2010)
N/A

15.2. Ameublement et décoration mobiles (E2020)
N/A

CONSTRUCTION SPÉCIALE ET DÉMOLITION (F)

16. Construction spéciale (F10)

16.1. Structure spéciale (F1010)

N/A

16.2. Sous-ensembles intégrés (F1020)

N/A

16.3. Système spécial de construction (F1030)

N/A

16.4. Installation spéciale (F1040)

N/A

16.5. Instrumentation et régulation spéciales (F1050)

N/A

17. Démolition sélective de bâtiment (F20)

17.1. Démantèlement d'éléments de bâtiment (F2010)

N/A

17.2. Élimination de produits dangereux (F2020)

N/A

AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENT (G)

18. Préparation d'emplacement (G10)

18.1. Déblaiement d'emplacement (G1010)

N/A

18.2. Déplacements et démolition sur l'emplacement (G1020)

N/A

18.3. Terrassement d'emplacement (G1030)

18.3.1. Nivellement (G1031)

Description : Pentes du terrain sur les côtés avant et arrière seulement;

Durée de vie : N/A;

Âge actuel ou estimé : N/A;

Condition : Les pentes du terrain sont minimales;

Action à prendre : Corriger les pentes du terrain (9% sur les premiers 6' et 2% par la suite) lors des prochains travaux de gazonnement.

Vérifier le nivellement du terrain à chaque 10 ans.

18.4. Décontamination d'emplacement (G1040)

N/A

19. Amélioration d'emplacement (G20)

19.1. Chaussée (G2010)

19.1.1. Bordures, caniveaux et drains (en surface) (G2011)

N/A

19.1.2. Pavage (G2012)

Description : Pavé-uni devant les portes d'entrées principales;

Durée de vie : 40 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté

Action à prendre : Aucune.

19.2. Aire de stationnement (G2020)

19.2.1. Pavage et revêtement des stationnements (G2021)

Description : Asphalte (béton bitumineux);

Durée de vie : 20 ans;

Âge actuel ou estimé : 20 ans;

Condition : N/A;

Action à prendre : N/A.

*Note : Le pavage et revêtement des stationnements est à gérer avec les syndicats des bâtiments partageant le site.

19.3. Surface piétonnière (G2030)

N/A

19.4. Aménagement d'emplacement (G2040)

19.4.1. Murs de soutènement (G2041)

Veuillez référer au point 4.1.8 (B2018).

19.5. Aménagement paysager (G2050)

19.5.1. Systèmes d'irrigation (G2051)

Description : Système automatique avec tuyauterie sous-terrain;

Durée de vie : 20 ans;

Âge actuel ou estimé : 10 ans;

Condition : Les tuyaux n'étaient pas visibles. Le système est fonctionnel selon la représentante du syndicat;

Action à prendre : Aucune. À des fins d'estimation, cette étude assume que le système sera à remplacer dans 10 ans.

19.5.2. Ensemencement et gazonnement (G2052)

Description : Section de terrain à l'avant et à l'arrière;

Durée de vie : 10 ans;

Âge actuel ou estimé : 2 ans;

Condition : Aucun dommage significatif n'a été noté;

Action à prendre : Aucune.

20. Services de mécanique sur l'emplacement (G30)

20.1. Alimentation en eau (G3010)

N/A

20.2. Égout sanitaire (G3020)
N/A

20.3. Égout pluvial (G3030)
Veuillez référer au point 19.1.1 (G2011).

20.4. Distribution de chauffage (G3040)
N/A

20.5. Distribution de refroidissement (G3050)
N/A

20.6. Distribution de combustible (G3060)
N/A

20.7. Autres services de mécanique sur l'emplacement (G3090)
N/A

21. Service d'électricité sur l'emplacement (G40)

21.1. Distribution d'électricité (G4010)
N/A

21.2. Éclairage d'emplacement (G4020)
Veuillez référer au point 13.2.1 (D5021).

21.3. Communication et sécurité sur l'emplacement (G4030)
N/A

21.4. Autres services d'électricité sur l'emplacement (G4090)
N/A

22. Autre construction sur l'emplacement (G90)

22.1. Tunnels piétons et de services (G9010)
N/A

22.2. Autres systèmes sur l'emplacement (G9090)

N/A

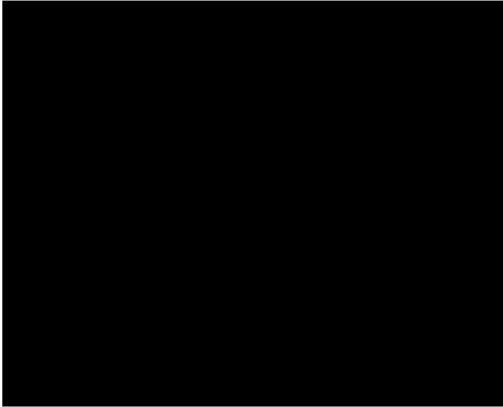


Photo G1

CARNET D'ENTRETIEN (VOLET 2)

La présente section présente la partie des réparations/remplacements nécessaires dans les 5 prochaines années. Le syndicat a la responsabilité de réaliser ces interventions et mettre à jour le carnet d'entretien du bâtiment.

Le carnet d'entretien est un outil de gestion qui sert comme base afin de mettre en place un programme d'entretien préventif. On y retrouve un inventaire des différents systèmes et composants des bâtiments ainsi que l'entretien spécifiquement recommandé pour ces items.

Il permet un suivi plus précis afin que chaque tâche répertoriée puisse être exécutée au moment opportun. En maintenant le carnet à jour, la planification des travaux de maintenance sera plus facile et chaque composante sera vérifiée au moment approprié.

Afin d'être efficace, le carnet d'entretien doit contenir toutes les informations relatives au descriptif de l'immeuble, notamment :

- L'historique du site où est construit l'immeuble;
- L'année de construction et/ou de rénovation de l'immeuble (permis de construction);
- La description technique de l'immeuble (les plans d'architecture, d'ingénierie, le plan cadastral, les études techniques réalisées, les dérogations accordées, etc.);
- La date de réception des parties communes par le syndicat;
- La liste des parties communes de l'immeuble, leur superficie ou volume;
- L'année de réalisation de travaux importants dans l'immeuble, l'identité des entreprises qui ont réalisé ces travaux, les plans, devis, garanties et dessins d'atelier des travaux.

Ci-dessous se trouvent les réparations/remplacements à réaliser dans les 5 prochaines années et le type d'intervention nécessaire, complémentaires au carnet d'entretien :

Tableau 1 :

Les travaux sont répartis sur trois périodes, selon l'urgence de l'intervention dans les 5 prochaines années : court-terme, moyen-terme et long-terme

Intervention à court terme (Année 2024)

Court terme 2024	
Composante	Type d'intervention Réparation/Remplacement
Escaliers des entrées principales (B1014)	Réparation
Revêtement en briques (B2011)	Réparation
Revêtement des murs des fondations (B2013)	Réparation
Revêtement des escaliers (C2021)	Réparation

Intervention à moyen terme (Années 2025/2026)

Moyen terme 2025/2026	
Composante	Type d'intervention Réparation/remplacement
-	-

Intervention à long terme (Année 2027/2028)

Long terme 2027/2028 +	
Composante	Type d'intervention Réparation/remplacement
Revêtement des toits à plats (B3011)	Remplacement
Revêtement des toits à pentes (B3012)	Remplacement

FONDS DE PRÉVOYANCE (VOLET 3)

Le fonds de prévoyance est un fonds dédié pour les dépenses relatives aux réparations majeures et au remplacement des parties communes. Le but de créer un fonds de prévoyance est de prévoir les sommes nécessaires pour une intervention qui aura lieu à long terme, en fonction des observations notées dans le Certificat de l'état de l'immeuble. La présente étude couvre une période de 25 ans.

Tel que mentionné au début du rapport, les chiffres sont basés sur l'expérience du professionnel et les statistiques du marché. Ces prix ne sont pas garantis.

Les prix sont majorés d'une inflation annuelle de 3 %, ce qui représente la moyenne de l'inflation de construction dans les 25 dernières années. Cette inflation peut fluctuer avec le temps et les coûts réels des interventions varieront en conséquence. Nous ne sommes pas responsables de tout écart de coût entre le coût estimé et le coût réel qui sera soumissionné en date de l'intervention.

La durée de vie des composantes est estimée selon plusieurs critères et sources dont :

- L'expérience du professionnel;
- La société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL);
- Les fiches techniques fournies par les manufacturiers des composantes

Cette estimation de durée de vie normale est théorique et peut varier selon plusieurs facteurs (entretien, conditions météorologiques, etc.). Ainsi, cette estimation n'est pas garantie.

Dans certains cas particuliers, le professionnel peut juger que la durée de vie d'une composante peut être prolongée au-delà de la durée normale sous quelques conditions dont :

- La composante n'a aucune influence sur la sécurité des utilisateurs du bâtiment;
- La composante est toujours fonctionnelle.

Le fonds de prévoyance est divisé en deux tableaux complémentaires :

- Un inventaire des composantes du bâtiment avec la durée de vie normale, l'âge actuel ou estimé ainsi que le coût actuel de l'intervention;
- Un tableau chronologique représentant le coût de réparation ou remplacement de chaque composante, majorée de l'inflation, jusqu'à l'année prévue de l'intervention.

Plusieurs scénarios sont considérés pour établir le fonds de prévoyance. Le scénario optimal est celui présenté dans cette étude, permettant une distribution de la charge financière pour les besoins de réparations et de remplacements sur un plan raisonnable. Le calcul des cotisations vise à toujours maintenir un compte positif.

Catégorie	Sous-catégories	Code élément principal	Élément principal	Code éléments secondaires	Éléments secondaires	Action à prendre	Durée de vie normale	Age actuel ou estimé	Age résiduel	Coût de remplacement Année actuelle	À réparer oui/non		
A - Infrastructure	A10 - Fondations	A1010	Fondations standard	A1011	Fissures à réparer		0	0	0	- \$	non		
		A1030	Dalle inférieure	A1012	Imperméabilisation - Drain français		45	20	25	35,000.00 \$	oui		
				A1031	Dalles des appartements au sous-sol		100	20	80	- \$	non		
		B10 - Superstructure	B1010	Construction de plancher	B1011	Structure des planchers	Peinturer	100	20	80	- \$	oui	
				B1013	Escaliers de secours	B1014	Escaliers des entrées principales	Insaller rampe	10	1	9	6,000.00 \$	oui
				B1020	Construction de toiture	B1021	Structure des toits à pentes		0	0	0	2,500.00 \$	non
						B1022	Structure des toits plats		100	20	80	- \$	oui
	B - Superstructure et Enveloppe		B2010	Murs extérieurs	B2013	Revêtement des murs des fondations	Réparation	0	0	0	2,000.00 \$	oui	
					B2014	Scallies		10	20	50	7,000.00 \$	oui	
					B2015	Rampes des escaliers de secours		0	0	0	- \$	non	
				B2021	Fenestration		15	20	15	75,000.00 \$	oui		
				B2022	Galvitrage des fenêtres		30	5	15	6,000.00 \$	oui		
				B2031-A	Portes extérieurs - Acier		40	20	20	45,000.00 \$	oui		
				B2031-B	Portes extérieurs - PVC		35	20	15	40,000.00 \$	oui		
				B2031-C	Portes extérieurs - Secours, rangement et saillies électriques		35	20	15	48,000.00 \$	oui		
				B2032	Galvitrage des portes extérieures		20	5	15	6,000.00 \$	oui		
				B3010	Couverture	B3011	Revêtement des toits à plats		20	25	5	5,000.00 \$	oui
C - Aménagement intérieur		C1010	Cloisons	B3012	Revêtement des toits à pentes		20	25	5	20,000.00 \$	oui		
				C1021	Portes intérieurs	C1011	Salles électriques		0	0	0	- \$	non
				C1030	Portes intérieurs	C1012	Cages d'escaliers		0	0	0	- \$	oui
				C2010	Accessoires intégrés	C1021	Portes des entrées des appartements		60	20	40	13,000.00 \$	oui
				C2020	Constructions d'escaliers	C1031	Rampes et mains-courantes		0	0	0	- \$	non
				C3010	Finitions intérieures	C2011	Revêtement des escaliers	Peinturer	10	1	9	5,000.00 \$	oui
				C3020	Service et distribution électrique	C2012	Revêtement des cages d'escaliers	Installer contremarches et réparations	10	20	0	4,000.00 \$	non
				D000	Plomberie	C3011	Finitions cages d'escaliers	Peinturer	10	1	9	4,000.00 \$	oui
				D0010	Chauffage	C3012	Finitions de plafond		10	1	9	- \$	oui
				D0020	Plomberie	D2021	Travaux et raccords d'eau domestique		70	20	50	5,000.00 \$	oui
D - Service		D0030	Plomberie	D2031	Tuyaux et raccords sanitaires		40	20	40	7,000.00 \$	oui		
				D0040	Plomberie	D2041	Drainage pluvial des toits à pentes		35	20	15	2,000.00 \$	oui
				D0050	Plomberie	D2051	Robinets extérieurs		0	0	0	- \$	non
				D3010	Système de production de chaleur	D3021	Conducteurs et plinthes électriques		30	20	10	- \$	oui
				D5010	Service et distribution électrique	D5011	Tableaux de distribution		30	20	10	4,000.00 \$	oui
				G1030	Préparation d'emplacement	G1031	Nivellement		0	0	0	- \$	non
				G2010	Chaussée	G2011	Bordures, caniveaux et drains (en surface)	Corriger les pentes	10	0	10	8,000.00 \$	oui
				G2020	Aménagement paysager	G2012	Pavage		0	1	39	4,000.00 \$	oui
				G2050	Services	G2051	Système d'irrigation		20	10	10	1,600.00 \$	oui
				H1010	Services	G2052	Ensemencement et gazonnement		10	0	10	- \$	oui
				H1011	Inspection professionnelle		5	0	5	4,000.00 \$	oui		

Catégorie	Sous-catégories	Code élément principal	Élément principal	Code éléments secondaires	Éléments secondaires	Années					Total 25 ans (AO)		
						2024	2025	2026	2027	2028		2029	
A - Infrastructure	A10 - Fondations	A1010	Fondations standards	A1011	Fissures à réparer								
		A1030	Dalle inférieure	A1012	Imprembrillations - Drain français								
	B10 - Superstructure	B1010	Construction de plancher	B1011	Dalle des stationnements								
				B1012	Structure des planchers								
		B1020	Construction de toiture	B1013	Structures des toitures	18390							
				B1014	Escaliers de secours	2500	3500						
	B - Superstructure et Enveloppe	B20 - Enveloppe extérieur	B2010	Murs extérieurs	B2011	Escaliers des entrées principales							
					B2012	Structures des toitures							
					B2013	Structures des toitures							
					B2014	Combles sous les toits à pentes							
B2015					Revettements en briques	2000	3000						
B2016					Revettements en blocs	24670							
B2017					Revettements en pierres	5418							
B2018					Revettement des murs des fondations	2000	3000						
B2019					Rampes des escaliers de secours								
B2020					Garde-corps des balcons								
C - Aménagement intérieur	C10 - Construction intérieure	C1010	Portes intérieures	C1011	Revettements des balcons								
				C1012	Terrasses des appartements aux sous-sols - Pierres								
				C1013	Terrasses des appartements aux sous-sols - Bois								
				C1014	Pénétration	110848							
				C1015	Callufilage des fenêtres	9348							
				C1016	Portes extérieur - Acier	81275							
				C1017	Portes extérieur - PVC	62319							
				C1018	Portes extérieurs - Secours, rangement et salles électriques	74782							
				C1019	Callufilage des portes extérieures	9348							
				C1020	Foras de garages	5796							
D - Service	D30 - Chauffage, ventilation et climatisation	D3010	Régulation	D3011	Revettement des toits à pentes	23185							
				D3012	Salles électriques								
				D3013	Foras d'escaliers								
				D3014	Foras des entrées des appartements								
				D3015	Rampes et mains courantes								
				D3016	Structure des escaliers	15298							
				D3017	Revettement des escaliers	4000	4000						
				D3018	Ferronnerie des cages d'escalier	12735							
				D3019	Ferronnerie des cages d'escalier								
				D3020	Toujours et raccords sanitaires								
E - Service	E20 - Plomberie	E2010	Réseau de drainage pluvial	E2011	Drains de passer des garages								
				E2012	Drains des toits plats								
				E2013	Drainage pluvial des toits à pentes	3116							
				E2014	Drainage pluvial des stationnements								
				E2015	Robinetts extérieurs								
				E2016	Conducteurs et plinthes électriques								
				E2017	Panneaux de distribution	5376							
				E2018	Coupe-circuit								
				E2019	Eclairage extérieur (fixé à l'immeuble)								
				E2020	Appareils d'éclairage - Lumières d'urgence								
F - Service	F10 - Préparation d'emplacement	F1010	Chaussée	F1011	Nivellement	25200							
				F1012	Bordures, caniveaux et drains (en surface)								
				F1013	Pavage								
				F1014	Pavage et revêtement des stationnements								
				F1015	Murs de soutènement								
				F1016	Système d'irrigation	2150							
				F1017	Entretien et gestion								
				F1018	Inspection professionnelle	23469							
				F1019	Services								
				F1020	Services								
G - Terrains	G20 - Surfaces récréatives	G2010	Aire de stationnement	G2011									
				G2012	Aménagement d'emplacement								
				G2013	Aménagement paysager								
				G2014	Services								
				G2015	Services								
				G2016	Services								
				G2017	Services								
				G2018	Services								
				G2019	Services								
				G2020	Services								
H - Autres	H10 - Divers	H1010	Services	H1011									
				H1012									
				H1013									
				H1014									
				H1015									
				H1016									
				H1017									
				H1018									
				H1019									
				H1020									

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Total dépenses sur 25 ans	502,209,10 \$					
Disponible au début de l'année	43000	48900	65792	83191	101111	119570
Collation - Fonds de prévoyance	15400	16892	17399	17921	18458	19012
Consolation spéciale						
Total revers	15400	16892	17399	17921	18458	19012
Total disponible	58400	65792	83191	101111	119570	138582
Dépenses annuelles	10500					35619
Balance en fin de l'année	48900	65792	83191	101111	119570	138582

Catégorie	Sous-catégories	Code élément principal	Élément principal	Codes éléments secondaires	Années									
					2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036			
A - Infrastructure	A10 - Fondations	A1030	Fondations standard	A1011	Éléments secondaires Fouilles à réviser Imperméabilisation - Drain français Dalles de appartements aux sous-sols Dalles des stationnements									
		A1030	Dalle inférieure	A1012										
		B1010	Construction de plancher	A1013										
	B10 - Superstructure	B1020	Construction de toiture	B1014	Escaliers de secours Escaliers des entrées principales Structure des toits à pentes Structure des toits à pentes Comble sous les toits à pentes Revettements en briques Revettements en briques Revettements en pierres Revettement des murs des fondations Soifites	B1014								
				B1013										
				B1012										
				B1011										
				B1010										
				B1009										
				B1008										
B - Superstructure et Enveloppe	B10 - Enveloppe extérieure	B2010	Murs extérieurs	B2014	Rampes de escaliers de secours Garde-corps des balcons Revettements des balcons Terrasses des appartements aux sous-sols - Pierres Terrasse des appartements aux sous-sols - Bois Rénovation Calfoutage des fenêtres Portes extérieures - Aluier Portes extérieures - PVC Portes extérieures - Scours, rangement et salles électriques Calfoutage des portes extérieures Portes de garages Revettement des toits à pentes Salles électriques Capes d'escaliers Pores des entrées des appartements Rampet et mains-courantes Structure des escaliers Revettement des escaliers Finitions des cages d'escaliers Finitions des cages d'escaliers Touche et rebord de porte de garage Trains de abacher des garages Drains des toits plats Dallage aluval des toits à pentes Drainage aluval des stationnements Robinetts extérieurs Convecteurs et plinthes électriques Panneaux de distribution Coupe-circuit Éclairage extérieur (fixe à l'immeuble) Appareils d'éclairage - Lumières d'urgence Nivellement Bordures, caniveaux et drains (en surface) Pavage Pavage et revêtement des stationnements Murs de soutènement Système d'irrigation Entretien et entretien Inspection professionnelle	B2014								
				B2013										
				B2012										
				B2011										
				B2010										
				B2009										
				B2008										
				B2007										
				B2006										
				B2005										
B2004														
C - Aménagement intérieur	C10 - Construction intérieure	B3010	Couverture	B3011	Portes intérieures Accessoires intérieurs Constructions d'escaliers Finitions d'escaliers Finitions de murs Finitions de plancher Réseau bran domestique Réseau de drainage sanitaire Réseau de drainage pluvial Autre système de plomberie Système de production de chaleur Service et distribution électrique Éclairage et distribution secondaire Autres systèmes électriques Terrassement d'emplacement Chaussée Aire de stationnement Aménagement d'emplacement Aménagement passager Services	B3011								
				B3010										
				C1010										
				C1009										
				C1008										
				C1007										
				C1006										
				C1005										
				C1004										
				C1003										
D - Service	D20 - Plomberie	D2030	Réseau de drainage sanitaire	D2031	Touche et rebord de porte de garage Trains de abacher des garages Drains des toits plats Dallage aluval des toits à pentes Drainage aluval des stationnements Robinetts extérieurs Convecteurs et plinthes électriques Panneaux de distribution Coupe-circuit Éclairage extérieur (fixe à l'immeuble) Appareils d'éclairage - Lumières d'urgence Nivellement Bordures, caniveaux et drains (en surface) Pavage Pavage et revêtement des stationnements Murs de soutènement Système d'irrigation Entretien et entretien Inspection professionnelle	D2031								
				D2030										
				D2029										
				D2028										
				D2027										
				D2026										
				D2025										
				D2024										
				D2023										
				D2022										
D2021														
G - Terrains	G20 - Surface pédonnaire	G2050	Aménagement passager	G2051	Touche et rebord de porte de garage Trains de abacher des garages Drains des toits plats Dallage aluval des toits à pentes Drainage aluval des stationnements Robinetts extérieurs Convecteurs et plinthes électriques Panneaux de distribution Coupe-circuit Éclairage extérieur (fixe à l'immeuble) Appareils d'éclairage - Lumières d'urgence Nivellement Bordures, caniveaux et drains (en surface) Pavage Pavage et revêtement des stationnements Murs de soutènement Système d'irrigation Entretien et entretien Inspection professionnelle	G2051								
				G2049										
				G2048										
				G2047										
				G2046										
				G2045										
				G2044										
				G2043										
				G2042										
				G2041										
H - Autres	H1010	Services	Services	H1011	Touche et rebord de porte de garage Trains de abacher des garages Drains des toits plats Dallage aluval des toits à pentes Drainage aluval des stationnements Robinetts extérieurs Convecteurs et plinthes électriques Panneaux de distribution Coupe-circuit Éclairage extérieur (fixe à l'immeuble) Appareils d'éclairage - Lumières d'urgence Nivellement Bordures, caniveaux et drains (en surface) Pavage Pavage et revêtement des stationnements Murs de soutènement Système d'irrigation Entretien et entretien Inspection professionnelle	H1011								
				G2039										
				G2038										
				G2037										
				G2036										
				G2035										
				G2034										
				G2033										
				G2032										
				G2031										
G2030														

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Total dépenses sur 25 ans							
Disponible au début de l'année	104963	124545	144715	165490	167463	166150	169318
Cotation - Fonds de prévoyance	19582	20170	20775	21544	22341	23167	24025
Consolation spéciale							
Total revenus	19582	20170	20775	21544	22341	23167	24025
Total disponible	124545	144715	165490	187014	189900	189318	213342
Dépenses annuelles				19572	23953		
Bilan en fin de l'année	124545	144715	165490	187463	186150	189318	213342

Catégorie	Sous-catégories	Code élément principal	Élément principal	Code éléments secondaires	Années													
					2017	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044						
A - Infrastructure	A0 - Fondations	A010	Fondations standard	A011	Éléments secondaires Fissures à réparer Imperméabilisation - Drain français Dalles des appartements aux sous-sols Dalles des stationnements													
		A030	Dalle intérieure	A031														
		B010	Construction de plancher	B011		Structure des planchers												
	B - Superstructure et Enveloppe	B10 - Superstructure	B100	Construction de toiture	B101	Escaliers de secours												
					B102	Structure des toits à pentes												
					B103	Compléments en toits à pentes												
			B2010	Murs extérieurs	B2011	Revêtements en briques												
					B2012	Revêtements en blocs												
					B2013	Revêtements en pierres												
		B20 - Enveloppe extérieur	B200	Fenêtres extérieures	B2014	Revêtement des murs des fondations												
					B2015	Rampes des escaliers de secours												
					B2016	Garde-corps des balcons												
					B2017	Revêtements des balcons												
					B2018	Terrasses des appartements aux sous-sols - Pierres												
					B2019	Terrasses des appartements aux sous-sols - Bois												
C - Aménagement intérieur	C20 - Escaliers	C200	Escaliers	C201	Peinture													
				C202	Calfeutrage des fenêtres													
				C203	Portes extérieures - Acier													
				C204	Portes extérieures - PVC													
				C205	Portes extérieures - Bois													
				C206	Calfeutrage des portes extérieures													
				C207	Portes extérieures - PVC													
				C208	Calfeutrage des portes extérieures													
				C209	Portes de garages													
				C210	Revêtement des toits à pentes													
				C211	Salles électriques													
				C212	Cages d'escaliers													
				C213	Portes des entrées des appartements													
				C214	Rampes et mains-courantes													
				D - Service	D20 - Plomberie	D200	Réseau de drainage sanitaire	D201	Structure des escaliers									
D202	Revêtement des escaliers																	
D203	Finitions des cages d'escaliers																	
D204	Finitions de mur																	
D205	Finitions de plafond																	
D206	Réseau d'aération domestique																	
D207	Réseau de drainage sanitaire																	
D208	Réseau de drainage pluvial																	
D209	Autres systèmes de plomberie																	
D210	Système de production de chaleur																	
D211	Service et distribution électrique																	
D212	Éclairage et distribution secondaire																	
D213	Autres systèmes électriques																	
D214	Terrassement d'emplacement																	
G - Terrains	G20 - Surface pédonnière	G200	Aménagement d'emplacement					G201	Chaussée									
				G202	Allée de stationnement													
				G203	Aménagement d'emplacement													
				G204	Aménagement paysager													
				G205	Services													
H - Autres	H10 - Divers	H100	Services	H101	Inspection professionnelle													
				H102	Drains des toits plats													
				H103	Drainage pluvial des toits à pentes													
				H104	Drainage pluvial des stationnements													
				H105	Robinetts extérieurs													
				H106	Convecteurs et jaloux électriques													
				H107	Panneaux de distribution													
				H108	Coupe-circuit													
				H109	Éclairage extérieur (fixe à l'immuable)													
				H110	Appareils d'éclairage - Luminaires d'urgence													
				H111	Nivellement													
				H112	Bordures, caniveau et drains (en surface)													
				H113	Pavage													
				H114	Pavage et revêtement des stationnements													
				H115	Murs de soutènement													
H116	Système d'irrigation																	
H117	Entretien et gazonnement																	
H118	Inspection professionnelle																	
H119	Services																	
H120	Services																	

	2017	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Total dépenses sur 25 ans								
Disponible au début de l'année	21342	23825	26401	28800	36673	65483	95360	100038
Consolidation - Fonds de pérennité	24514	25835	26791	27763	28810	29876	30982	32128
Consolidation spéciale								
Total revenu	24514	25835	26791	27763	28810	29876	30982	32128
Total disponible	238156	264011	290883	34673	65483	95360	135342	132167
Dépenses annuelles			281992				26303	130040
Balance en fin de l'année	238156	264011	8890	36673	65483	95360	100038	2127

Catégorie	Sous-catégories	Code élément principal	Élément principal	Code éléments secondaires	Années							
					2005	2006	2007	2008	2009			
A - Infrastructure	A13 - Fondations	A100	Fondations standard	A101	Éléments secondaires Fissures / Réparer Imperméabilisation - Drain français Dalles des appartements aux sous-sols Dalles des stationnements Structure des planchers Structures des balcons Escaliers de secours Escaliers des entrées principales Serrures / Serrures à clés Serrures électroniques Combles sous les toits à pentes Revettements en briques Revettements en briques Revettements en pierres Revettement des murs des fondations Soifiles Rampes des escaliers de secours Garde-corps des balcons Revettements des balcons Terrasses des appartements aux sous-sols - Pierres Terrasses des appartements aux sous-sols - Bois	2005	2006	2007	2008	2009		
		A100	Dalle inférieure	A102		7322						
	B10 - Superstructure	B100	Construction de plancher	B101								
		B100	Construction de toiture	B102								
	B - Superstructure et Enveloppe	B20 - Enveloppe extérieure	B200	Murs extérieurs		B201						
			B200	Fenêtres extérieures		B202						
		B30 - Toit	B300	Couverture		B301						
			C100	Clôisons		C101						
		C - Aménagement intérieur	C10 - Construction intérieure	C100		Portes intérieures	C101					
				C100		Accessoires intégrés	C102					
			C20 - Escaliers	C200		Constructions d'escaliers	C201					
				C200		Finitions d'escaliers	C202					
			C30 - Finition intérieures	C300		Finitions extérieures	C301					
				C300		Finitions intérieures	C302					
D - Service	D20 - Plomberie		D200	Réseau d'eau domestique	D201							
			D200	Réseau de drainage sanitaire	D202							
	D30 - Chauffage, ventilation et climatisation		D300	Réseau de drainage pluvial	D301							
			D300	Autre système de plomberie	D302							
	D50 - Électricité	D500	Système de production de chaleur	D501								
		D500	Service et distribution électrique	D502								
	G10 - Préparation d'emplacement	G100	Eclairage et distribution secondaire	G101								
		G100	Autres systèmes électriques	G102								
	G - Terrains	G200	Terrassement d'emplacement	G201								
		G200	Chaussée	G202								
H - Autres	H100	H100	Aire de stationnement	H101								
		H100	Aménagement d'emplacement	H102								
			Aménagement paysager	H103								
			Services	H104								

	2005	2006	2007	2008	2009
Total dépenses sur 25 ans					
Disponible au début de l'année	2127	35444	69984	109822	142976
Cotisation - Fonds de préservation	33317	34550	35828	37154	38528
Cotisation spéciale					
Total revenu	33317	34550	35828	37154	38528
Total disponible	35444	69994	105422	142876	181504
Dépenses annuelles					13402
Bilan en fin de l'année	35444	69994	105422	142876	178102



Le rapport a été préparé par :

Gérald Smith, Président

Date: 04 août 2023