

## L'ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE

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

L'étude de fonds de prévoyance est conçue de deux volets distincts :

- *Une analyse physique* : le diagnostic de l'état actuel et de la longévité probable des systèmes et composants communs de l'immeuble.
- *Une projection financière* : la synchronisation temporelle des flux monétaires fondamentaux à la réalisation de réparations et remplacements.

### *Pourquoi faire une étude de fonds de prévoyance?*

- *Maintenir l'intégrité physique* ainsi que le fonctionnement adéquat des éléments de l'immeuble à long terme tout en *régularisant l'état des fonds* disponibles pour travaux.
- *Éviter les surprises* reliées à des travaux majeurs, et ainsi *éliminer les cotisations extraordinaires*, qui peuvent avoir de sérieuses conséquences :
  - Possibilité d'importants problèmes financiers pour certains copropriétaires.
  - Report des travaux, causant ainsi une détérioration physique supplémentaire.
  - Baisse importante de la valeur des unités, mise en vente de plusieurs unités, etc.
- *Améliorer la protection légale* des administrateurs en faisant preuve de diligence dans leur gestion, en effectuant les vérifications nécessaires au bon maintien de l'immeuble.
- *Faire preuve d'organisation et de transparence!* Avoir un bilan de l'état actuel de l'immeuble, un plan de financement et des prévisions budgétaires claires pour présenter au syndicat de copropriétaires et aux futurs acheteurs.
- *Optimiser la valeur de l'immeuble* en minimisant la dépréciation physique de l'immeuble.

*\*Sachez qu'en Ontario, suite à plusieurs problèmes, le gouvernement a rendu obligatoire la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance et les mises à jour quinquennales pour tout immeuble détenu en copropriété.*

**Concrètement, qu'inclut le service?**

- Rencontre préliminaire
- Inspection visuelle de l'immeuble et identification des parties communes

Rapport

- Examen de la déclaration de copropriété
- Description exhaustive de l'état de l'immeuble
- Estimation de la durée de vie des systèmes et composants
- Identification des anomalies et correctifs nécessaires
- Estimation des coûts reliés aux travaux de correction, indexés à l'inflation
- Analyse des états financiers du Syndicat
- Examen de l'état du Fonds de prévoyance
- Émission de recommandations
- Présentation de plusieurs scénarios de contributions



Service supplémentaire – Carnet d'entretien

Cette dernière section facilite le travail de gestionnaire en servant de guide d'entretien, qui comprendra les analyses suivantes :

- Identification des anomalies et correctifs nécessaires
- Estimation de la durée de vie des systèmes et composants (entretien)
- Estimation des coûts reliés aux travaux d'entretien
- Élaboration d'un calendrier d'entretien sur 5 ans
- Annexe photographique