

## **SOMMAIRE EXÉCUTIF**

**ÉTUDE :**  
**VALEUR ASSURABLE ET FONDS DE PRÉVOYANCE**

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ :**  
**SDC des condos des avenues phase 2**

**IMMEUBLE SIS AU :**  
**215 63e avenue, Laval (Québec)**

**EN DATE DU :**  
**1 décembre 2023**

**N/Dossier : 13041**

*Ce document est un résumé des résultats provenant du rapport d'étude complet conforme aux normes de pratique de l'O.E.A.Q.. Les données et résultats qui sont présentés sont à titre indicatif seulement et ne doivent pas être interprétées en*

**Généralités**

Date de référence à l'étude :	01/12/23	2023	Mise à jour recommandée :	5 ans
Fenêtre de présentation du FDP :	30/11/48	25 ans	Prochaine mise à jour :	30/11/28
Projection et calculs du FDP :	01/12/83	60 ans		

**Emplacement**

Cadastre du Québec	Lot # 1 635 580		
Superficie du site	1 017,4 m <sup>2</sup>	or	10 951 pi <sup>2</sup>
Caractéristiques du site	Terrain plat et bon drainage apparent		
Contrainte de voisinage	Aucune contrainte apparente dans le voisinage		
Hydrant	Hydrant de la ville à moins de 100 pieds		
Qualité de construction	Standard +	Vie économique projetée	65 ans

**Caractéristiques de l'immeuble**

Année de construction	1984	39 ans	1er étage	2 781 pi <sup>2</sup>
Âge effectif	1984	39 ans	2e étage	2 702 pi <sup>2</sup>
Qualité		65 ans	3e étage	2 702 pi <sup>2</sup>
Nombre d'unité de condominiums :	6	-	Superficie habitable :	8 185 pi <sup>2</sup>
Nombre d'étages/superficie brute :	3	8 185 pi <sup>2</sup>	Sous-sol	2 775 pi <sup>2</sup>
Sous-sol / superficie brute :	1	2 775 pi <sup>2</sup>	Garage	1 680 pi <sup>2</sup>
Garage :	6	1 680 pi <sup>2</sup>	Superficie brute totale :	10 960 pi <sup>2</sup>

**Sommaire des résultats de la valeur assurable (VA) - loi 141**

Coût de remplacement à neuf du bâtiment :	2 920 000 \$	Coût de reconstruction après sinistre par unité :	501 667 \$/un
Coût de démolition et déblais :	90 000 \$	Coût de reconstruction après sinistre au pied carré :	367,75 \$/pi <sup>2</sup>
Coût de reconstruction après sinistre :	3 010 000 \$	Base analysée :	Parties communes et unité privative (unité de référence)

## Scénarios de financement

## Fonds de prévoyance (FDP) - Loi 16

## Paramètres

FDP théorique de 1% du coût à neuf :	29 200 \$	Contribution annuelle courante au FDP :	2 700 \$
Solde du FDP (à la date de l'expertise) :	20 260 \$	Contribution annuelle minimale de 5% (C.c.) :	900 \$
Frais de condominium annuel courant :	± 18 000 \$	Contribution actuelle au FDP / BO en % :	15,0%

## Indices de variations

Taux d'intérêt (placement liquide) :	2,250%
Indice des prix de la construction (I.P.C.) :	2,750%

## Scénario #1 - Situation actuelle avec contributions spéciales

## Scénario #2 - Redressement sur 10 ans (durée 25 ans)

Contribution moyenne par mois par unité	Année	Année	Contribution annuelle	Contribution spéciale	%	Année	Contribution annuelle	Contribution spéciale	%
37,50 \$/mois/unité	Actuel	2023	2 700 \$		actuel	2036	20 004 \$		2,5%
60,00 \$/mois/unité	1 <sup>ère</sup> année	2024	4 320 \$	15 000 \$	60,0%	2037	20 505 \$		2,5%
82,00 \$/mois/unité	2 <sup>e</sup> année	2025	5 904 \$	15 000 \$	36,7%	2038	21 018 \$		2,5%
104,00 \$/mois/unité	3 <sup>e</sup> année	2026	7 488 \$		26,8%	2039	21 543 \$		2,5%
126,00 \$/mois/unité	4 <sup>e</sup> année	2027	9 072 \$		21,2%	2040	22 082 \$		2,5%
148,00 \$/mois/unité	5 <sup>e</sup> année	2028	10 656 \$		17,5%	2041	22 634 \$		2,5%
170,00 \$/mois/unité	6 <sup>e</sup> année	2029	12 240 \$		14,9%	2042	23 200 \$		2,5%
192,00 \$/mois/unité	7 <sup>e</sup> année	2030	13 824 \$		12,9%	2043	23 780 \$		2,5%
214,00 \$/mois/unité	8 <sup>e</sup> année	2031	15 408 \$		11,5%	2044	24 375 \$		2,5%
236,00 \$/mois/unité	9 <sup>e</sup> année	2032	16 992 \$		10,3%	2045	24 984 \$		2,5%
258,00 \$/mois/unité	10 <sup>e</sup> année	2033	18 576 \$		9,3%	2046	25 609 \$		2,5%
		2034	19 040 \$		2,5%	2047	26 249 \$		2,5%
		2035	19 516 \$		2,5%	2048	26 905 \$		2,5%

## Scénario #3 - Redressement au plus tôt (durée 25 ans)

Contribution moyenne par mois par unité	Année	Année	Contribution annuelle	Contribution spéciale	%	Année	Contribution annuelle	Contribution spéciale	%
37,50 \$/mois/unité	Actuel	2023	2 700 \$		actuel	2036	18 999 \$		2,5%
121,94 \$/mois/unité	1 <sup>ère</sup> année	2024	8 780 \$		225,2%	2037	19 474 \$		2,5%
201,11 \$/mois/unité	2 <sup>e</sup> année	2025	14 480 \$		64,9%	2038	19 961 \$		2,5%
206,13 \$/mois/unité	3 <sup>e</sup> année	2026	14 841 \$		2,5%	2039	20 460 \$		2,5%
		2027	15 212 \$		2,5%	2040	20 971 \$		2,5%
		2028	15 592 \$		2,5%	2041	21 495 \$		2,5%
		2029	15 982 \$		2,5%	2042	22 032 \$		2,5%
		2030	16 381 \$		2,5%	2043	22 583 \$		2,5%
		2031	16 791 \$		2,5%	2044	23 147 \$		2,5%
		2032	17 211 \$		2,5%	2045	23 726 \$		2,5%
		2033	17 641 \$		2,5%	2046	24 319 \$		2,5%
		2034	18 083 \$		2,5%	2047	24 927 \$		2,5%
		2035	18 535 \$		2,5%	2048	25 551 \$		2,5%

Note: Ce document est un résumé des résultats provenant du rapport d'étude complet conforme aux normes de pratique de l'O.E.A.Q.. Les données et résultats qui sont présentés sont à titre indicatif seulement et ne doivent pas être interprétées en dehors du contexte énoncé dans le rapport de l'étude complète.