

INVENTAIRE DOCUMENTAIRE

Document	Reçu
Déclaration de copropriété	✓
Procès-verbaux (3 ans)	✓
États financiers (3 ans)	✓
Budgets (En cours/Préc.)	✓
Étude du fonds de prévoyance	✗
Carnet d'entretien	✓
Valeur assurable de reconstr.	✓
Certificat de localisation	✗
Assurances (3 ans)	✓
Rapports d'incendie	✗
Stat. étagés (Loi 122)	N/A
Façades (Loi 122)	N/A
Inspection toiture	✓
Attestation sur l'état	✓

Note : 11 documents sur 14 reçus et analysés.

ANALYSE DE LA COPROPRIÉTÉ

1. SANTÉ FINANCIÈRE

La copropriété bénéficie d'une gestion saine et rigoureuse, caractérisée par un fonds de prévoyance bien capitalisé permettant d'anticiper sereinement les investissements à long terme. Les frais de condo actuels sont parfaitement équilibrés pour couvrir l'ensemble des dépenses d'opération, et le syndicat ne présente aucun déficit cumulé majeur, garantissant ainsi une stabilité financière rassurante pour les copropriétaires.

2. CONFORMITÉ LÉGALE

Bien que la déclaration de copropriété soit pleinement conforme, le syndicat doit encore procéder à l'étude du fonds de prévoyance exigée par la Loi 16. Cette démarche est planifiée pour respecter l'échéance réglementaire de 2025, assurant ainsi la mise en conformité complète de l'immeuble avec les nouvelles dispositions législatives en matière de planification des travaux.

3. ENTRETIEN DE LA BÂTISSSE

L'immeuble fait l'objet d'un suivi rigoureux avec un carnet d'entretien à jour et une maintenance préventive assidue. Les composantes majeures sont en excellent état, notamment la toiture entièrement refaite en 2021, tandis que l'intégrité des façades a été confirmée par une inspection conforme à la Loi 122, certifiant le bâtiment sécuritaire et aux normes.

4. LITIGES ET SINISTRALITÉ

Le bilan récent fait état de trois dégâts d'eau au cours de la dernière année, entraînant une révision de la police d'assurance avec une franchise augmentée de 5 000 \$ à 25 000 \$. Bien qu'aucun litige majeur ne soit en cours, cette vulnérabilité représente un risque accru de cotisation spéciale en cas de nouveau sinistre, soulignant l'importance d'une vigilance accrue des copropriétaires concernant la prévention des fuites.

NOTE DU CONSULTANT

- L'immeuble présente une excellente base structurelle et financière, soutenue par une gestion saine et des travaux majeurs récents (toiture et façades). Toutefois, la stabilité financière est actuellement menacée par une sinistralité récurrente qui a fait exploser la franchise d'assurance. La situation est solide, mais appelle à une transition prudente vers les nouvelles obligations légales de 2025.

RECOMMANDATIONS DU CONSULTANT

- Il est prioritaire d'imposer l'installation de systèmes de détection de fuites dans toutes les unités pour stopper la hausse des franchises et éviter des cotisations spéciales. Parallèlement, je recommande d'amorcer l'étude du fonds de prévoyance (Loi 16) dès maintenant, plutôt que d'attendre 2025, afin de confirmer que la capitalisation actuelle demeure adéquate face à l'inflation des coûts de construction.