



Proposition

PGA21-1039

Étude de fonds de prévoyance

Présentée à :

Yasser Bessadok

Gestionnaire, Gestion Allumettières

SDC DE LA TOUR NOTRE-DAME

Préparée par :

Julien Gobeil Simard

Directeur des opérations, associé

julien@depatiebeauchemin.com

À propos

Depatie Beauchemin Consultants



Une entreprise de Québec fondée en 2015



Une équipe d'ingénieurs et technologues spécialisés en bâtiment



Plus de 500 projets réalisés depuis 2015



Membre corporatif RGCQ
Ingénieurs membres de l'OIQ

L'étude de fonds de prévoyance

Le [RGCQ](#) (Regroupement des Gestionnaires et Copropriétaires du Québec), dans sa [proposition d'un standard d'étude de fonds de prévoyance](#), recommande aux syndicats de se munir des documents suivants afin d'effectuer une saine gestion de l'actif :

- **Le rapport d'état d'immeuble**, soit un rapport d'inspection qui évalue la condition des différents éléments de la copropriété, documente les déficiences et propose des priorités d'intervention à court terme ;
- **Le plan de maintien de l'actif**, soit l'inventaire des éléments de l'immeuble, les projections économiques des coûts de remplacement et de réparations majeures des éléments et les scénarios possibles de cotisation au fonds de prévoyance ;
- **Le carnet d'entretien**, soit un registre retraçant l'historique du bâtiment et l'ensemble des opérations faites (entretiens, travaux, maintenances, expertises) et à venir. Il contient aussi les contrats d'entretien, de maintenance et les documents des garanties. Il établit aussi les procédures à suivre au chapitre de l'entretien de chacun des éléments de l'immeuble.

Étant soucieux d'aider nos clients à prendre soin de leur immeuble de la meilleure façon possible, notre équipe livre une étude de fonds de prévoyance qui correspond aux critères recommandés du RGCQ, en plus d'être conforme aux exigences de la loi 16.

Notre étude de fonds de prévoyance comprend les modules suivants :

- **Un rapport d'état** basé sur une inspection générale visuelle, donnant lieu à un plan d'intervention court terme (0-5 ans). L'inspection visuelle et le rapport d'état sont optionnels ;
- **Un plan de maintien de l'actif**, décrivant toutes les interventions prévisibles à moyen et long terme avec les budgets à prévoir et deux scénarios de cotisation au fonds de prévoyance recommandés ;
- **Un carnet d'entretien** décrivant l'ensemble des travaux et entretiens recommandés par notre équipe et que le syndicat peut utiliser pour noter toutes les tâches effectuées et y annexer les pièces justificatives. Le carnet d'entretien est optionnel.

Nous offrons également à nos clients un plan de mise à jour de l'étude aux 5 ans qui, en plus de garantir un prix juste pour une mise à jour, permet d'être conforme aux exigences de la loi 16.

Profil de la copropriété

Identification	
Nom du syndicat	SDC DE LA TOUR NOTRE-DAME
Adresse du syndicat	109-285 Rue Laurier, Gatineau, QC J8X 3W9
Demandeur	Yasser Bessadok
Téléphone	8195004086
Courriel	yasserb@gestionallumettieres.com
Informations générales	
Nombre d'unités résidentielles	188
Nombre d'unités commerciales	1
Année de construction	1980
Disponibilités des plans	Oui
Disponibilité d'une étude antérieure	Oui
Stationnement extérieur	Oui
Stationnement intérieur	Oui
Étages du stationnement	2
Nombre d'étages hors-sol	22
Nombre d'immeubles	1
Nombre de syndicats	1
Informations additionnelles	
L'année de construction de l'immeuble est approximative.	

Méthodologie proposée



Étape 1 : Analyse des documents de la copropriété

Notre équipe analyse tous les documents disponibles afin de créer un inventaire des éléments des parties communes et des parties communes à usage exclusif et un plan de visite d'inspection.

Attentes envers le client	Livrables
Fournir tous les documents demandés et disponibles.	Aucun



Étape 2 : Visite sommaire

Notre équipe se présente à la copropriété pour la visite sommaire afin de s'assurer de bien comprendre la disposition des lieux, compléter l'inventaire des éléments à inclure dans l'étude et prendre certaines mesures pour effectuer des calculs nécessaires à l'estimation de budgets de remplacements et/ou travaux majeurs. Cette étape permet également d'identifier les éléments qui seraient en fin de vie et qui nécessitent un remplacement à court terme (0-5 ans).

Attentes envers le client	Livrables
Faciliter la visite de toutes les parties communes et parties communes à usage exclusif qui sont accessibles.	Aucun



Étape 3 : Rapport d'état d'immeuble (option)

Si l'option est retenue, notre équipe effectue une inspection générale visuelle lors de la visite afin de statuer sur le niveau d'usure des éléments communs, en estimer la durée de vie restante selon la condition observée et identifier le besoin pour des interventions à court terme. Cette inspection ne comporte pas d'intervention destructive, se fait sans instruments spécialisés et se limite aux éléments visibles et accessibles sans équipements particuliers (ex: nacelle, harnais, etc).

Cette inspection permet à l'équipe d'intégrer un rapport d'état d'immeuble à l'étude de fonds de prévoyance. Ce rapport documente toutes les observations notées lors de l'inspection, la durée de vie restante estimée des éléments inspectés, ainsi que toutes les recommandations de notre équipe (réparations, entretiens préventifs, remplacements, expertises spécialisées, etc). Ceci permet de fournir un plan d'intervention quinquennal (0-5 ans) au syndicat, mais aussi de baser les échéances de travaux du plan de maintien de l'actif sur des observations concrètes.

Attentes envers le client	Livrables
Faciliter la visite de toutes les parties communes et parties communes à usage exclusif qui sont accessibles.	Inspection générale visuelle, rapport d'état d'immeuble et plan d'intervention quinquennal intégrés à l'étude)



Étape 4 : Plan de maintien

Cette partie de l'étude de fonds de prévoyance vise à élaborer un calendrier détaillant les réparations majeures et remplacements à faire dans les prochaines décennies, incluant les budgets à prévoir.

A l'aide de l'inventaire des éléments et en fonction des durées de vie restantes de ceux-ci, **notre équipe détermine les réparations majeures et remplacements nécessaires pour les 50 à 75 prochaines années** et compile les budgets nécessaires à chaque année pour subvenir aux besoins de l'immeuble. Le plan de maintien est la matière première permettant de formuler des recommandations financières pour le fonds de prévoyance.

Attentes envers le client	Livrables
N/A	Plan de maintien sur 50 à 75 ans (intégré à l'étude).



Étape 5 : Scénarios de cotisation

Cette partie de l'étude de fonds de prévoyance vise à dresser des scénarios de cotisation qui permettront d'avoir les sommes nécessaires dans le fonds de prévoyance pour subvenir aux besoins du bâtiment.

Notre équipe prépare deux scénarios de cotisation en tenant compte de l'intérêt généré et de l'inflation des coûts de construction au fil des années. Un premier scénario, plus agressif, vise à ajuster les cotisations annuelles aux besoins réels dès la première année suivant l'étude. Le deuxième scénario, plus facile à absorber, prévoit une mise à niveau progressive des cotisations sur 10 ans. Notre équipe prépare un tableau de l'évolution du fonds et des cotisations annuelles sur 25 ans selon les deux scénarios proposés.

Attentes envers le client	Livrables
Communiquer le montant disponible dans le fonds de prévoyance et le niveau de cotisation actuel au fonds.	Jusqu'à deux propositions de scénarios de cotisation avec évolution sur 25 ans (intégrés à l'étude).



Étape 6 : Carnet d'entretien (option)

Si l'option est retenue, le carnet d'entretien élaboré par notre équipe vise à fournir au syndicat un document de référence permettant de planifier les interventions à venir sur les éléments communs (maintenances et entretiens recommandés avec la fréquence, travaux majeurs, remplacements, etc). Ce dernier est livré en format éditable, permettant ainsi au syndicat de faire vivre le document en y inscrivant toutes les interventions réalisées au fil du temps et toutes les informations pertinentes à l'historique du maintien de l'actif.

À noter que la loi 16 rend la mise en place d'un carnet d'entretien obligatoire.

Attentes envers le client	Livrables
Transmettre les contrats d'entretien et maintenance existants. Fournir les fiches techniques disponibles.	Carnet d'entretien (intégré à l'étude).



Étape 7 : Livraison de l'étude de fonds de prévoyance

Une fois l'étude de fonds de prévoyance complétée, **notre équipe transmet l'étude de fonds de prévoyance en version préliminaire**. Au besoin, une rencontre de présentation sera organisée.

La rencontre :

- En personne ou par vidéoconférence si le client est dans la grande région de Québec ;
- Vidéoconférence ou téléphone dans les autres cas, sauf si le client accepte un frais de déplacement.

Suite à la livraison préliminaire, le conseil d'administration et/ou son gestionnaire peut formuler des commentaires sur le contenu de l'étude dans un délai de 2 à 4 semaines. Les commentaires ayant un impact significatif sur les recommandations financières de l'étude pourront être intégrés dans une version finale de l'étude de fonds de prévoyance.

Des modifications subséquentes pourront être faites à taux horaire.

L'étude est livrée en version électronique. Des copies papier pourront être fournies sur demande, moyennant des frais d'impression.

Attentes envers le client	Livrables
Lire les livrables préliminaires. Être disponible pour une rencontre au besoin.	Étude de fonds de prévoyance et annexes. Une révision, au besoin.



Facultatif : Plan de mises à jour quinquennales

La loi 16 demande qu'une étude de fonds de prévoyance soit réalisée tous les 5 ans. Notre plan de mises-à-jour quinquennales permet de garantir dès maintenant un prix pour ces mises à jour, payable aux 5 ans. Ce plan comprend la mise à jour de tous les livrables initialement retenus :

- Nouvelle visite sommaire ;
- Nouvelle Inspection générale visuelle et mise-à-jour du rapport d'état (si option retenue) ;
- Mise à jour du plan de maintien et des scénarios de cotisations ;
- Révision du carnet d'entretien (si option retenue) ;

Note : l'étude doit avoir été originellement produite par Depatie Beauchemin Consultants.

Attentes envers le client	Livrables
Fournir le budget de l'année en cours et modifications à la déclaration de copropriété s'il y a lieu. Fournir l'historique des interventions réalisées depuis 5 ans (travaux, remplacements, réparations, expertises, etc).	Mise à jour de l'étude de fonds de prévoyance aux 5 ans.

Les forfaits

Nous recommandons à tous nos clients d'inclure le carnet d'entretien dans le mandat d'étude puisque la loi 16 le rend obligatoire. Pour les immeubles de plus de 5 ans, nous recommandons aussi d'inclure le rapport d'état d'immeuble.

	Étude de base	Recommandé immeubles de moins de 10 ans	Recommandé immeubles de plus de 10 ans
Analyse préliminaire et visite sommaire	✓	✓	✓
Inspection visuelle et rapport d'état d'immeuble (optionnel)	✗	✗	✓
Plan de maintien de l'actif et scénarios de cotisation	✓	✓	✓
Carnet d'entretien (optionnel)	✗	✓	✓
Total	13 710 \$	15 300 \$	22 990 \$

*Taxes applicables en sus

**Cette offre est valide pendant 90 jours.

Tout livrable ou service non décrit dans cette proposition pourra être réalisé au taux horaire de 125\$ par heure de travail, facturé le dernier jour de chaque mois.

Paiements :

- 50% du mandat sera facturé suite à la visite ;
- 50% du mandat sera facturé à la remise de l'étude en version préliminaire.

Vous voulez accepter notre offre ? Il suffit de remplir et signer le contrat en annexe et nous le retourner. N'hésitez pas à nous signifier si vous préférez signer électroniquement.

Les coûts

Facultatif

Plan de mises-à-jour
quinquennales

60% du forfait sélectionné
pour l'étude initiale

*Taxes applicables en sus

**Cette offre est valide pendant 90 jours.

Paiements :

- Le plan sera facturé le jour de la visite (dans 5 ans) comprise dans le plan de mises-à-jour ;
- Le montant payable aux 5 ans pourra être révisé avec 30 jours de préavis précédant chaque visite excluant la première ;
- Des options non retenues lors de l'étude initiale pourront être ajoutées lors de la mise-à-jour. Une soumission sera fournie sur demande pour ces options préalablement à la mise-à-jour.

Vous voulez accepter notre offre ? Il suffit de remplir et signer le contrat en annexe et nous le retourner. N'hésitez pas à nous signifier si vous préférez signer électroniquement.

Merci !

1(888) 257 5322

840 Raoul-Jobin, Bureau 200, Québec, QC, G1N 1S7



CONTRAT DE SERVICES

ENTRE : DEPATIE BEAUCHEMIN CONSULTANTS INC.;

(ci-après désignée “**DBC**”);

ET : Le destinataire de la proposition en préambule **OU** la personne identifiée ci-dessous (si différente) :

Nom :

Adresse :

(ci-après désignée le “**Client**”);

(DBC et le Client sont ci-après individuellement désignés une “**Partie**” et collectivement désignés les “**Parties**”).

ATTENDU QUE DBC est une société qui offre des services de consultation, inspection et expertise en bâtiment, notamment dans le secteur multi-résidentiel ;

ATTENDU QUE le Client désire confier la réalisation des Services (tels que définis dans la Proposition) à DBC, qui accepte le mandat ;

LES SERVICE RETENUS

- Étude de fonds de prévoyance de base (sans carnet d’entretien et sans rapport d’état)
- Étude avec carnet d’entretien, sans rapport d’état
- Étude avec carnet d’entretien et avec rapport d’état
- Option : Plan de mises à jours quinquennales

ATTENDU QUE les Parties désirent confirmer leur entente par écrit ;

EN CONSÉQUENCE DE CE QUI PRÉCÈDE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIVIT :

1. PRÉAMBULE

La proposition en préambule (ci-après désignée la “**Proposition**”) fait partie intégrante des présentes. Les services (ci-après désignés les “**Services**”) sont décrits dans la Proposition.

2. OBJET

DBC accepte de fournir au Client, qui accepte, les Services, tels que décrit .

3. TERME

- 3.1. Le terme initial du présent contrat (ci-après le **“Contrat”**) débute à la date de signature par le Client (ci-après la **“Date effective”**) et se termine le jour de la livraison finale des livrables décrits dans la Proposition, ou lors de la résiliation du Contrat si des options récurrentes sont retenues.
- 3.2. Le présent Contrat ne peut être résilié durant son Terme par l'une ou l'autre des Parties que pour l'une des causes qui y sont prévues.

4. ENGAGEMENTS GÉNÉRAUX DES PARTIES

- 4.1. DBC s'engage :
 - 4.1.1. À déployer les meilleurs efforts dans l'exécution et la fourniture des Services, selon les modalités et délais définis dans la Proposition ou tels que modifiés mutuellement par les Parties ;
 - 4.1.2. À informer rapidement le Client de tout délai ou de tout défaut par rapport aux Services ; et
 - 4.1.3. À respecter tous les termes et conditions du présent Contrat.
- 4.2. Le Client s'engage :
 - 4.2.1. À payer à DBC les sommes plus amplement détaillées dans la Proposition et à respecter le calendrier des paiements établi dans la Proposition ;
 - 4.2.2. À livrer tous les éléments et toutes les informations nécessaires à DBC ainsi qu'à collaborer entièrement à cet effet afin que DBC puisse rendre les Services selon les délais définis dans la Proposition ;
 - 4.2.3. À respecter tous les termes et conditions du présent Contrat.

5. CONTREPARTIE

- 5.1. En contrepartie des Services fournis par DBC conformément aux termes du Contrat, le Client s'engage à payer les factures de DBC dans un délai maximal de 30 jours suivant la réception desdites factures ;
- 5.2. Toutes les factures sont payables par chèque ou virement bancaire ;
- 5.3. À moins d'indication contraire, tous les frais indiqués dans la Proposition excluent les taxes applicables ;
- 5.4. Tout paiement en retard portera intérêt au taux de 2 % par mois (24 % par année), le tout calculé à compter du jour de l'échéance jusqu'au parfait paiement de la somme due. DBC se réserve le droit d'arrêter de fournir les Services et d'en bloquer l'accès au Client si une facture demeure impayée plus de 60 jours.

6. INTERRUPTION OU RÉSILIATION

- 6.1. En plus de se prévaloir de ses autres droits et recours, chacune des Parties peut résilier le présent Contrat, en tout ou en partie, en cas de manquement de l'autre Partie à ses obligations en vertu des présentes, dans la mesure où il n'est pas remédié audit manquement dans les 10 jours suivant l'avis donné.
- 6.2. Chacune des Parties se réserve le droit de résilier le présent Contrat, en tout ou en partie, sans qu'il soit nécessaire pour elle de motiver la résiliation. Pour ce faire, la Partie

souhaitant mettre fin au présent Contrat devra adresser un avis écrit de résiliation de 30 jours à l'autre Partie. Dans le cas d'une demande de résiliation initiée par le Client, DBC aura droit aux frais, débours et sommes représentant la valeur réelle des Services rendus.

6.3. DBC peut, à sa seule discrétion, interrompre ou annuler l'accès aux Services durant le Terme advenant :

- (i) un défaut du Client de respecter toute disposition du Contrat ;
- (ii) dans le cas d'une utilisation malveillante des Services par le Client ; ou
- (iii) si le Client fait défaut de payer tout montant dû à DBC en vertu des présentes.

7. GARANTIE ET RESPONSABILITÉ

- 7.1. Le Client accepte expressément que toute utilisation des Services, suivant leur livraison et acceptation par le Client, est à ses seuls risques. Tous les Services sont fournis «tels quels». DBC n'accorde aucune garantie conventionnelle ou légale de quelque nature, expresse ou implicite, sur les Services.
- 7.2. La responsabilité de DBC, découlant des Services ou dans toute autre situation résultant des présentes ou liée à celles-ci, ainsi que le recours exclusif des parties en lien avec les dommages subis par le Client, sont limités à la plus petite valeur entre (a) le montant prouvable des dommages réels directement subis par le Client et (b) la somme nette payée réellement par le Client à DBC dans les 6 mois précédents toute telle réclamation pour les Services applicables donnant lieu à toute telle réclamation.

8. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 8.1. Licence aux fins promotionnelles. Le Client accorde à DBC le droit de l'identifier comme un client sur le site web de DBC et dans ses documents commerciaux et d'afficher son nom et logo, de même que d'utiliser des visuels de l'extérieur de l'immeuble.
- 8.2. Effet obligatoire. Le présent Contrat lie les Parties aux présentes ainsi que leurs représentants légaux respectifs et a été conclue pour leur bénéfice respectif.
- 8.3. Force majeure. Aucune des parties ne peut être considérée en défaut en vertu du présent contrat si l'exécution de ses obligations, en tout ou en partie, est retardée ou empêchée par suite d'une situation de force majeure.

EN FOI DE QUOI LES PARTIES AUX PRÉSENTES ONT DÛMENT SIGNÉ CE CONTRAT, POUR PRENDRE EFFET EN DATE EFFECTIVE.

**DEPATIE CONSULTANTS
CONSULTANTS INC.**

LE CLIENT

Par :

Par :

Titre :

Titre :

Tous deux dûment autorisés à agir aux fins des présentes tel qu'ils le déclarent.