

EXEMPLE FICTIF : COPROPRIÉTÉ ET DOCUMENTS INVENTÉS, POUR MONTRER LE RAPPORT.

Analyse de la copropriété

Documents lus : Étude du fonds de prévoyance du 14 février 2025 · Attestation du syndicat sur l'état de la copropriété du 2 septembre 2026 · Procès-verbal de l'assemblée du 18 mai 2026 · Déclaration de copropriété (règlement de l'immeuble)

En bref : 5 points rouges, 3 à vérifier, 0 rassurant.

- POINTS ROUGES · 5
- Contribution au fonds de prévoyance à 67 % de ce que recommande l'étude : hausse des charges ou cotisation spéciale à prévoir.
 - Fonds de prévoyance à 62 % du solde recommandé par l'étude : le manque devra être comblé.
 - Le fonds de prévoyance couvre 69 % des 308 000 \$ de travaux prévus d'ici 2030 (3 chantiers) : le reste viendra des contributions à venir, d'une hausse des charges ou d'une cotisation spéciale.
 - Charges de l'unité : 3 720 \$ en 2023, 4 380 \$ en 2026, soit 5,6 % par an en moyenne.
 - Cotisation spéciale (votée, payable en janvier 2027) : Réfection des balcons, 3 200 \$. Faites préciser dans la promesse d'achat qui la paie.
- À VÉRIFIER · 3
- Franchise de l'assurance du syndicat de 25 000 \$: vérifiez que votre assurance de copropriétaire la couvre.
 - Location courte durée : Location d'une partie privative pour moins de 31 jours interdite, y compris par une plateforme en ligne.
 - Animaux : Deux animaux domestiques au plus par partie privative ; chiens tenus en laisse dans les parties communes.

CHIFFRES CLÉS

Fonds de prévoyance	212 000 \$
Solde recommandé par l'étude	340 000 \$
Contribution au budget	58 000 \$ / an
Contribution recommandée	86 000 \$ / an
Charges de l'unité	4 380 \$ / an
Franchise d'assurance du syndicat	25 000 \$
Dernière étude du fonds	14 février 2025

TRAVAUX PRÉVUS

Année	Travaux	Coût prévu
2027	Réfection des balcons Étude du fonds de prévoyance, p. 22	96 000 \$
2028	Membrane de toiture Étude du fonds de prévoyance, p. 23	138 000 \$
2030	Fenêtres des parties communes Étude du fonds de prévoyance, p. 24	74 000 \$
2033	Dalle du stationnement intérieur Étude du fonds de prévoyance, p. 25	410 000 \$

RÈGLES DE LA COPROPRIÉTÉ

- Location courte durée** : Location d'une partie privative pour moins de 31 jours interdite, y compris par une plateforme en ligne. Déclaration, art. 38
- Animaux** : Deux animaux domestiques au plus par partie privative ; chiens tenus en laisse dans les parties communes. Déclaration, art. 42
- Rénovations** : Remplacement des planchers soumis à l'accord écrit du conseil d'administration, avec membrane acoustique. Déclaration, art. 51

QUESTIONS À POSER AU SYNDICAT OU AU VENDEUR

- Comment le syndicat financera-t-il la membrane de toiture de 2028 (138 000 \$), alors que la contribution au fonds reste sous la recommandation de l'étude ?
- Qui paie la cotisation spéciale de 3 200 \$ votée pour les balcons, payable en janvier 2027 ? À préciser dans la promesse d'achat.
- Une hausse des charges est-elle prévue au budget 2027 ?
- Le carnet d'entretien est-il à jour, et quand la prochaine étude du fonds de prévoyance est-elle prévue ?

Relevé de faits tirés des documents fournis, par lecture automatique : pas un avis juridique, une évaluation ni une inspection. Vérifiez chaque point à la page indiquée, et faites interpréter les règles qui comptent pour vous par un notaire ou un avocat. Débusko — debusko.com