Présenter vos documents à l'assemblée

> Le fil conducteur : le carnet d'abord, pour expliquer les besoins de l'immeuble, puis l'étude, pour expliquer comment le syndicat se prépare à les financer. Les montants deviennent ainsi compréhensibles.

Syndicat _____ Présenté par _____ Date de l'assemblée _____

Qui décide? Le conseil d'administration fixe la contribution au fonds de prévoyance sur la base des recommandations de l'étude, après avoir consulté l'assemblée des copropriétaires. Présenter les documents, c'est informer et consulter, et non faire approuver un travail professionnel.

1 À préparer avant l'assemblée

- [ ] **Vos chiffres clés**, tirés de « Votre grille d'analyse » : contribution actuelle, contribution recommandée, écart, renflouement et sa dernière année.
- [ ] **Les priorités du carnet** : interventions ponctuelles des prochaines années et expertises recommandées.
- [ ] **Les postes les plus coûteux** et les années les plus chargées de l'estimation des dépenses.
- [ ] **Quelques photos** tirées du rapport d'inspection.
- [ ] **La répartition** de la contribution selon les quotes-parts et, s'il y a lieu, les groupes de contribution.

2 Une présentation en quatre temps

1 Pourquoi ces documents
Ils découlent de la Loi 16, sont préparés par des professionnels et seront mis à jour périodiquement : une démarche commune à toutes les copropriétés du Québec.

2 L'état de l'immeuble, d'après le carnet
Les grands éléments et leur état (toiture, enveloppe, fenêtres, balcons, mécanique), puis les priorités des prochaines années.

3 Les travaux majeurs, d'après l'étude
Les principaux postes et les années les plus chargées. Les montants projetés tiennent compte de l'inflation des coûts de construction.

4 La contribution recommandée
Contribution actuelle, contribution recommandée et écart ; durée du renflouement s'il y a lieu ; répartition entre les copropriétaires.

Notre résumé en une phrase :

3 Les questions qui reviennent

« Pourquoi remplacer un élément en bon état? » Il approche peut-être la fin de sa durée de vie théorique ; son échéance pourra être repoussée à la mise à jour si son état le justifie.

« Pourquoi ma contribution diffère-t-elle de celle de mon voisin? » Chacun contribue selon sa quote-part et, s'il y a lieu, selon les groupes de contribution dont il fait partie.

« Pourquoi mes fenêtres ou mon balcon sont-ils dans l'étude? » Lorsque la déclaration en fait des parties communes à usage restreint, leurs réparations majeures et leur remplacement relèvent du fonds.

« Les travaux auront-ils lieu à ces dates? » Non : l'étude planifie le financement, pas l'exécution. Le moment réel dépend de l'état constaté des éléments.

« Pourquoi le solde du fonds baisse-t-il certaines années? » Le fonds se constitue pour être dépensé ; après des travaux majeurs, il se reconstitue.

Pour vos copropriétaires. L'article « Vous êtes copropriétaire : ce que l'étude et le carnet changent pour vous » répond à leurs questions les plus fréquentes : vous pouvez le leur transmettre avant ou après l'assemblée.