

EXPO
condo

Condo
Conseils

Condo **AUTOGESTION**

Condo Week-end HydroSolution 2023

La gestion comptable et financière en copropriété

M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing

Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A., Arbitre accrédité (IMAQ), Médiateur accrédité (IMAQ/Barreau du Québec)

M. Marc Morin, CPA (Gestion Provision)

Alex Argento, B.Comm., Conseiller en placements (Gestion de Patrimoine Assante)



QUIZ Budget, EF, FDP, PLACEMENTS

1. Lors de l'AGA, le budget prévisionnel doit :

- a) Être voté par une décision de l'assemblée de copropriété
- b) Être voté par les membres de conseil d'administration sortants
- c) Être voté par les candidats proposés au poste d'administrateurs lors d'une AGA
- d) Être créé et proposé par les administrateurs sortants, suivi d'une consultation par un vote non décisionnel par les copropriétaires présents ou représentés à l'AGA, puis être fixé par les administrateurs qui seront élus lors de l'AGA

LES CHARGES COMMUNES

- **Important** : La « consultation » de l'assemblée des copropriétaires du budget ne veut pas dire « décision ».
- **L'assemblée des copropriétaires apporte son droit de regard, c'est la loi, mais il n'en reste pas moins que c'est le conseil d'administration qui prend les décisions finales, gardant en vue que son devoir est de s'assurer de la conservation de l'immeuble (art. 1039 C.c.Q).**

2. Le fonds de prévoyance devrait représenter :

- a) Minimum 5% de montant mensuel pour les charges communes
- b) 0,5% de la valeur de reconstruction de la copropriété;
- c) La valeur évaluée par le professionnel qui a remis l'étude du fonds de prévoyance
- d) L'indice de l'inflation + 5% de budget opérationnel
- e) Aucune de ces réponses

3. À quelles fins le fonds de prévoyance peut-il être utilisé ? :

- a) Les dépenses imprévues
- b) Les travaux majeurs
- c) Les frais d'architecte de remplacement de la toiture
- d) Les réparations qui portent sur une partie importante du bien et qui nécessitent une dépense exceptionnelle, comme celle relative aux poutres et aux murs portants, au remplacement des couvertures au mur de soutènement au système de chauffage d'électricité ou de plomberie ou au système électronique
- e) À changer des fenêtres vétustes
- f) Toutes ces réponses
- g) a, b, f
- h) c, d, e

« Les réparations majeures sont celles qui portent sur une partie importante du bien et nécessitent une dépense exceptionnelle, comme celles relatives aux poutres et aux murs portants, au remplacement des couvertures, aux murs de soutènement, aux systèmes de chauffage, d'électricité ou de plomberie ou aux systèmes électroniques et, à l'égard d'un meuble, aux pièces motrices ou à l'enveloppe du bien .»

Article 1152 du Code civil du Québec

4. Qui décide de l'utilisation du fonds de prévoyance :

- a) Le Conseil d'administration sans consulter
- b) L'assemblée des copropriétaires
- c) Le Conseil d'administration après consultation de l'assemblée
- d) Aucune de ces réponses

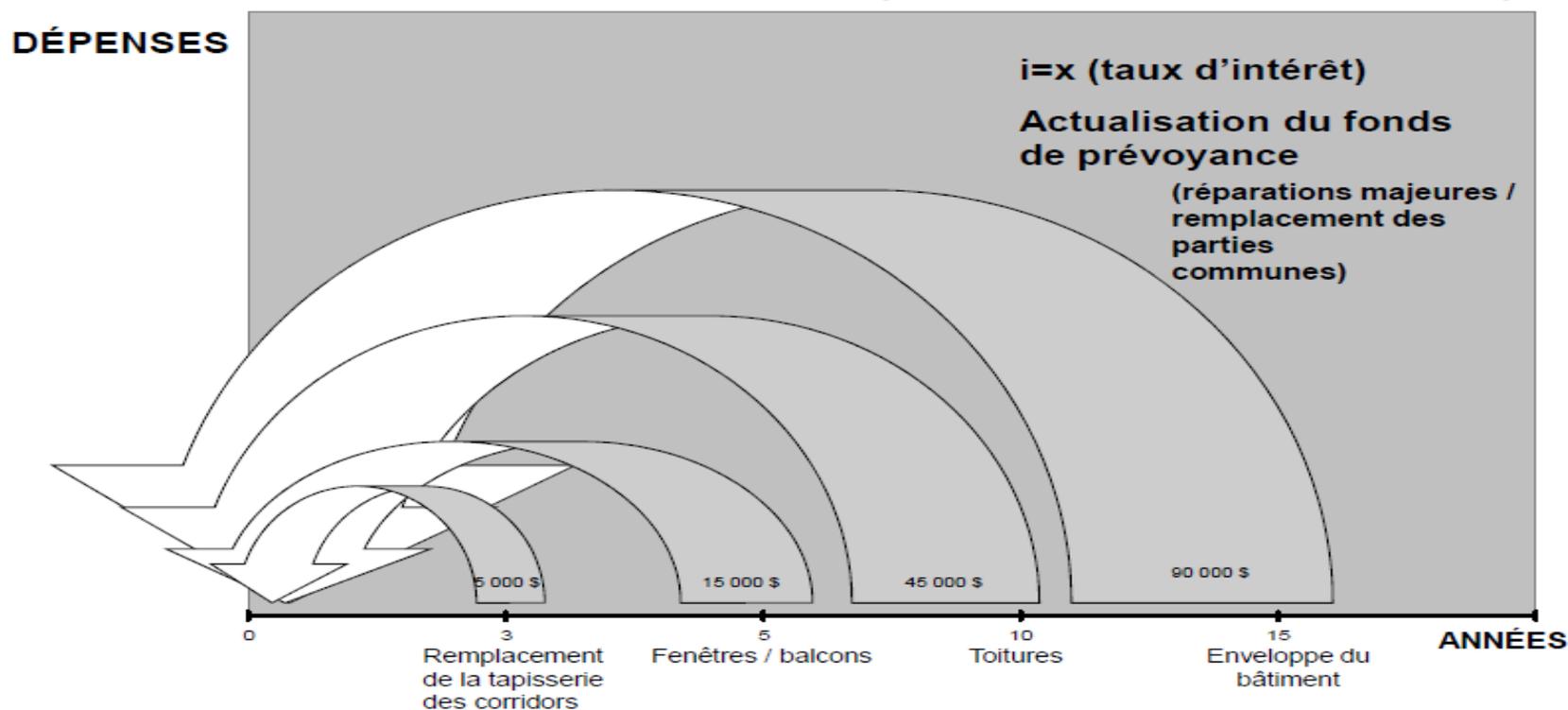
LES CHARGES COMMUNES

Syndicat de la copropriété
XXX (60 unités)
BUDGET 2017-2018
 du 1er mai 2017 au 30 avril 2018

	BUDGET 2016-2017	REEL 2016-2017	BUDGET 2017-2018
FRAIS DE CONDO	122 088	116 462,10	139 574
TOTAL DES REVENUS	122 088	116 462,10	139 574
ASSURANCES	8 563	8 060,68	8 700
ÉLECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	35 000	32 800,99	34 500
ASCENSEURS (CONTRAT)	8 282	8 437,58	8 500
ENTRETIEN DES ASCENSEURS	2 000	3 575,43	3 700
VENTILATION (CONTRAT)	1 725	1 569,52	1 600
ALARME - INCENDIE	1 541	0,00	0
CAMERA (VIDEOTRON)	690	1 326,72	720
TÉLÉPHONE ASCENSEURS	600	1 006,82	600
ENTRETIEN MÉNAGER	20 093	20 092,80	20 093
ENTRETIEN - RÉPARATIONS	5 011	4 824,24	6 000
SYNDICAT COMMUN	12 793	13 010,55	13 500
HONORAIRES DE GESTION	20 500	19 999,13	20 000
HONORAIRES PROFESSIONNELS	2 000	0,00	5 000
FRAIS DE BUREAU	800	699,46	800
FRAIS DE BANQUE	102	118,86	102
DÉPENSES DIVERSES	0	2 000,00	3 000
IMPÔTS - IMMATRICULATION	237	310,38	320
TOTAL DEPENSES	119 937	117 833,16	127 135
FONDS DE PREVOYANCE	5 204	5 204,02	12 439
TOTAL BUDGET	125 141	123 037,18	139 574
Augmentation des frais de condo			17 486 \$ soit 14,32 %

LES CHARGES COMMUNES

LE FONDS DE PRÉVOYANCE (art. 1071 et 1072 C.c.Q.)



N.B. Si bien constitué, alors d'au moins 5 %

5. Une cotisation spéciale pour une amélioration ou une transformation aux parties communes doit :

- a) Être votée par les copropriétaires ou représentée de ces derniers présents à l'AGA
- b) Être proposée par les administrateurs en place et consultée par les copropriétaires présents ou représentés
- c) Imposée à tous les copropriétaires sans consultation, mais avec un avis de cotisation qui tient compte des quotes-parts de chaque copropriétaire

CHARGES COMMUNES

QUESTION:

VRAI ou FAUX

Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes?

CHARGES COMMUNES

RÉPONSE :

VRAI

Art. 1072.1 C.c.Q.

« Le conseil d'administration **doit** consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes. »

6. À la suite de L' AGA, le budget prévisionnel sera adopté par :

- a) Un vote de 50%+1 de voix des copropriétaires présents ou représentés à l'AGA
- b) Un vote majoritaire et d'une résolution dans ce sens par les administrateurs élus lors de l'AGA ou ce budget a été consulté
- c) Une approbation et une signature sur le procès-verbal de l'AGA du président

LES CHARGES COMMUNES

Afin de constituer une « charge commune » au sens juridique, ceci requiert quatre (4) étapes :

- 1 - le conseil d'administration doit déterminer les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.
- 2 -le conseil d'administration doit, par la suite, convoquer une assemblée des copropriétaires pour « consulter » celle-ci sur les charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance.
- 3 -après « *consultation* » de l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit « fixer » la contribution des copropriétaires aux charges communes.
- 4 -le syndicat (conseil d'administration) avise alors, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

7. Le budget doit inclure les cotisations aux fonds :

- a) D'opération
- b) De Prévoyance
- c) D'auto-assurance
- d) Toutes ses réponses
- e) a) et b) seulement
- f) Cela dépend

LES CHARGES COMMUNES

... Pour être une « Charge commune »

Annuellement, le conseil d'administration doit déterminer la contribution **aux charges découlant** de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

(...)

Article 1072 C.c.Q.*

*Suite à l'entrée en vigueur (en avril 2022) de la version amendée de l'article 1072 C.c.Q., il faudra aussi penser aux sommes à verser au fonds d'auto-assurance en déterminant la contribution annuelle.

LES CHARGES COMMUNES

... Pour être une « Charges communes » (suite)

1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour **objet** la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués

Elle prend le nom de syndicat.

8. Les charges communes du fond d'opération sont constituées notamment des frais relatifs à :

Choisir la ou les bonnes réponses!

- a) Entretien des parties communes
- b) Conciergerie
- c) Assurance
- d) Salaire des administrateurs
- e) Firme de gestion
- f) Câblodistribution
- g) Déneigement des espaces de stationnement (partie privative, partie commune à usage restreint, partie commune)
- h) Remplacement des toitures
- i) Peinture des lignes de stationnements
- j) Remplacement de certaines planches des terrasses sur le toit

9. Les charges communes pour les parties communes à usage restreint sont celles qui concernent les frais de :

- a) Déneigement
- b) Réfection des lignes de peinture des stationnements
- c) Peinture des mains courantes des balcons
- d) Remplacement de certaines planches des terrasses

10. Les charges communes des réparations majeures et de remplacement pour les parties communes à usage restreint sont utilisées pour :

- a) Portes et fenêtres
- b) Tapis
- c) Climatiseurs
- d) Balcons
- e) Mobilier de la piscine

11. VRAI OU FAUX, la valeur relative des fractions de copropriété tient compte des parties communes à l'usage restreint desservies par les fractions;

LES CHARGES COMMUNES

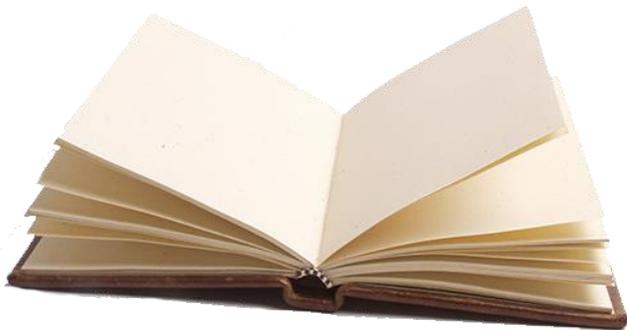
Dans l'établissement des valeurs relatives, cinq (5) critères de détermination servent donc à fixer comment a été établie la quote-part de chaque copropriétaire dans le paiement de ses charges communes, soit :

(Art. 1041 C.c.Q.)

- **La valeur** de l'ensemble des fractions
- **La destination** des fractions
 - Résidentielle ▪ Commerciale
 - Industrielle ▪ Bureau; etc.
- **MAIS PAS l'utilisation** (boutique, épicerie, restaurant, etc.).
- **La nature** de la fraction (qualité de construction, accessoires, matériaux utilisés)
- **Les dimensions** de la partie privative (superficie ou volume)
- **La situation** de la partie privative (géographique, hauteur dans l'immeuble, vue, etc.).

Q: Charges “communes”, “particulières” ou “privatives” ?

- ascenseur
- porte de garage
- allée dans le garage
- salle à déchets
- chute à déchets
- portes-patio
- salle d'Hydro-Québec / compteurs individuels
- fenêtres sur balcon à accès exclusif copropriétaires
- garage : (i) espaces de stationnement partie privative
(ii) espaces de stationnement partie commune à usage restreint
 - terrasse en toiture (caillebotis)
 - entrées individuelles de certains copropriétaires
 - système d'air climatisé



12. VRAI OU FAUX, les quotes-parts comprennent les extras d'une unité :

LES CHARGES COMMUNES

QUESTION :

VRAI ou FAUX

Si deux (2) copropriétaires sont des indivisaires d'une fraction de copropriété, ceux-ci sont toujours tenus à 50% / 50% des charges communes entre eux

LES CHARGES COMMUNES

RÉPONSE :

FAUX

Les parts des indivisaires sont présumées égales (Article 1015 C.c.Q.), mais les copropriétaires peuvent en prévoir autrement.

LES CHARGES COMMUNES

QUESTION:

Après combien de jours le copropriétaire en défaut de payer ses charges communes perd-il son droit de vote lors des assemblées des copropriétaires?

- A) 30 JOURS
- B) 60 JOURS
- C) 120 JOURS
- D) 90 JOURS

LES CHARGES COMMUNES

- **RÉPONSE :**
- **D) 90 JOURS**
- Article 1094 C.c.Q.
- « Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est privé de son droit de vote. Il peut à nouveau exercer ce droit dès qu'il acquitte la totalité des charges communes qu'il doit. »

13. Le syndicat doit produire des déclarations de revenus seulement s'ils sont en gestion externe et que le budget est plus de 30 000 \$

15. VRAI OU FAUX, le syndicat doit faire des budgets prévisionnels en incluant la TPS et la TVQ:

16. VRAI OU FAUX, les revenus pour les tours de télécommunication sont imposables :

17. VRAI OU FAUX, un administrateur qui travaille comme gestionnaire à temps partiel ou à temps plein peut déduire ses honoraires sur ses frais de condos, car il travaille pour l'intérêt du syndicat :

18. Si le syndicat possède une unité d'habitation pour le concierge, c'est plus avantageux pour la comptabilité du syndicat de :

- a) De lui demander de payer un loyer et de lui payer son salaire;
- b) De lui fournir gratuitement le loyer et de déduire celui-ci de son salaire.

19. VRAI OU FAUX, le loyer sur une unité du syndicat est imposable :

20. VRAI OU FAUX : il est obligatoire de créer 3 fonds distincts en copropriété.

21. VRAI OU FAUX : il est obligatoire d'avoir 3 comptes bancaires distincts.

22. Quel type de comptabilité est employé en copropriété?

a) Comptabilité de caisse

b) Exercice

c) Les 2

23. Pourquoi est-ce que la comptabilité par exercice est utilisée en copropriété?

24. VRAI OU FAUX : il est recommandé de faire une conciliation bancaire sur une base mensuelle.

26. VRAI OU FAUX : il est obligatoire de présenter des états financiers vérifiés par un comptable externe lors de l'assemblée générale annuelle.

Réponses:

- a) Vrai
- b) Faux avec exceptions

27. VRAI OU FAUX : il n'est pas nécessaire que les cotisations spéciales soient votées par l'assemblée des copropriétaires.

28. VRAI OU FAUX?

Le syndicat manque de fonds dans le fonds auto-assurance. Le conseil d'administration doit décider à procéder par cotisation spéciale sans tenir une assemblée spéciale, car la loi oblige les administrateurs de le faire.

30. Une compagnie détenant une partie privative demande les numéros de TPS & TVQ du syndicat pour qu'elle puisse réclamer des crédits de taxes sur les intrants. Est-ce possible?

a) Oui

b) Non

31. VRAI OU FAUX : le syndicat de copropriété peut investir les sommes du fonds de prévoyance dans l'acquisition d'un immeuble générant des loyers.

32. VRAI OU FAUX : étant un OSBL, il n'est pas obligatoire de compléter un rapport d'impôts annuel.

MERCI ET BONNE FIN DE SEMAINE

CondoMARKETING



[**FISET légal**]
cabinet d'avocats et de notaires



GESTION DE PATRIMOINE
ASSANTE

GESTION
IMMOBILIÈRE
PROVISION
PROPERTY MANAGEMENT