

Les finances et le fonds de prévoyance

Soirée Condo conseil

« Les finances et le fonds de prévoyance »

- Eric Massé, CPA auditeur, CA
- Présentation
- Et vous ?



Séguin Haché

SENCRL

SOCIÉTÉ DE COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉÉS

De quelle taille est votre syndicat ?

- Petits immeubles (< 10 unités)
- Immeubles de taille moyenne (10-99 unités)
- Grands immeubles (100 unités et plus)

Qui s'occupe de l'administration de votre syndicat ?

- Autogestion
- Gestionnaire résident
- Société externe

Sujets traités ce soir

- Le processus budgétaire, les étapes
- Démystifier le fonds de prévoyance
- La présentation de l'information financière

La gestion du syndicat...

chacun son rôle

- Les *juristes*, afin de se conformer aux nombreux aspects légaux (acte de copropriétés, parties communes, etc.)
- Les *experts conseils*, afin de s'assurer que l'immeuble est exempt de vice au courant des premières années (garantie) et également de bien évaluer les besoins en terme d'entretien et de valorisation du fonds de prévoyance
- Les *comptables (et les administrateurs)*, afin de présenter de l'information financières juste, rigoureuse et transparente aux autres copropriétaires
- Le *gestionnaire (et les administrateurs)*, afin de préserver et accroître la valeur de l'immeuble et l'harmonie entre les copropriétaires.

« Vos finances »

Comment faire un budget ?

*Du point de vue d'un auditeur
externe*

Importance de l'élaboration d'un budget

- Le budget a une influence directe sur la présentation des états financiers
- Utilisation de postes budgétaires explicites

Le budget, votre outil de mesure de la performance ...

Plus votre budget sera détaillé, plus vos états financiers le seront.

Règle générale: les états financiers annuels sont généralement établis à partir du cadre budgétaire.

Exemple

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 22e COLLOQUE

RÉSULTATS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 JUILLET 2010

	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total 2010	Budget 2010
PRODUITS				
Contributions régulières	473 450 \$	51 000 \$	524 450 \$	524 450 \$
Loyer - surintendant	16 200	-	16 200	16 200
Ventes - supports à vélo et cartes d'accès	2 040	-	2 040	2 000
Revenus - déménagements	9 208	-	9 208	2 400
Intérêts - paiements retardataires	1 123	-	1 123	-
Revenus de placements	650	8 818	9 468	500
Revenus - divers	19 166	-	19 166	2 000
	521 837	59 818	581 655	547 550
CHARGES				
Conciergerie (annexe A)	45 740	-	45 740	53 000
Énergie (annexe B)	120 771	-	120 771	85 000
Entretien et réparations (annexe C)	100 762	-	100 762	119 814
Lavage de vitres et extermination (annexe D)	27 942	-	27 942	26 000
Assurances (annexe E)	41 757	-	41 757	49 000
Appartement du surintendant (annexe F)	21 404	-	21 404	23 036
Dépenses de bureau (annexe G)	6 925	-	6 925	8 200
Honoraires professionnels (annexe H)	26 349	-	26 349	10 500
Projets spéciaux	56 692	-	56 692	96 000
Intérêts et frais de banque	11	-	11	1 000
Imprévus	23 561	-	23 561	25 000
Virement au fonds de prévoyance	-	-	-	51 000
	471 914	-	471 914	547 550
RÉSULTAT NET	49 923 \$	59 818 \$	109 741 \$	-

Exemple — Salaires

- Salaires — administration
- Salaire du surintendant
- Salaires - portiers
- Gardiens de sécurité
- Remplacement

Exemple — Appartement du surintendant

- Taxes municipales et scolaires
- Frais de condo
- Entretien et réparations
- Électricité

Exemple — Honoraires professionnels

- Auditeur (ou Expert comptable)
- Non récurrent
- Autres

Exemple — Entretien et réparations

- Chauffage et climatisation
- Ascenseur
- Ventilation
- Porte de garage
- Produits de nettoyage
- Peinture
- Quincaillerie
- Aménagement paysager
- Lavage de vitres
- Entretien et réparations — divers

Encore plus de transparence de la part des préparateurs de budgets

- Par souci de transparence, il pourrait être de mise de présenter distinctement les dépenses pour lesquelles le syndicat s'est engagé dans un contrat de service, des autres dépenses d'entretien et réparations:
 - Contrats d'entretien préventif
 - Contrat lavage de vitres
 - Contrat de déneigement

La préparation du budget, un art !

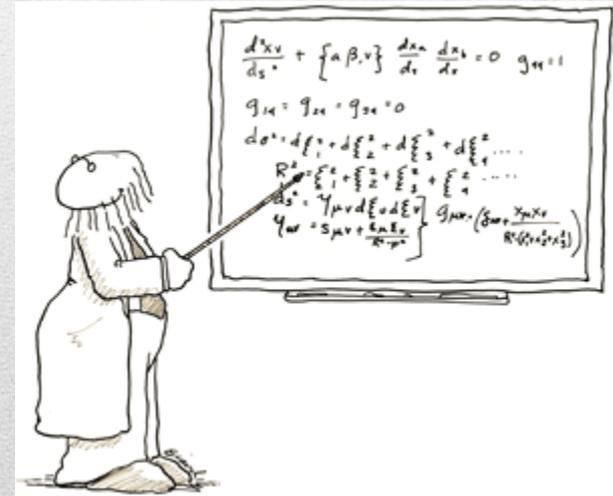
- L'élaboration du budget annuel requiert:
 - Une bonne connaissance des opérations du syndicat
 - Une bonne connaissance des projets spéciaux
 - Beaucoup de minutie
- Chacune des rubriques de dépenses doit être réfléchie car le total affecte directement le montant de contribution à faire par les copropriétaires
- Le budget devrait prévoir une marge de sécurité

Le budget, une équation simple ...

Total des charges prévues
moins :

Total des produits anticipés
donne :

**Contribution totale
provenant des
copropriétaires**



Contribution totale des copropriétaires

Les contributions totales des copropriétaires correspondent à :

Contribution aux charges communes

plus:

Contribution au fonds de prévoyance

Donc, ...

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 22^e COLLOQUE

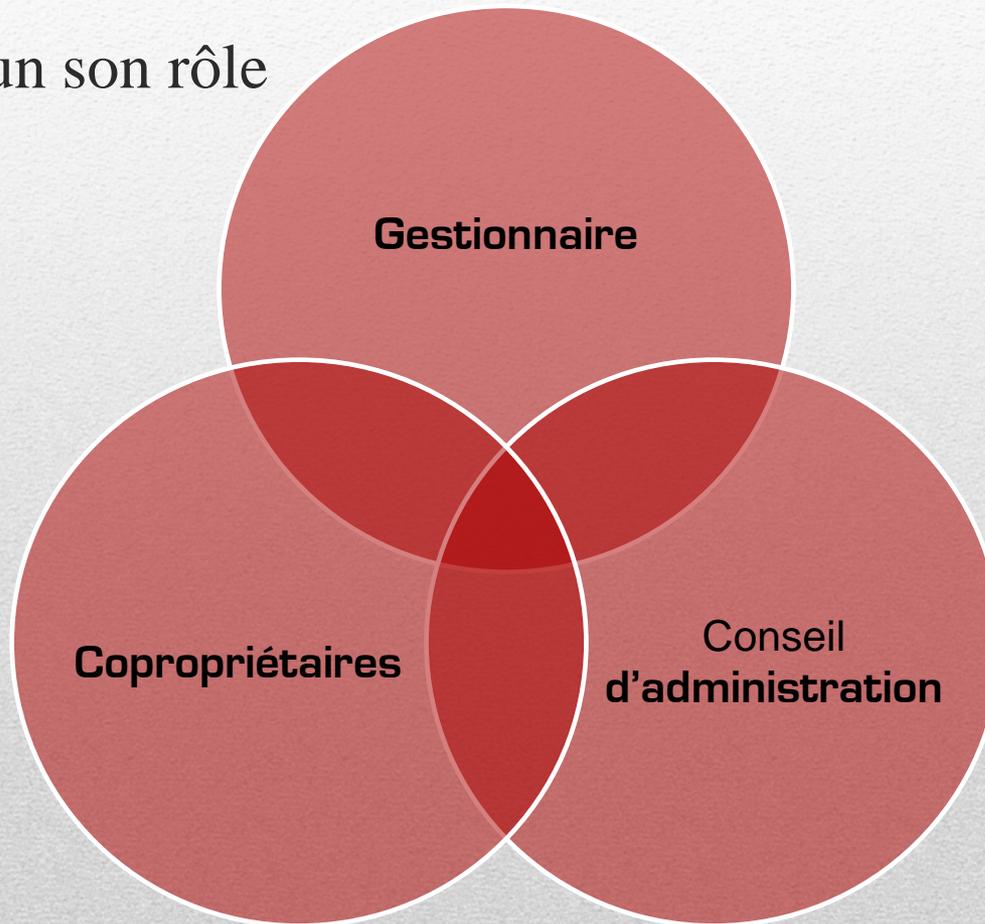
RÉSULTATS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 JUILLET 2010

	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total 2010	Budget 2010
PRODUITS				
Contributions régulières	473 450 \$	51 000 \$	524 450 \$	524 450 \$
Loyer - surintendant	16 200	-	16 200	16 200
Ventes - supports à vélo et cartes d'accès	2 040	-	2 040	2 000
Revenus - déménagements	9 208	-	9 208	2 400
Intérêts - paiements retardataires	1 123	-	1 123	-
Revenus de placements	650	8 818	9 468	500
Revenus - divers	19 166	-	19 166	2 000
	521 837	59 818	581 655	547 550
CHARGES				
Conciergerie (annexe A)	45 740	-	45 740	53 000
Énergie (annexe B)	120 771	-	120 771	85 000
Entretien et réparations (annexe C)	100 762	-	100 762	119 814
Lavage de vitres et extermination (annexe D)	27 942	-	27 942	26 000
Assurances (annexe E)	41 757	-	41 757	49 000
Appartement du surintendant (annexe F)	21 404	-	21 404	23 036
Dépenses de bureau (annexe G)	6 925	-	6 925	8 200
Honoraires professionnels (annexe H)	26 349	-	26 349	10 500
Projets spéciaux	56 692	-	56 692	96 000
Intérêts et frais de banque	11	-	11	1 000
Imprévus	23 561	-	23 561	25 000
Virement au fonds de prévoyance	-	-	-	51 000
	471 914	-	471 914	547 550
RÉSULTAT NET	49 923 \$	59 818 \$	109 741 \$	-

Comment faire un budget

À chacun son rôle



Budget trop optimiste

Un budget trop optimiste peut causer tout un lot d'ennuis pour un gestionnaire puisque la grande majorité des syndicats ne possèdent pas de marge de crédit et n'ont pas non plus de fonds de réserve pour imprévus.



Saine gestion

Budget réaliste

=

Charges prévues

+

Marge de sécurité



Actifs nets positifs, les différentes possibilités...

- Conserver le solde à titre de solde de fonds non affecté
- Prévoir l'utilisation des surplus à même le budget de fonctionnement de l'année suivante
- Virer un montant au fonds de prévoyance
- Créer ou accroître un fonds de réserves pour imprévus

Exemple — Utilisation des surplus accumulés

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 22e COLLOQUE

RÉSULTATS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 JUILLET 2010

	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total 2010	Budget 2010
PRODUITS				
Contributions régulières	872 818 \$	99 999 \$	972 817 \$	972 816 \$
Loyer - surintendant	16 200	-	16 200	16 200
Ventes - supports à vélo et cartes d'accès	2 040	-	2 040	2 000
Revenus - déménagements	9 208	-	9 208	1 900
Intérêts - paiements retardataires	1 123	-	1 123	-
Revenus de placements	650	8 818	9 468	500
Utilisation du surplus de l'exercice précédent	-	-	-	45 000
Revenus divers	19 166	-	19 166	2 000
	921 205	108 817	1 030 022	1 040 416

Exemple — Renflouer le déficit de l'exercice précédent

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 22e COLLOQUE

RÉSULTATS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 JUILLET 2010

	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total 2010	Budget 2010
CHARGES				
Conciergerie (annexe A)	45 740	-	45 740	53 000
Énergie (annexe B)	120 771	-	120 771	85 000
Entretien et réparations (annexe C)	100 762	-	100 762	119 814
Lavage de vitres et extermination (annexe D)	27 942	-	27 942	26 000
Assurances (annexe E)	41 757	-	41 757	49 000
Appartement du surintendant (annexe F)	21 404	-	21 404	23 036
Dépenses de bureau (annexe G)	6 925	-	6 925	8 200
Honoraires professionnels (annexe H)	26 349	-	26 349	10 500
Projets spéciaux	56 692	-	56 692	96 000
Intérêts et frais de banque	11	-	11	1 000
Imprévus	23 561	-	23 561	25 000
Récupération du solde déficitaire de l'exercice précédent	-	-	-	44 000
Virement au fonds de prévoyance	-	-	-	51 000
	471 914	-	471 914	591 550

Que faites vous ?

- Dans la forme actuelle de vos budgets respectifs, comment vous préparez-vous à faire face au paiement de la franchise d'assurance advenant une réclamation ?

La constitution d'un fonds de réserve pour imprévus

AVANTAGES

- ✓ Limite les écarts importants d'un exercice à l'autre
- ✓ Permet de conserver le contrôle des sommes affectées
- ✓ Permet d'éviter de faire des cotisations d'urgence

INCONVÉNIENT

- ✓ Aucun



Nos constatations ...

- Dépenses de salaires budgétées, ne prévoient pas les augmentations prévus aux contrats des employés
- Dépenses de salaires budgétées, ne prévoient pas les sommes à déboursier lors des remplacements des différents employés permanent lors de leurs vacances annuelles, par exemple:
 - Portiers;
 - Gardien de sécurité;
 - Surintendant

Nos constatations ... (suite)

- Nous remarquons parfois que certains syndicats n'ont pas de contrôle en place pour percevoir les « revenus divers »

Afin d'être équitable envers tous les copropriétaires d'un immeuble, il est important d'avoir des contrôles adéquats en place pour assurer la perception de ces revenus :

- Intérêts & pénalités de retard
- Location de salle
- Frais de déménagement
- Vente de cartes d'accès
- ...

Nos constatations ... (suite)

- Éviter l'utilisation de nom d'entreprise même si le nom peut apparaître évident quant à la nature de la dépense. Par exemple Bell pourrait être associé à :
 - Téléphone
 - Câblodistribution
 - Service internet
 - Sans-fil

Les erreurs à ne pas reproduire...

- Trop souvent le budget de l'année courante est un calque de celui de l'année précédente
- On remarque parfois que le budget ne prévoit que les dépenses d'intérêts et qu'il ne tient pas compte des remboursements de capital sur les emprunts

Les erreurs à ne pas reproduire (suite...)

- Certains budgets prévoient une dépense d'amortissement sur les immobilisations, alors que celle-ci n'implique pas de sortie de fonds
- À l'opposé, il est important de prévoir les sorties de fonds nécessaires pour l'acquisition d'immobilisation, même si celles-ci ne sont pas des dépenses qui se retrouveront directement aux états financiers

Le budget parfait, ça existe?

Bien sûr que non. Personne n'est capable de prédire l'avenir avec précision.

Par contre, lorsque l'exercice de la planification budgétaire est fait avec rigueur et que le gestionnaire connaît bien son syndicat, il est possible de respecter le budget établi.

Ce qui explique que les résultats réels diffèrent du budget

Excédent important

- Des projets prévus n'ont pas été réalisés
- Des entretiens préventifs n'ont pas été effectués
- Une marge de sécurité déraisonnable a été budgétée
- La qualité générale des services et des installations se dégrade

Insuffisance

- Un budget non réaliste a été déposé
- Dépenses extraordinaires encourues
- Mauvaise gestion
- Omission de prévoir des dépenses de nature « capitalisable » ou le remboursement du capital des emprunts

Exemple — Budget standard

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 22^e COLLOQUE

RÉSULTATS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 JUILLET 2010

	Budget 2010
PRODUITS	
Contributions régulières	524 450 \$
Loyer - surintendant	16 200
Ventes - supports à vélo et cartes d'accès	2 000
Revenus - déménagements	2 400
Intérêts - paiements retardataires	-
Revenus de placements	500
Revenus - divers	2 000
	547 550
CHARGES	
Conciergerie (annexe A)	53 000
Énergie (annexe B)	85 000
Entretien et réparations (annexe C)	119 814
Lavage de vitres et extermination (annexe D)	26 000
Assurances (annexe E)	49 000
Appartement du surintendant (annexe F)	23 036
Dépenses de bureau (annexe G)	8 200
Honoraires professionnels (annexe H)	10 500
Projets spéciaux	96 000
Intérêts et frais de banque	1 000
Imprévus	25 000
Virement au fonds de prévoyance	51 000
	547 550
RÉSULTAT NET	-

Exemple — Budget avec utilisation du surplus de l'exercice précédent

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 22e COLLOQUE	
RÉSULTATS	
EXERCICE TERMINÉ LE 31 JUILLET 2010	
	Budget 2010
PRODUITS	
Contributions régulières	501 200 \$
Utilisation du surplus de l'exercice précédent	23 250
Loyer - surintendant	16 200
Ventes - supports à vélo et cartes d'accès	2 000
Revenus - déménagements	2 400
Intérêts - paiements retardataires	-
Revenus de placements	500
Revenus - divers	2 000
	547 550
CHARGES	
Conciergerie (annexe A)	53 000
Énergie (annexe B)	85 000
Entretien et réparations (annexe C)	119 814
Lavage de vitres et extermination (annexe D)	26 000
Assurances (annexe E)	49 000
Appartement du surintendant (annexe F)	23 036
Dépenses de bureau (annexe G)	8 200
Honoraires professionnels (annexe H)	10 500
Projets spéciaux	96 000
Intérêts et frais de banque	1 000
Imprévus	25 000
Virement au fonds de prévoyance	51 000
	547 550
RÉSULTAT NET	-



Exemple — Budget avec récupération du déficit de l'exercice précédent

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 22^e COLLOQUE

RÉSULTATS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 JUILLET 2010

	Budget 2010
PRODUITS	
Contributions régulières	561 450 \$
Loyer - surintendant	16 200
Ventes - supports à vélo et cartes d'accès	2 000
Revenus - déménagements	2 400
Intérêts - paiements retardataires	-
Revenus de placements	500
Revenus - divers	2 000
	584 550
CHARGES	
Conciergerie (annexe A)	53 000
Énergie (annexe B)	85 000
Entretien et réparations (annexe C)	119 814
Lavage de vitres et extermination (annexe D)	26 000
Assurances (annexe E)	49 000
Appartement du surintendant (annexe F)	23 036
Dépenses de bureau (annexe G)	8 200
Honoraires professionnels (annexe H)	10 500
Projets spéciaux	96 000
Intérêts et frais de banque	1 000
Imprévus	25 000
Récupération du déficit de l'exercice précédent	37 000
Virement au fonds de prévoyance	51 000
	584 550
RÉSULTAT NET	-

Exemple — Budget avec création d'un fond de réserve pour imprévus à partir de l'actif net et d'une contribution spéciale

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 22^e COLLOQUE

RÉSULTATS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 JUILLET 2010

	Budget 2010
PRODUITS	
Contributions régulières	524 450 \$
Contributions spéciales - réserve pour imprévus	50 000
Loyer - surintendant	16 200
Ventes - supports à vélo et cartes d'accès	2 000
Revenus - déménagements	2 400
Intérêts - paiements retardataires	-
Revenus de placements	500
Utilisation du surplus de l'exercice précédent - réserve pour imprévus	50 000
Revenus - divers	2 000
	647 550
CHARGES	
Conciergerie (annexe A)	53 000
Énergie (annexe B)	85 000
Entretien et réparations (annexe C)	119 814
Lavage de vitres et extermination (annexe D)	26 000
Assurances (annexe E)	49 000
Appartement du surintendant (annexe F)	23 036
Dépenses de bureau (annexe G)	8 200
Honoraires professionnels (annexe H)	10 500
Projets spéciaux	96 000
Intérêts et frais de banque	1 000
Imprévus	25 000
Virement au fond de prévoyance	51 000
Virement au fond de réserve pour imprévus	100 000
	647 550
RÉSULTAT NET	-

Démystifions le fonds de prévoyance ...



Fonds de prévoyance

Quand et combien ?

Cotisation spéciale

AVANTAGES

- ✓ Reporte le montant où les contributions devront être effectuées
- ✓ Permet de conserver des contributions réduites

INCONVÉNIENTS

- ✓ Peut engendrer des écarts importants d'un exercice à l'autre
- ✓ Peu de corrélation entre les contributions et la période durant lesquelles les composantes à remplacer sont utilisées

Fonds de prévoyance — quels sont les exigences ?

- Contribution minimum ?
- Conservation des valeurs
- Quelles dépenses sont admissibles ?

Quel montant doit-on contribuer au Fonds de prévoyance ?

L'article 1072 du Code civil du Québec précise que chaque SDC doit consacrer annuellement au fonds de prévoyance une somme correspondant à au moins 5% de ses contributions aux charges communes

Une seule exception, les SDC enregistrés avant l'entrée en vigueur du Code civil du Québec qui eux doivent se référer à leur acte de copropriété

De quelles façons doivent être conservées les épargnes du Fonds de prévoyance ?

L'article 1071 du Code civil du Québec précise que les soldes de banques et de placements du Fonds de prévoyance doivent être « liquide et disponible » en tout temps. Ce qui signifie que les sommes doivent être accessibles dans un délai de 30 jours

Il est d'usage que les sommes soient détenus dans des comptes bancaires distincts afin de permettre la mise à part de l'argent, principalement lorsque la comptabilité par fonds (NCOSBL) est utilisée

Quelles dépenses sont admissibles pour le Fonds de prévoyance ?

Ni noir, ni blanc ... plutôt gris !!!

C'est l'article 1152 du Code civil du Québec qui nuance les dépenses admissibles sans toutefois en dresser une liste exhaustive.

On peut s'attendre à ce que les réparations majeures soient celles qui surviennent exceptionnellement.

Ces dépenses doivent être encourues sur des parties communes de (des) immeuble(s) figurant à l'acte de copropriété

Comment s'accroît la valeur du fonds de prévoyance

- Par les contributions annuelles au fonds de prévoyance
- Par le rendement des placements investis dans le fonds de prévoyance
- Par toutes autres contributions spéciales
- Ou par affectation interne provenant des surplus accumulés du Fonds d'administration



Combien versé au Fonds de prévoyance ?

Est-ce que la contribution de 5 % est suffisante ?

Ça dépend ...

Type d'immeuble	- Conventionnel vs Tour - Garage intérieur ou non - Présence d'un (ou plusieurs) ascenseur(s)
Age de l'immeuble	
Évaluation des besoins	- 5,10,15 ans
Cotisation spéciale	- Oui ou non
Moyenne observée	- 7.5% à 15%

Combien versé au Fonds de prévoyance ? (suite...)

Est-ce que la contribution de 5 % est suffisante ?

Qui paie ?

- Principe de l'utilisateur payeur

Valeur

- Un fonds de prévoyance bien garni augmente à coup sur la valeur de vos copropriétés

Quelles conclusions tirées d'un petits fonds de prévoyance ?

Contribution insuffisante au fil du temps ?

Ou

Immeuble en parfaite condition et plusieurs projets de mise à niveau réalisés au cours des dernières années ?

VS

Faible taux de contribution, exécution de plusieurs projets et COTISATION SPÉCIALE !!!

Quelles conclusions tirées d'un petits fonds de prévoyance ?

Comment savoir ?

En consultant les registres comptables et légaux et en discutant avec les autres copropriétaires

En discutant avec des administrateurs du syndicat (présent et passé)

À qui appartient le Fonds de prévoyance?

- Le fonds de prévoyance appartient en part entière au **SDC**

La présentation de l'information financière ...



La reddition de compte

Comment sont établis vos états financiers ?

- États financiers maison
- États financiers établis selon un référentiel reconnu (ex NCOSBL)
- États financiers dressés selon un modèle défini

La reddition de compte (suite)

Qui prépare vos états financiers ?

- Un administrateur
- Le gestionnaire
- Un copropriétaire
- Un comptable externe et indépendant

La reddition de compte (suite)

Quel souci accordez-vous à la transparence ?

- États financiers audités
- Séparation des tâches (sélection des contrats vs émission des chèques)
- Soumission, oui ou non. A partir de \$?
- Accès aux registres comptables ?



**En espérant que vous y verrez plus
clair !!!**

Questions ???
