

Gestion comptable, budget d'opération, gestion des dépenses et des investissements

Me Sébastien Fiset



[**FISET légal**]

cabinet d'avocats et de notaires

Ordre du jour

1. Budget d'opération et des dépenses
2. Gestion des investissements et placements
3. Impacts sur les charges communes

1. Budget d'opération et les dépenses

BUDGET D'OPÉRATION

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**.

BUDGET D'OPÉRATION

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.

BUDGET D'OPÉRATION

- **Montants à y déposer et utilisation** (résumé) :
 - établis après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux **charges découlant** de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble (1072 (1) C.c.Q.)
 - **affectés** pour 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 (1039 C.c.Q.)
 - **veiller** à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués (1039 C.c.Q.)

BUDGET D'OPÉRATION

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.

BUDGET D'OPÉRATION

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).

BUDGET D'OPÉRATION

Comment préparer un budget prévisionnel :

- E/F antérieurs
- À partir des dépenses
- Soumissions
- Contrats à signer ou à renouveler

BUDGET D'OPÉRATION

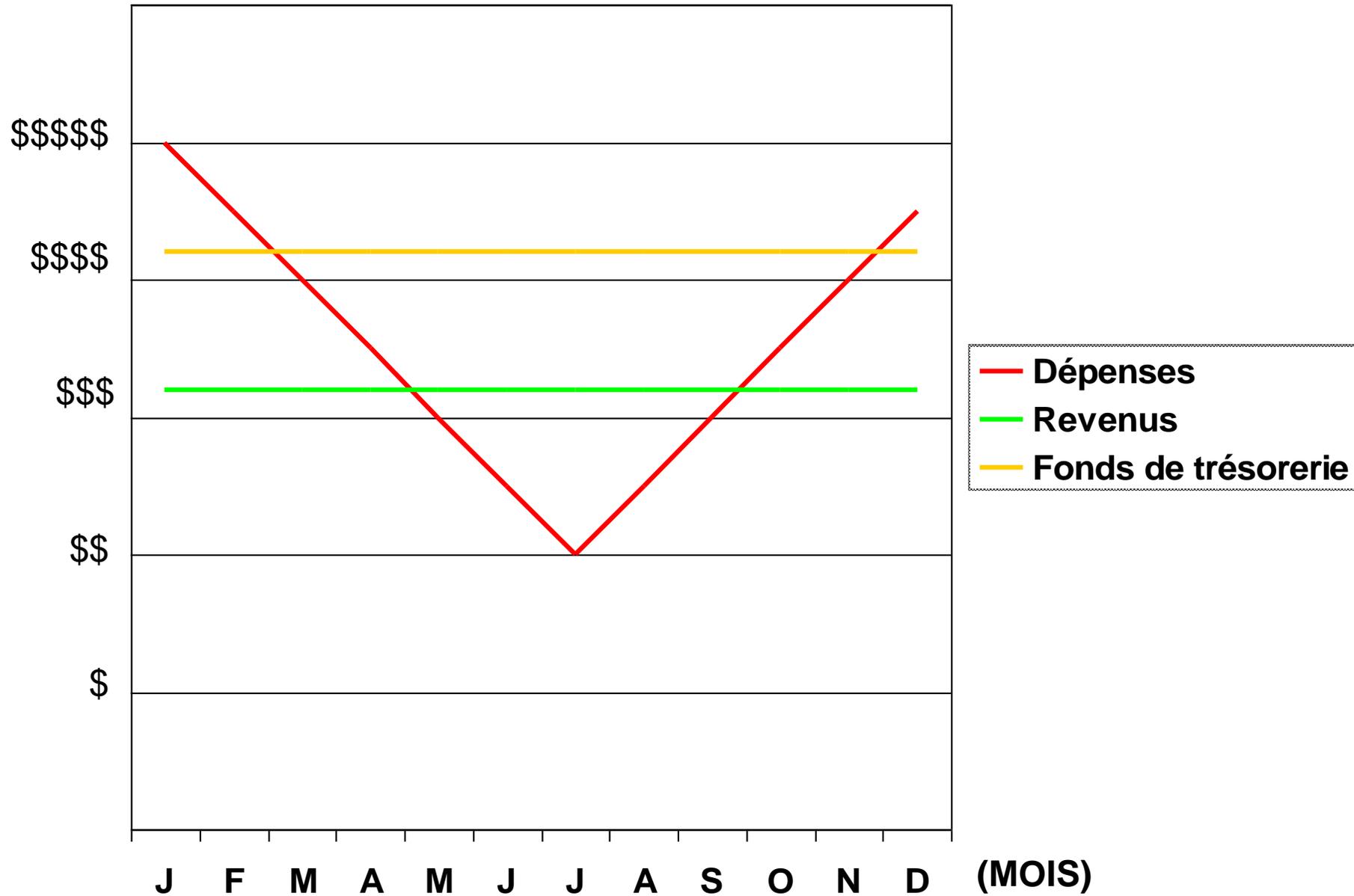
- **Surplus et déficits / quoi faire (1072 / 1072.1 C.c.Q.) ?**

1072.1 Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.

- **Comment prévenir les déficits :**

Par un contrôle des flux de trésorerie en cours d'année (création d'un fonds de trésorerie) - page suivante

REVENUS/DÉPENSES



BUDGET D'OPÉRATION

**Parties communes à *usage restreint* : « réparation courante »
et « entretien » :**

- **Qui fait le travail (le syndicat – principe 1039 C.c.Q. - ou le copropriétaire en ayant l'usage - exception) ?**
- **Qui paye et comment (copropriétaire en ayant l'usage – toujours : 1064 (1) C.c.Q.)**

2. Gestion des investissements et des placements

INTRODUCTION

La loi 141 fut adoptée le 13 juin 2018 et elle prévoit plusieurs amendements aux articles du *Code civil du Québec* qui concerne la souscription d'assurances pour l'immeuble de la copropriété, dont la plupart sont entrés en vigueur le 13 juin 2020.

LES AMENDEMENTS TOUCHENT :

- l'exigence d'une **franchise raisonnable** dans la souscription d'une assurance
- la création d'un **fonds d'auto assurance** s'abreuvant à même les charges communes
- la tenue d'une **description détaillée** des parties privatives au **registre** du syndicat
- la nécessité pour un **copropriétaire** de souscrire à une **assurance de responsabilité**
- la nécessité de souscrire à une assurance pour la **valeur** de remise à neuf de l'immeuble, **réévaluée à chaque 5 ans**
- la nécessité pour le **syndicat** de souscrire à une **assurance responsabilité** plus extensive
- la réparation des dommages en cas de **sinistre sous le seuil de la franchise**
- retrait quant à la subrogation dans le **versement de l'indemnité**

INTRODUCTION

Deux (2) types de fonds génèrent des placements et investissements :

1) Fonds de prévoyance
(1071 et 1072 (3) C.c.Q.)

2) Fonds auto assurance
(1071.1 et 1072 (2) C.c.Q.)

1) FONDS DE PRÉVOYANCE

Article 1071 C.c.Q. « Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des **réparations majeures** et du coût de **remplacement** des parties communes, un fonds de prévoyance affecté uniquement à ces réparations et remplacements.

Ce fonds doit être :

- en partie **liquide**
- **disponible à court terme**
- son **capital** doit être **garanti**.

Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.»

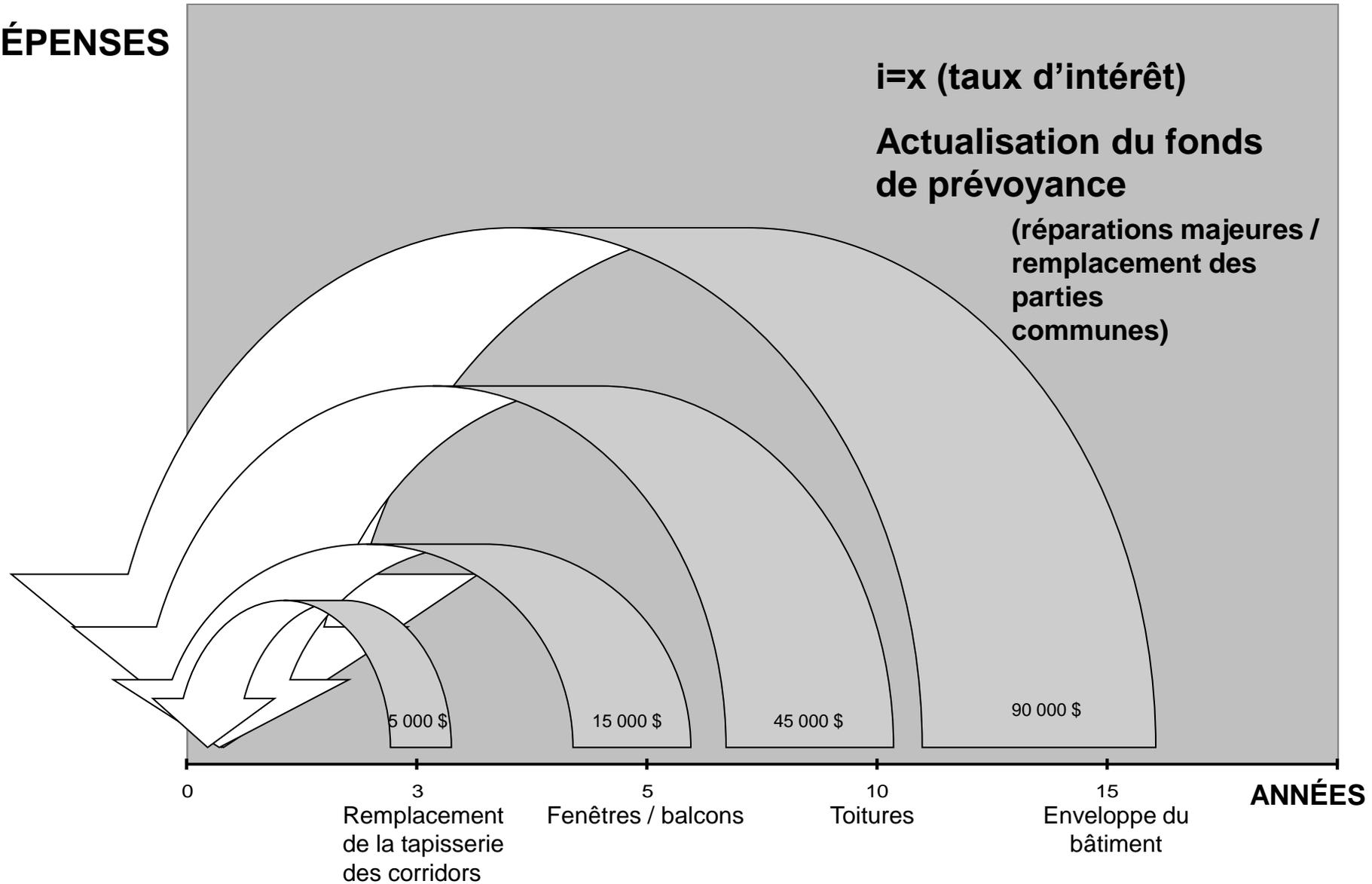
FONDS DE PRÉVOYANCE

Article 1072 C.c.Q. « (...) La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est **d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes.**

Il **peut** être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint. »

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

DÉPENSES



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

FONDS DE PRÉVOYANCE

Le fonds de prévoyance ne doit **jamais** servir à payer des dépenses appartenant au fonds d'exploitation.

Il est uniquement affecté aux réparations majeures et remplacement des parties communes et non aux travaux qui relèveraient de l'entretien de l'immeuble ou constitueraient des réparations mineures apportées au bâtiment.

FONDS DE PRÉVOYANCE

Le syndicat a l'obligation de **tenir à jour** un dossier estimatif des coûts à venir, à moyen et à long terme afin de déterminer les sommes qui seront nécessaires. Les administrateurs doivent ainsi avoir une vision d'ensemble et à long terme des besoins financiers de la copropriété.

Pour ce faire, il aura recours aux services d'un **expert** (architecte, ingénieur ou technologue) qui procédera à l'évaluation de l'état de l'immeuble et délivrera un « certificat d'état de l'immeuble ».

Grâce à cela, le syndicat sera à même d'établir la **durée de vie** des différents éléments de l'immeuble et connaître les **coûts probables** de réparation ou remplacement des actifs de la copropriété (parties communes).

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Les **cotisations** au fonds de prévoyance devront être fixées en fonction de cette étude qui permettra d'accumuler les fonds nécessaires pour faire face aux travaux majeurs (réparation majeure ou remplacement).

Il a été prévu un minimum de 5% du montant des contributions aux charges communes. Cependant, dans son rôle premier de conservation de l'immeuble (art. 1039 C.c.Q.) celui-ci doit plutôt se reposer sur les estimations fournies par les professionnels, afin que le fonds soit personnalisé. Dans certains cas, ce plancher de 5% peut se révéler tout à fait inadéquat, insuffisant.

FONDS DE PRÉVOYANCE

Une **estimation réaliste** des fonds nécessaires au fonds de prévoyance et **l'assiduité du syndicat à collecter** et voir au recouvrement des charges impayées feront de celui-ci un fonds de qualité qui encouragera les acheteurs prévenants et les prêteurs hypothécaires.

La réputation dans le milieu immobilier d'une copropriété bien gérée et possédant à son actif un bon fonds de prévoyance sera toujours rentable sur le marché de la revente.



FONDS DE PRÉVOYANCE

Le fonds de prévoyance ne doit **jamais** servir à payer des dépenses appartenant au fonds d'exploitation.

Il est uniquement affecté aux *réparations majeures* et *remplacement* des parties communes et non aux avocats, déficits ou aux travaux urgents qui relèveraient de l'entretien de l'immeuble ou constitueraient des réparations mineures apportées au bâtiment.

FONDS DE PRÉVOYANCE

- **Montants à y déposer et utilisation** (résumé) :
 - **établis** selon le coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes
 - **affectés** uniquement à ces réparations et remplacements
 - la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est **d'au moins 5%** de leur contribution aux charges communes.
 - Il peut être tenu compte, pour l'établir, des **droits respectifs** des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.
 - le fonds doit être en partie liquide, **disponible à court terme** et son **capital doit être garanti**

2) LE FONDS D'AUTO ASSURANCE

En vigueur le 15-04-2022

1071.1 C.c.Q. : « Le syndicat **constitue** un fonds d'auto assurance liquide et disponible à court terme. Ce fonds est la propriété du syndicat.

Le fonds d'auto assurance est **affecté** au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat.

Il est **également affecté** à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir.

Le fonds d'auto assurance est **établi** en fonction de ces franchises et d'un montant additionnel raisonnable pour pourvoir aux autres paiements auxquels il est affecté.»

FONDS D'AUTO ASSURANCE

En vigueur depuis le 15 avril 2022

1072 C.c.Q. (contribution aux charges communes)

« Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé 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 et au fonds d'auto-assurance.

Le gouvernement détermine par règlement les modalités selon lesquelles est établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles. »

FONDS D'AUTO ASSURANCE

Décret 442-2020, 8 avril 2020 - Entrée en vigueur le 15 avril 2022

La **contribution minimale** des copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété divise au fonds d'auto assurance constitué en vertu de l'article 1071.1 du Code civil s'établit **annuellement** lors de la détermination des sommes à verser de la **façon suivante** :

1° lorsque la capitalisation du fonds d'auto assurance est **inférieure ou égale à la moitié de la plus haute franchise** prévue par les assurances souscrites par le syndicat des copropriétaires, la contribution est égale à la moitié de cette franchise;

2° lorsque la capitalisation de ce fonds est **supérieure à la moitié de la plus haute franchise** prévue par les assurances souscrites par le syndicat, la contribution est égale au montant résultant de la différence entre cette franchise et la capitalisation de ce fonds;

3° lorsque la capitalisation de ce fonds est **supérieure ou égale à la plus haute franchise** prévue par les assurances souscrites par le syndicat, aucune contribution n'est requise.

FONDS D'AUTO ASSURANCE

Illustration – Cotisation au fonds d'auto assurance – plus haute franchise de 15,000 \$ et montant additionnel raisonnable pour pourvoir aux autres paiements auxquels il est affecté (5,000 \$)

Année 0 EEV le 15-04-2022	Année 1	Année 2	Année 3
Aucun montant dans le fonds d'auto assurance avant l'entrée en vigueur de l'art. 1071.1 C.c.Q.	<p>La capitalisation du fonds représente <u>moins de 50%</u> de la franchise la plus élevé, donc il est nécessaire de prévoir la cotisation de la moitié de ladite franchise.</p> <p>La cotisation sera donc de 10 000\$ pour l'année 1.</p>	<p>Comme la capitalisation du fonds est <u>égale à 50%</u> du montant de la franchise la plus élevé, il est nécessaire de prévoir la cotisation de la moitié de ladite franchise.</p> <p>La cotisation sera donc de 10 000\$ pour l'année 2.</p>	<p>Aucune somme n'a été sortie du fonds d'auto assurance, il contient 10 000\$. La capitalisation du fond <u>est égale à la plus haute franchise.</u></p> <p>Aucune contribution n'est requise.</p>

LES ASSURANCES EN COPROPRIÉTÉ (AMENDEMENTS)

Assurance responsabilité envers les tiers

« **1064.1.** Chacun des copropriétaires doit souscrire une assurance couvrant sa **responsabilité** envers les tiers dont le montant obligatoire minimal est déterminé par règlement du gouvernement. »

UTILISATION DU FONDS D'AUTO ASSURANCE

En vigueur depuis le 15 avril 2021

Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances :

- prévoyant une franchise raisonnable, contre les *risques usuels* couvrant la **totalité de l'immeuble**, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. Le montant de l'assurance souscrite doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment; ce **montant doit être évalué** au moins tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement

UTILISATION DU FONDS D'AUTO ASSURANCE

- Doit couvrir sa **responsabilité** envers les tiers ainsi que celle des membres de son conseil d'administration et du gérant, de même que du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement
- Le gouvernement peut, par règlement, déterminer des cas selon lesquels une **franchise** est considérée comme déraisonnable.
- De plus, un contrat d'assurance souscrit par un syndicat couvre de plein droit **au moins les risques** prévus par règlement du gouvernement, à moins que la police ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus. Ces règlements peuvent établir des catégories de bâtiments, notamment en fonction de leur taille, de leur valeur et de leur situation géographique. (Art.1073 C.c.Q.)

LES ASSURANCES EN COPROPRIÉTÉ

*Assurance « contre les **risques usuels**... »*

L'assurance du syndicat devra couvrir l'immeuble contre tous les dommages matériels et accidentels dus aux risques les plus courants :

- dégât d'eau (de loin le plus courant)
- bris de machine
- vol
- incendie (art. 2485, 1919, 2486 C.c.Q.)
- dégât causé par la foudre
- grêle ou neige
- catastrophe naturelle ou technologique
- bris de vitres
- explosion

LES ASSURANCES EN COPROPRIÉTÉ

Ce qui n'est pas couvert

- L'assureur est tenu de réparer le préjudice causé par une *force majeure* ou par la *faute de l'assuré*, à moins qu'une **exclusion** ne soit expressément et limitativement stipulée dans le contrat.
- Il n'est toutefois jamais tenu de réparer le préjudice qui résulte de la ***faute intentionnelle*** de l'assuré.
- Le défaut de souscrire une couverture pour la valeur à neuf valeur de reconstruction d'un immeuble
- Les actes de ***malversation*** ou ***fraude***

Exception

La violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.
(art. 1074 C.c.Q.)

LES ASSURANCES EN COPROPRIÉTÉ

Risque plus élevé :

- bâtiment en hauteur vs. copropriété horizontale
- % de location des appartements dans l'immeuble
- multiplicité des réclamations (sinistres) sur une courte période
- présence de bar ou restaurant

Réduction du risque :

- programme d'entretien préventif du bâtiment et de ses équipements établi (carnet d'entretien)
- concierge résident
- fonds de prévoyance adéquat
- systèmes d'alarme ou de détection
- faible quantité de réclamations (sinistres) sur une longue période

LES ASSURANCES EN COPROPRIÉTÉ

Nouvelles dispositions sur l'assurance en copropriété

1074.1. Sinistre :

« Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, **il doit** avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés.

Le syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance **ne peut poursuivre** les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance :

- 1° Un copropriétaire;
- 2° Une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;
- 3° Une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité. »

LES ASSURANCES EN COPROPRIÉTÉ (NOUVEAUTÉS - SUITE)

1074.2. Recouvrement :

« Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des **franchises** et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, **sous réserve** des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.»

1074.3. Priorité :

« Lorsque des **assurances** contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le **syndicat** et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances en première ligne. »

FONDS AUTO ASSURANCE

- **Montants à y déposer et utilisation** (résumé) :
 - **établis** en fonction de ces franchises **et** d'un montant additionnel raisonnable pour pourvoir aux autres paiements auxquels il est affecté.
 - **affectés** au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat, **mais aussi** à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir
 - Le **gouvernement** détermine par règlement les modalités selon lesquelles est établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto assurance (1072 (2) C.c.Q.)
 - le fonds doit être **liquide** et **disponible à court terme**

3. Impact sur les charges communes

RÉSUMÉ

1. Budget d'opération

- Contrôle des flux de trésorerie en cours d'année (création d'un fonds de trésorerie)

2. Fonds de prévoyance (1071 et 1072 (3) C.c.Q.)

- Montants à y déposer et utilisation :
 - établis selon le coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes
 - affectés uniquement à ces réparations et remplacements
 - la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.
- Le fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti
- Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration

3. Fonds auto assurance (1071.1 et 1072 (2) C.c.Q.)

Montants à y déposer et utilisation :

- établis en fonction de ces franchises et d'un montant additionnel raisonnable pour pourvoir aux autres paiements auxquels il est affecté.
 - affectés au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat, mais aussi à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir
 - le gouvernement détermine par règlement les modalités selon lesquelles est établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto assurance (1072 (2) C.c.Q.)
- le fonds doit être liquide et disponible à court terme

Merci

Me Sébastien Fiset
(514) 277-1175
s.fiset@fisetlegal.com
www.fisetlegal.com



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