



Séguin Haché

SENCRL

SOCIÉTÉ DE COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉÉS

Les finances et le fonds de prévoyance

Cours de formation de l'ICQ

1^{er} novembre 2017

«Les finances et le fonds de prévoyance»

- Eric Massé, CPA auditeur, CA, Séguin Haché sencrl
- Jean Lauzier, M.Sc., É.A., Eximmo Montréal

De quelle taille est votre syndicat ?

- Petit immeuble (< 10 unités)
- Immeuble de taille moyenne (10-99 unités)
- Grand immeuble (100 unités et plus)

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

- Autogestion
- Gestionnaire résident
- Société externe

Sujets traités ce soir ...

- Le fonds de prévoyance vue par un expert
- Le processus budgétaire, les étapes
- Démystifier les aspects comptables du 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 seront
pertinents

Astuce: les états financiers annuels
sont généralement établis en
relation directe avec le cadre
budgétaire

Exemple

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 ...

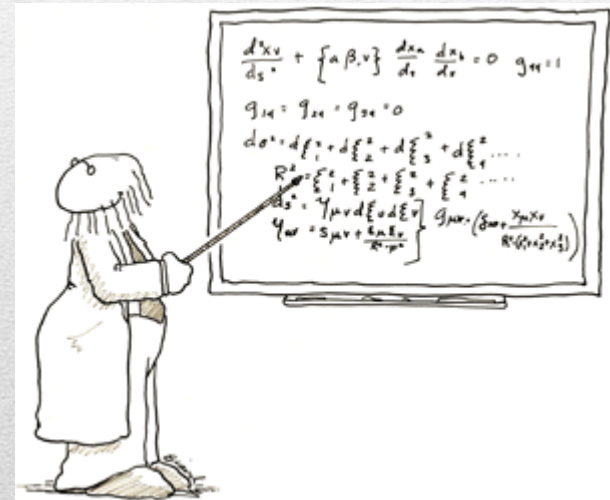
Total des charges
prévues

moins :

Total des produits
anticipés

donne :

**Contribution totale
provenant des
copropriétaires**



Contribution totale des copropriétaires

La contribution totale des
copropriétaires correspond au:

Contribution aux charges communes

plus:

Contribution au fonds de prévoyance

Donc, ...

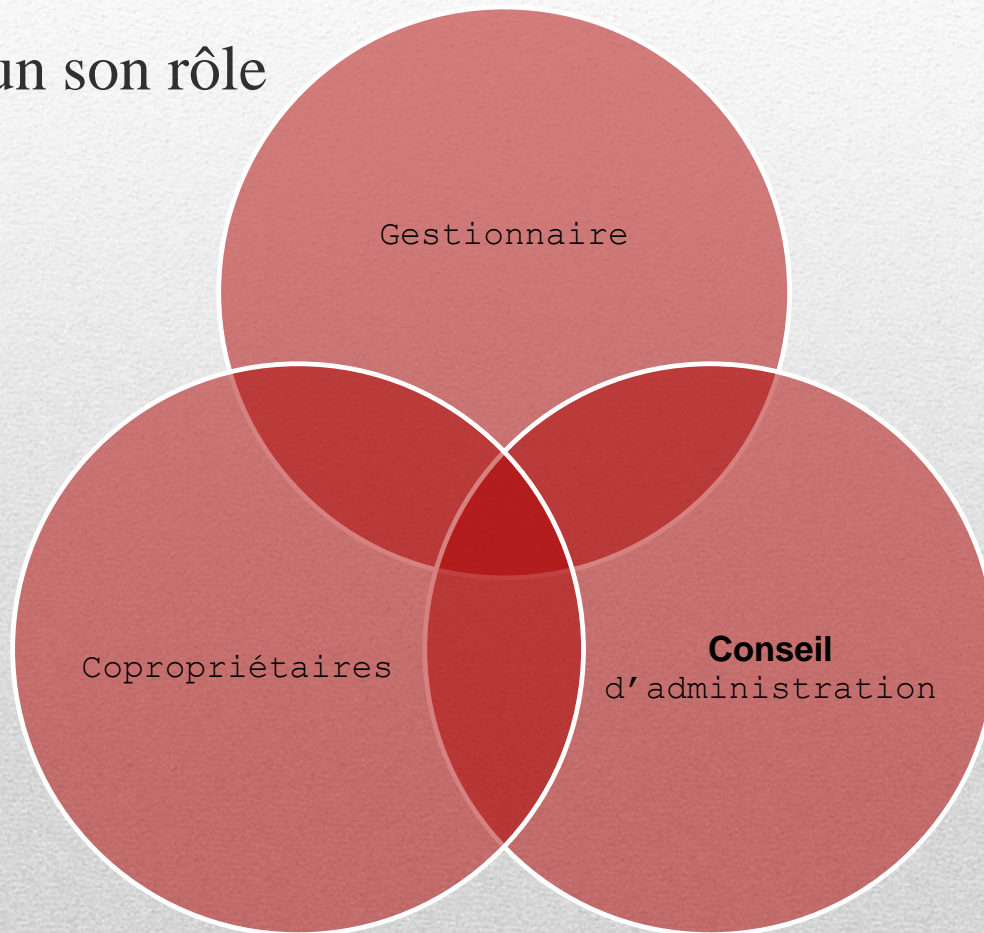
RÉSULTATS

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

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

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 |



Si vous aviez plusieurs «Fonds»?

Que faites vous actuellement pour 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
- ✓ Permet d'éviter d'utiliser le fonds de prévoyance

INCONVÉNIENT

- ✓ Aucun



Les erreurs à ne pas reproduire...

- Le budget de l'année courante qui n'est qu'un calque de celui de l'année précédente
- Un budget qui ne prévoit que les dépenses d'intérêts et qui ne tient pas compte des remboursements de capital sur les emprunts

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

- Dépenses de salaires budgétées qui ne prévoient pas les augmentations prévues aux contrats des employés
- Dépenses de salaires budgétées qui 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

Les erreurs à ne pas reproduire (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 types de revenus :

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

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

- Prévoir une dépense d'amortissement des immobilisations, alors qu'aucune sortie de fonds n'est impliquée
- 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

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

RÉSULTATS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 JUILLET 2010

| | Budget 2010 |
|--|------------------------|
| PRODUITS | |
| Contributions régulières | 504 200 \$ |
| 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 | - |

Budget
= 0\$

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

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 fonds de réserve pour imprévus à partir de l'actif net et d'une contribution spéciale

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 ...



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

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



La 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
- ✓ Les copropriétaires en profitent également, car ils sont alors prémunis contre un appel de fonds qui les placerait dans une mauvaise posture financière

Quelles conclusions tirer d'un petit 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 tirer d'un petit 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. À partir de \$?
- Accès aux registres comptables ?



En espérant que vous y verrez
plus clair !!!

Questions ???
