

Guide d'utilisation de la charte comptable standardisée
aux fins de l'Indice Condo

L'Indice Condo se veut un indicateur de la performance financière d'une copropriété. Cet indice permettra de déterminer si les dépenses d'une copropriété sont bien gérées en comparant celles-ci aux dépenses d'un grand bassin de copropriétés semblables. Un indice général sera donné pour la copropriété, et des sous-indices seront également disponibles afin de déceler les éléments de forces et de faiblesses de la copropriété.

Projet pilote

L'Indice Condo est en phase de projet pilote. Dans cette phase, nous allons tester le modèle de l'Indice Condo avec de vraies données; les vôtres. Ce test, si vous décidez d'y participer, vous fournira gratuitement l'Indice Condo pour votre copropriété.

Afin de pouvoir participer au projet pilote de l'Indice Condo, il faut intégrer vos données financières dans la charte comptable standardisée et remplir le questionnaire sur les caractéristiques de votre copropriété.

Données à utiliser

Pour la charte comptable, il faut intégrer les données de votre plus récente année financière. Il est important que les données couvrent 12 mois d'opération. Ainsi, si votre année se termine au 31 janvier, vous devrez utiliser les données de votre année terminée au 31 janvier 2015, étant donné que votre année se terminant au 31 janvier 2016 n'est pas complète.

Avec vos données en main, vous devez saisir les soldes de vos comptes vis-à-vis les comptes appropriés de la charte standardisée. Vous n'avez pas à utiliser tous les comptes présentés. Il est néanmoins important que les comptes en **gras** ou les sections appartenant à ces comptes soient utilisés, si vous avez des dépenses y afférents.

Par exemple, si vous avez des ascenseurs, il est important de remplir au minimum la ligne du compte 5210 – Ascenseurs. Il n'est pas obligatoire aux fins de l'Indice Condo d'utiliser les comptes 5211 et 5212. Par contre, il n'est pas possible de seulement utiliser le compte 5200 – Entretien et d'y inclure les dépenses d'ascenseurs, de ventilation et de la génératrice.

5200	ENTRETIEN	
5210	Ascenseurs	
5211	Contrat d'entretien préventif	
5212	Réparations	
5215	Ventilation	
5216	Contrat d'entretien préventif	
5217	Réparations	
5220	Génératrice	
5221	Contrat d'entretien préventif	
5222	Réparations	

Modification de la charte

Aux fins de l'Indice Condo, il ne sera pas possible d'ajouter de compte. La charte étant très exhaustive, vous devriez trouver un compte adéquat pour chaque élément que vous avez. Il est également nécessaire de mettre un minimum d'item (idéalement aucun) dans les comptes « Divers ». Nous voulons éviter que ces comptes servent de fourre-tout et faussent les données de l'Indice Condo.

Si votre copropriété a des fonds particuliers qui ne sont pas déjà présentés dans la charte standardisée, vous pouvez utiliser les comptes 8300 et subséquents. Ces comptes permettent l'ajout de fonds et de comptes de dépenses pour ces fonds. Néanmoins, nous vous demandons d'ajouter des fonds seulement s'il n'est pas possible de reclasser ces dépenses dans le fonds d'exploitation.

Fonds de maintenance et de prévoyance

Le fonds de maintenance a été créé par le comité sur la standardisation des études de fonds de prévoyance. Ce fonds sert à comptabiliser les interventions de maintenance qui se définissent comme suit :

« Les interventions de maintenance sont des activités, d'une valeur significative, visant à préserver l'état d'un élément. Ces interventions visent à conserver la durée de vie prévue à l'élément. L'occurrence des travaux de maintenance doit excéder une année. Les principaux travaux de maintenance visent, entre autre, la restauration des enduits de protections (peinture, membrane liquide et matériaux de scellement), la restauration ou le remplacement des éléments décoratifs tels les revêtements de vinyle et les revêtements de sol, les réparations partielles d'éléments ainsi que les nettoyages périodiques des surfaces, des conduits et des éléments des réseaux. Les vérifications quinquennales des façades et des garages pourraient également être considérées comme des interventions de maintenance. Ce fonds pourrait également servir à financer le remplacement des biens du patrimoine du syndicat »¹

Afin de vous guider dans le classement des dépenses de maintenance, le comité a créé un guide précisant le fonds dans lequel chaque intervention doit être classée. En voici un extrait :

	Exploitation	Maintenance	Prévoyance
Infrastructures			
Fondations standards			
Murs de fondation apparents-crépît			
Murs de fondation dissimulés			
étanchéité			
colmatage			
Fondations spéciales			
Radiers des garages			
Dalles inférieures			
Dalles sur sol des garages			
Imperméabilisation			
Remplacement			

¹ Extrait tiré du document « PROPOSITION FINALE D'UN STANDARD DES ÉTUDES DU FONDS DE PRÉVOYANCE POUR LA COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC », créé par le RGCQ, daté du 31 juillet 2015.

Par exemple, si une intervention est faite sur les « Murs de fondation apparents – crépit », nous pouvons voir que cette dépense doit être classé dans le fonds de maintenance. Selon la même logique, les interventions aux « Radiers des garages » seraient des dépenses du fonds de prévoyance.

Aux fins de l'Indice Condo, il est nécessaire de classer les dépenses dans les bons fonds.

Questionnaire

Afin d'obtenir votre Indice Condo, il est nécessaire de remplir le questionnaire sur les caractéristiques de votre copropriété. Tenter de répondre, au mieux de vos connaissances et des informations à votre disposition, à toutes les questions du questionnaire. S'il manque des informations, il est possible que votre Indice Condo ne soit pas complet.

Évidemment, toute l'information fournie dans la charte et le questionnaire sera strictement confidentielle. L'Indice Condo pour votre copropriété vous sera remis individuellement et ne sera pas dévoilé au public.

Finalement, transférez votre document de charte comptable complété ainsi que votre questionnaire dûment rempli à l'adresse info@rgcq.org , ils seront traités en tout respect de confidentialité par notre équipe d'analyse.