

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DU CONDO CHÂTEAU PORT-ROYAL
ÉTATS FINANCIERS
31 AOÛT 2024**

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DU CONDO CHÂTEAU PORT-ROYAL
ÉTATS FINANCIERS
31 AOÛT 2024**

Sommaire

	Page
Rapport des auditeurs indépendants	1 - 3
Résultats	4
Évolution des soldes de fonds	5
Situation financière	6 - 7
Flux de trésorerie	8
Notes complémentaires	9 - 13
Renseignements complémentaires	14

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux membres du

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU CONDO CHÂTEAU PORT-ROYAL

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU CONDO CHÂTEAU PORT-ROYAL** (le « syndicat »), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 août 2024, et les états des résultats, de l'évolution des soldes de fonds et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes complémentaires, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du syndicat au 31 août 2024, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants du syndicat conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du syndicat à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le syndicat ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du syndicat.

Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des   tats financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les   tats financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport des auditeurs contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des   tats financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les   tats financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acqu  rons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du syndicat;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des   v  nements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du syndicat à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les   tats financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des   v  nements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le syndicat à cesser son exploitation;

- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.



1

Vaudreuil-Dorion
Le 21 octobre 2024

¹ Par Michel Poirier, CPA auditeur

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DU CONDO CHÂTEAU PORT-ROYAL

RÉSULTATS

EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2024

Page 4

	Fonds de prévoyance	Fonds d'assurance	Fonds de travaux	Fonds de réserve générale	Fonds d'ad- ministration générale	2024 Total	Budget (note 3)	2023 Total
Produits								
Contributions régulières	50 000 \$	- \$	- \$	- \$	439 763 \$	489 763 \$	489 763 \$	489 764 \$
Buanderie	-	-	-	-	3 047	3 047	2 400	2 956
Intérêts	21 457	1 371	2 074	-	-	24 902	-	22 263
Stationnement et autres	-	-	-	-	21 622	21 622	10 000	17 493
Contributions spéciales	-	-	236 250	-	-	236 250	236 250	27 658
	71 457	1 371	238 324	-	464 432	775 584	738 413	560 134
Charges								
Administration (Annexe A)	-	-	-	-	461 029	461 029	452 163	439 759
Charges du fonds de travaux (Annexe B)	-	-	289 208	-	-	289 208	322 466	431 539
Charges du fonds d'assurance (Annexe C)	-	7 865	-	-	-	7 865	-	9 209
	-	7 865	289 208	-	461 029	758 102	774 629	880 507
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	71 457 \$	(6 494) \$	(50 884) \$	- \$	3 403 \$	17 482 \$	(36 216) \$	(320 373) \$

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DU CONDO CHÂTEAU PORT-ROYAL
ÉVOLUTION DES SOLDES DE FONDS**

EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2024

Page 5

	Fonds de prévoyance	Fonds d'assurance	Fonds de travaux	Fonds de réserve générale	Fonds d'administra- tion générale	2024 Total	2023 Total
Solde au début	517 372 \$	57 274 \$	79 587 \$	713 \$	11 773 \$	666 719 \$	987 092 \$
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	71 457	(6 494)	(50 884)	-	3 403	17 482	(320 373)
Affectation d'origine interne	-	-	6 629	-	(6 629)	-	-
Solde à la fin	588 829 \$	50 780 \$	35 332 \$	713 \$	8 547 \$	684 201 \$	666 719 \$

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DU CONDO CHÂTEAU PORT-ROYAL
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE**

AU 31 AOÛT 2024

Page 6

	Fonds de prévoyance	Fonds d'assurance	Fonds de travaux	Fonds de réserve générale	Fonds d'administra- tion générale	2024 Total	2023 Total
Actif							
Court terme							
Encaisse	56 043 \$	50 456 \$	76 332 \$	- \$	109 342 \$	292 173 \$	225 785 \$
Placements temporaires (note 4)	420 672	-	-	-	-	420 672 \$	450 000
Débiteurs (note 5)	9 352	-	-	-	5 947	15 299	18 244
À recevoir des soldes interfonds	102 762	324	-	713	-	103 799	66 992
	588 829	50 780	76 332	713	115 289	831 943	761 021

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DU CONDO CHÂTEAU PORT-ROYAL
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (suite)

AU 31 AOÛT 2024

Page 7

Passif		Fonds de prévoyance	Fonds d'assurance	Fonds de travaux	Fonds de réserve générale	Fonds d'administra- tion générale	2024 Total	2023 Total
Court terme								
Créditeurs (note 6)	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	35 786 \$	35 786 \$	21 672 \$
Produits reportés	-	-	-	-	-	8 157	8 157	5 638
Dus aux soldes interfonds	-	-	-	41 000	-	62 799	103 799	66 992
	-	-	-	41 000	-	106 742	147 742	94 302
Actifs nets								
Fonds affectés	588 829	50 780	35 332	-	-	674 941	654 233	
Fonds non affectés	-	-	-	713	8 547	9 260	12 486	
	588 829	50 780	35 332	713	8 547	684 201	666 719	
	588 829 \$	50 780 \$	76 332 \$	713 \$	115 289 \$	831 943 \$	761 021 \$	

Pour le conseil d'administration,

_____, administrateur
_____, administrateur
_____, administrateur

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DU CONDO CHÂTEAU PORT-ROYAL
FLUX DE TRÉSORERIE**

EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2024

Page 8

	Fonds de prévoyance d'assurance	Fonds de travaux	Fonds de réserve générale	Fonds d'ad- ministration générale	2024 Total	2023 Total
Activités de fonctionnement						
Excédent des produits sur les charges	71 457 \$	(6 494) \$	(50 884) \$	- \$	3 403 \$	17 482 \$
Variation nette des éléments hors caisse du fonds de roulement	(47 463)	7 865	52 957	6 189	19 548	(9 143)
	(47 463)	7 865	52 957	-	19 548	(9 143)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	23 994	1 371	2 073	9 592	37 030	(329 516)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début	452 721	49 085	74 259	-	675 785	1 005 301
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin	476 715 \$	50 456 \$	76 332 \$	- \$	712 815 \$	675 785 \$

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont constitués de l'encaisse et des placements temporaires.

1. Statuts constitutifs et nature des activités

Depuis le 1er janvier 1994, le syndicat a été reconnu en tant que personne morale en vertu du Code Civil du Québec. Au sens des lois fédérale et provinciale de l'impôt sur le revenu, il est un organisme sans but lucratif et est exempté de l'impôt sur le revenu. Il a pour objet la conservation d'un immeuble de 130 appartements détenus en copropriété divise, 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.

2. Principales méthodes comptables

Le syndicat applique les normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers exige que la direction procède à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés au titre des actifs et des passifs et sur les montants comptabilisés au titre des produits et des charges pour les exercices visés. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les principales estimations portent sur la dépréciation des actifs financiers.

Comptabilité par fonds

Le syndicat utilise la méthode de la comptabilité par fonds affectés pour comptabiliser les apports.

Le fonds d'administration est utilisé pour les activités courantes du syndicat. Les contributions des membres sont établies annuellement par les administrateurs en fonction des charges afférentes à la prestation de services et à l'administration. Ce fonds regroupe les actifs, les passifs, les produits et les charges autres que ceux afférents aux autres fonds.

Le fonds de la réserve générale est constitué dans le but de pourvoir à des frais imprévus d'entretien ou autres. La contribution est établie selon le jugement des administrateurs.

Le fonds de prévoyance est constitué dans le but de pourvoir aux réparations majeures et au remplacement des parties communes. Les copropriétaires contribuent annuellement au fonds de prévoyance à raison de 12 % de leur contribution régulière aux charges communes. Ce pourcentage respecte le minimum de 5 % exigé à l'article 1072 du Code Civil du Québec.

Le fonds de travaux est constitué dans le but de pourvoir à des frais prévus d'entretien ou de réparations. La contribution est établie par le conseil d'administration et présentée aux copropriétaires au cours des assemblées générales.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Comptabilité par fonds (suite)

Le fonds d'assurance est constitué dans le but de pourvoir à des sinistres potentiels. La contribution, si nécessaire, est établie afin de couvrir la franchise d'un sinistre majeur.

Constatation des produits

Les contributions affectées aux activités de fonctionnement sont constatées à titre de produits du fonds d'administration dans l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Toutes les autres contributions affectées sont constatées à titre de produits du fonds affecté approprié.

Les contributions non affectées sont constatées à titre de produits lorsqu'elles sont reçues ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que sa réception est raisonnablement assurée.

Les produits de placements tirés des ressources du fonds de prévoyance sont constatés dans le fonds de prévoyance lorsqu'ils sont gagnés.

Répartition des produits et charges

Le pourcentage de répartition des produits et charges entre les copropriétaires est calculé selon la quote-part indivise de chaque partie exclusive par rapport à la valeur de l'ensemble en tenant compte du nombre de votes afférents à chaque partie exclusive.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La politique du syndicat consiste à présenter dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie les soldes bancaires, y compris les découverts bancaires lorsque les soldes bancaires fluctuent souvent entre le positif et le négatif.

Instruments financiers

Évaluation initiale

Le syndicat évalue initialement ses actifs financiers et ses passifs financiers créés ou échangés dans des opérations conclues dans des conditions de pleine concurrence à la juste valeur. Les actifs financiers et passifs financiers qui ont été créés ou échangés dans des opérations entre apparentés, sauf pour les parties qui n'ont pas d'autre relation avec le syndicat qu'en leur qualité de membres de la direction, sont initialement évalués au coût.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers (suite)

Évaluation ultérieure

Le syndicat évalue ultérieurement tous ses actifs financiers et ses passifs financiers au coût après amortissement.

Dépréciation

En ce qui a trait aux actifs financiers évalués au coût après amortissement, le syndicat détermine s'il existe des indications d'une possible dépréciation. Dans l'affirmative, et si le syndicat détermine qu'il y a eu au cours de l'exercice un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs, une réduction de valeur est comptabilisée aux résultats. Si les indications de perte de valeur s'atténuent ou disparaissent, la moins-value déjà comptabilisée doit faire l'objet d'une reprise de valeur dans la mesure de l'amélioration. La valeur comptable de l'actif financier ne peut être supérieure à ce qu'elle aurait été à la date de reprise de valeur si la moins-value n'avait jamais été comptabilisée. La reprise de valeur est comptabilisée aux résultats.

Coûts de transaction

Les coûts de transaction attribuables à des instruments financiers évalués ultérieurement à la juste valeur et à ceux créés ou échangés dans une opération entre apparentés sont comptabilisés dans les résultats de l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les coûts de transaction relatifs à des instruments financiers créés ou échangés dans des conditions de pleine concurrence qui sont évalués ultérieurement au coût après amortissement sont comptabilisés au coût initial de l'instrument. Lorsque l'instrument est évalué au coût après amortissement, les coûts de transaction sont ensuite comptabilisés aux résultats sur la durée de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire.

3. Prévisions financières

Les chiffres présentés à l'état des résultats sous la colonne "Budget" sont fournis à titre d'information seulement. Ils n'ont pas fait l'objet d'un audit et ne sont pas couverts par le rapport des auditeurs indépendants.

4. Placements temporaires

	2024	2023
Dépôts à terme, 4,69 %, échéant en février 2025	420 672 \$	450 000 \$

5. Débiteurs

	2024	2023
Contributions - fonds général	5 947 \$	6 355 \$
Intérêts courus - fonds de prévoyance	9 352	11 889
	15 299 \$	18 244 \$

6. Créiteurs - fonds d'administration générale

	2024	2023
Fournisseurs et charges courues	33 192 \$	18 425 \$
Sommes à remettre à l'état	2 594	3 247
	35 786 \$	21 672 \$

7. Instruments financiers**Risques financiers**

Les risques importants découlant d'instruments financiers auxquels le syndicat est exposé au 31 août 2024 sont détaillés ci-après.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que le syndicat éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à ses passifs financiers. Le syndicat est exposé à ce risque principalement à l'égard de ses créiteurs.

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un actif financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait le syndicat à subir une perte financière. Le risque de crédit pour le syndicat est principalement lié aux débiteurs.

Le syndicat consent du crédit à ses clients dans le cours normal de ses activités. Il effectue, de façon continue, des évaluations de crédit à l'égard de ses clients et maintient des provisions pour pertes potentielles sur créances, lesquelles, une fois matérialisées, respectent les prévisions de la direction. Le syndicat n'exige généralement pas de caution.

7. Instruments financiers (suite)

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations de taux d'intérêt. Le syndicat est exposé au risque de taux d'intérêt en ce qui concerne ses instruments financiers à taux d'intérêt fixe et à taux d'intérêt variable. Les instruments à taux d'intérêt fixe assujettissent le syndicat à un risque de juste valeur puisque celle-ci varie de façon inverse aux variations des taux d'intérêt du marché. Les instruments à taux variables assujettissent le syndicat à des fluctuations des flux de trésorerie futurs connexes.

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU CONDO CHÂTEAU PORT-ROYAL

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2024

Page 14

	Budget	2024	2023
Annexe A - Administration			
Salaires et entretien ménager	99 500 \$	98 795 \$	97 215 \$
Assurances	61 601	61 601	59 014
Fournitures de bureau	-	824	1 045
Honoraires professionnels	600	285	351
Honoraires d'audit	5 500	6 578	5 231
Honoraires de gestion	33 400	32 779	31 671
Honoraires administrateurs	9 327	9 327	9 144
Entretien général	17 000	19 466	19 648
Entretien paysager	4 000	3 530	4 360
Entretien des ascenseurs	16 500	16 549	15 924
Entretien sanitaire	4 835	1 072	4 708
Entretien de plomberie et de chauffage	9 000	9 589	13 155
Entretien électrique	10 000	15 975	9 747
Entretien toitures	-	-	34
Système d'alarme et de sécurité	22 000	24 602	18 077
Déplacements	400	348	549
Électricité et chauffage	155 000	153 359	146 841
Télécommunications	1 000	2 451	822
Intérêts et frais bancaires	1 000	996	909
Autres charges	1 500	2 905	1 314
	452 163 \$	461 031 \$	439 759 \$

Annexe B - Fonds de travaux

Réparation - balcons, façade et autres	322 466 \$	289 208 \$	431 539 \$
--	------------	-------------------	------------

Annexe C - Fonds d'assurance

Dégât d'eau	- \$	7 865 \$	9 209 \$
-------------	------	-----------------	----------