

SUIVI DE VÉRIFICATION

DE

12 VÉRIFICATIONS DE LOCATION ET DE CONCESSION

RÉALISÉES EN 1997 ET EN 1999

RAPPORT FINAL

Groupe du Rendement, de la Vérification et de l'Examen

Vérification de suivi sur 12 vérifications de location et de concession réalisées en 1997 et en 1999

Conformément au plan cyclique quinquennal de vérification de location et de concession établi pour Parcs Canada par la Direction générale des examens ministériels du ministère du Patrimoine canadien, sept vérifications de location et de concession commerciale ont été réalisées en 1997. À la suite de la transition vers l'Agence Parcs Canada, cinq autres vérifications de location et de concession commerciale ont été effectuées par Conseils et Vérification Canada et les rapports ont été déposés en 1999. Voici la liste des 12 entités qui ont fait l'objet d'une vérification :

- G. Willikers Ltd, Île-du-Prince-Édouard (1997);
- Fugerco Inc., La Mauricie, Québec (1997);
- Lobstick Golf Club Inc., Prince Albert (Saskatchewan) (1997);
- Lake Louise Holding Co. Ltd., Lake Louise (Alberta) (1997);
- Marmot Import Export Ltd., Jasper (Alberta) (1997);
- Rocky Mountain Skiing Inc., Jasper (Alberta) (1997);
- Maligne Tours Ltd., Jasper, (Alberta) (1997);
- Twin Rivers Golf Incorporated, Terra Nova (Terre-Neuve) (1999);
- Norock Associates Limited, Gros-Morne (Terre-Neuve) (1999);
- Clear Lake Golf Foundation Incorporated, Riding Mountain (Manitoba) (1999);
- Banff Lifts Ltd., Banff (Alberta) (1999);
- Waterton Inter-Nation Shoreline Cruise Company Ltd., Waterton Lakes (Alberta) (1999).

La norme 2500.A1 des *Standards for the Professional Practice of Internal Auditing* prévoit la mise en place d'un processus de suivi visant à contrôler et à veiller à ce que la direction ait effectivement mis en pratique des mesures de gestion ou à ce que les cadres supérieurs aient accepté les risques liés à une inaction. Le Plan de vérification, d'évaluation et d'examen pour l'exercice 2000-2001 précisait de faire un « suivi sur les anciennes vérifications des ententes de location et de concession »; cependant, pour des motifs opérationnels, ce projet a été reporté à l'exercice financier 2001-2002.

En octobre 2001, le responsable du groupe du Rendement, de la Vérification et de l'Examen a fait parvenir un courriel à chaque directeur d'unité de gestion tenu de rendre des comptes sur les recommandations formulées dans chacune des 12 vérifications de location et de concession. Un tableau accompagnait chaque courriel. Chaque directeur d'unité de gestion de remplir devait remplir la section "situation actuelle" et retourner le document au plus tard le 15 novembre 2001.

Tous les documents sont reçus en date d'octobre 2002. Le tableau suivant donne un aperçu du travail de suivi effectué.

Entité vérifiée	Réponse reçue le	Avis de rappel envoyé le	Questions locales abordées	Questions d'ordre national à aborder
G. Willikers Ltd.	8/11/2001	s/o	oui	1
Fugerco Inc.	22/10/2002	1/5/2002	oui	3
Lobstick Golf Club Inc.	16/5/2002	10/5/2002	oui	3
Lake Louise Holding Co. Ltd.	28/11/2001	s/o	oui	3
Marmot Import Export Ltd.	15/11/2001	s/o	oui	4
Rocky Mountain Skiing Inc.	15/11/2001	s/o	oui	4
Maligne Tours Ltd.	15/11/2001	s/o	oui	3
Twin Rivers Golf Incorporated	23/5/2002	10/5/2002 8/10/2002	non	0
Norock Associates Limited	15/11/2001	s/o	oui	0
Clear Lake Golf Foundation	s/o	s/o	s/o	s/o
Banff Lifts Ltd.	s/o	s/o	s/o	s/o
Waterton Inter-Nation Shoreline Cruise Company Ltd	10/05/2002	10/5/2002	oui	2

Une analyse des recommandations découlant des vérifications et de leur état actuel a été effectuée et les éléments suivants ont été observés :

- Deux des 12 vérifications n'ont pas nécessité de plan d'action ou de suivi (Clear Lake Golf Foundation Incorporated et Banff Lifts Ltd.).
- Seulement six des recommandations formulées nécessitaient une réponse du Bureau national. Seule la recommandation suivante requiert qu'une action soit entreprise dans un avenir plus ou moins rapproché.
Il faudra peut-être examiner le système de facturation et de comptabilisation des créances. L'utilisation du système financier ministériel SAP pour les comptes clients, amorcée en avril 2002, représente une solution partielle. Le groupe GI/TI examine les rapports entre les systèmes immobiliers nationaux et d'autres systèmes de Parcs Canada. Il est prévu que cette question sera résolue dans le cadre de la normalisation nationale des systèmes de GI/TI.
- Des questions locales ou particulières à un parc ont été abordées dans toutes les réponses, sauf une.
La réponse fournie par Terra Nova concernant *Twin Rivers Golf Incorporated* indique que rien n'a été mis en place pour solutionner les points soulevés par le vérificateur. En fait, la direction prévoit rencontrer le locataire toutefois aucune date n'a à ce jour été arrêtée.

Michelle A. Demers, CGA
Chef du projet de vérification interne

**Vérification de suivi sur 12 vérifications de location et de concession
réalisées en 1997 et en 1999**

Tableaux pour 10 sites: (2 sites n'avaient aucune recommandation)

G. Willikers Ltd, Île-du-Prince-Édouard (1997);

Fugerco Inc., La Mauricie, Québec (1997);

Lobstick Golf Club Inc., Prince Albert (Saskatchewan) (1997);

Lake Louise Holding Co. Ltd., Lake Louise (Alberta) (1997);

Marmot Import Export Ltd., Jasper (Alberta) (1997);

Rocky Mountain Skiing Inc., Jasper (Alberta) (1997);

Maligne Tours Ltd., Jasper, (Alberta) (1997);

Twin Rivers Golf Incorporated, Terra Nova (Terre-Neuve) (1999);

Norock Associates Limited, Gros-Morne (Terre-Neuve) (1999);

Waterton Inter-Nation Shoreline Cruise Company Ltd., Waterton Lakes (Alberta) (1999).

Vérification de location et de concession - G. Willikers Ltd., Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard) réalisée par la Direction générale de l'examen ministériel, le 3 octobre 1997			
OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>1. Durée de contrat de concession favorable et négociation de taux de location relativement élevés</p> <p>La toute dernière entente de bail, remontant au 7 mars 1997, a été négociée pour une période de 4 ans et la somme de 175 000 \$ (loyer minimum) ou de 42 p. 100 des recettes brutes, le plus avantageux l'emportant. Ces modalités de contrat et frais de concession sont considérés remarquables dans les présentes circonstances et réputés être un modèle pour d'autres ententes de location et de concession signées par Parcs Canada.</p>		<p>D'accord avec l'observation précisant qu'il s'agit d'excellentes modalités.</p>	<p>L'entente actuelle est échue et nous procédons aux demandes de soumission pour cette concession pour la saison d'exploitation 2002. Nous prévoyons des recettes équivalentes ou supérieures pour la Couronne.</p>
<p>2. Présentation des états financiers vérifiés du concessionnaire</p> <p>Les ententes de concession précisent que le concessionnaire doit présenter des états financiers annuels vérifiés, dans les 30 jours suivant la fin de l'exercice financier. Le concessionnaire a présenté à l'administration du Parc ses états financiers vérifiés pour les exercices 1994, 1995 et 1996.</p>			<p>Le concessionnaire a diligemment présenté ses états financiers, tel que prévu dans l'entente.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>3. Présentation de preuve d'assurance responsabilité/de protection environnementale</p> <p>Nous avons été en mesure de trouver, dans les dossiers du Parc, une preuve confirmant que le locataire possédait une assurance responsabilité pour la période couverte par cette vérification et, plus particulièrement, une garantie du recours entre co-assurés couvrant le gouvernement, tel que précisé dans l'entente de concession (article 10.01). Le vérificateur a examiné, dans le cadre de sa vérification, les plus récents certificats d'assurance.</p> <p>Le locataire s'est en plus conformé aux exigences de protection environnementale (article 15). Le dossier comprend un rapport d'examen préalable remontant au 18 janvier 1993, tel que prévu par la <i>Loi canadienne sur l'évaluation environnementale</i>. Le Parc devrait en plus veiller à ce que <i>le projet en cours de réaménagement Green Gables et la reconstruction de la maison Green Gables originale, suite à l'incendie, reçoivent l'attention appropriée</i> à l'égard de la protection environnementale.</p>			<p>Déjà en place au moment de la vérification. La protection environnementale demeure la principale priorité.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>4. Certification médicale du personnel affecté au restaurant, au casse-croûte et aux salons</p> <p>Les ententes de concession vérifiées contenaient une clause (voir l'article 6.01 (g)) enjoignant le concessionnaire à fournir une preuve démontrant que le personnel qui travaille au restaurant et au casse-croûte doit subir des examens médicaux/physiques et obtenir la certification qu'il est apte à effectuer les tâches requises.</p> <p>Même si le propriétaire, M. Shawn McGee, a présenté son certificat médical, remontant au 17 septembre 1995, le Parc n'a pas demandé les certificats des employés qui ont travaillé au restaurant et au casse-croûte en 1994 et en 1995. Il est bon de remarquer qu'aucune vente d'aliments n'a été inscrite depuis 1996.</p> <p>Nous recommandons à l'administration du Parc de veiller à l'observation de cette exigence liée aux ententes de location et de concession dont le titulaire exploite un restaurant, un casse-croûte ou un salon.</p>		<p>Cette entente ne couvre plus les services alimentaires, mais uniquement la boutique; cette exigence n'est par conséquent plus requise pour ce site.</p>	<p>Réponse du Bureau national - « Les membres du comité du document maître discuteront de la question dans le cadre de la Conférence des services immobiliers prévue à Halifax . Les exigences légales y seront en plus discutées et la personne chargée de cette affaire sera sélectionnée ».</p> <p><i>La conférence s'est tenue en novembre 2001.</i></p> <p><i>- Il a été décidé qu'il était inapproprié d'inscrire une clause pour les certificats médicaux mais plutôt inclure cette demande avec le permis de travail.</i></p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>5. Il faudra peut-être examiner le système de facturation et de comptabilisation des créances</p> <p>Selon les discussions entre le personnel des finances du Parc et la direction et le personnel de Services municipaux et immobiliers, il semble que le système de facturation et de comptabilisation des créances, utilisé aussi pour les ententes de location et de concession commerciale (selon le % des recettes brutes), a principalement été conçu (au milieu des années 1980) pour la facturation des services à la clientèle de lotissements urbains (eaux usées, eau potable, récupération des déchets, etc.). Selon l'administration du Parc, le système est désuet, il possède une capacité de mémoire limitée pour traiter les données historiques et il est lent. En plus, le système n'est pas relié au système financier principal du ministère (Fincon).</p> <p>Étant donné que le système ne se prête pas bien aux ententes commerciales, le personnel des finances doit manuellement préparer la plupart des documents exigés, y compris la facturation du locataire et la mise à jour des comptes clients suite à la réception des paiements.</p> <p>Étant donné que le nouveau système financier du Ministère (SAP) entrera en fonction en 1998-1999, l'administration du Parc a suggéré de prévoir, durant son élaboration, <i>l'incorporation d'une composante pour les recettes/la facturation/la comptabilisation des créances de Parcs Canada</i>. Le personnel ne perçoit cependant pas le besoin de modifier le système actuel et, entre-temps, il peut continuer à traiter manuellement les documents.</p> <p>Recommandation : qu'afin d'accroître l'efficacité du processus de traitement des recettes, la direction de Parcs Canada considère <i>d'élaborer, selon les besoins de Parcs Canada et en consultation avec la section des finances et la section informatique du Ministère, une composante convenable de facturation et de comptabilisation des créances</i> pour toutes les ententes sur les terres, y compris les ententes commerciales. Le système devrait faire partie du système financier du Ministère (SAP), ou <i>tout au moins être compatible avec le système SAP</i>. Le groupe de travail/comité</p>		<p>Il s'agit d'un problème permanent du système de Parcs Canada et nous accueillons toute proposition de modification, à l'échelle nationale, pouvant améliorer le rendement dans ce domaine.</p>	<p>Réponse du Bureau national - « Collabore actuellement avec le groupe de GI/TI pour trouver des rapports entre les systèmes immobiliers nationaux et d'autres systèmes communs de Parcs Canada.</p> <p>Il est prévu que cette question sera résolue dans le cadre d'une normalisation nationale des systèmes de GI/TI. Toute connectivité de système au niveau de la base de données aura lieu à l'intérieur de l'entrepôt national des données.»</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>6. Renseignements supplémentaires : examen des principaux indicateurs financiers d'exploitation</p> <p>À la suite de la demande de Parcs Canada, nous avons obtenu des locataires des renseignements financiers supplémentaires et nous avons établi certains ratios pertinents d'exploitation liés à la rentabilité/viabilité. Tel qu'indiqué dans les rapports de vérification, le Parc devrait, <i>entre autres, analyser ces indicateurs et les comparer au rendement d'autres locataires et/ou à celui d'autres entreprises semblables présentés dans les rapports Dunn et Bradstreet.</i> Cette analyse présuppose que le Parc obtient des états financiers de préférence vérifiés, les examine sur une base annuelle et possède les agents responsables compétents pour réaliser les analyses requises.</p> <p>Bien qu'il n'existe, à ce moment, aucun signe alarmant pour la viabilité de l'entreprise, <i>l'administration du Parc devrait continuer, sur une base annuelle, de contrôler de près le rendement et d'obtenir des explications à l'égard des variances importantes, si tel est le cas, des ventes, des coûts des ventes et des marges de profit.</i></p>		D'accord	Une analyse des états financiers est effectuée chaque année et des points de référence sont établis pour comparer le rendement par rapport à la norme de l'industrie.

Rapport de vérification de location et de concession/Fugerco Inc., Parc de la Mauricie (Québec) Direction générale des examens ministériels, Septembre 1997			
OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>1. Négociation de taux de location relativement élevés et de conditions favorables pour l'entente de concession</p> <p>La dernière entente de concession a été négociée pour une période de 2,5 ans, renouvelable pour deux ans de plus, pour une somme de 40 000 \$ (loyer minimum) et 18 p. 100 des recettes brutes. Ces conditions contractuelles et ces redevances de concessions sont considérées comme étant exceptionnelles dans les circonstances présentes et consistent un modèle à suivre pour les autres ententes de location et de concession de Parcs Canada.</p>			<p>Un nouvel accord est entré en vigueur le 1^{er} mai 2001 pour une période se terminant le 31 octobre 2003. Cet accord peut être renouvelé pour une période de 2 ans. Pour la concession de canots, le loyer minimum a été majoré de 40 000 \$ à 44 000 \$ et le pourcentage des recettes brutes est passé de 18 % à 37.12 %. Pour l'exploitation des dépanneurs et casse-croûte, le loyer annuel est de 12 000 \$ et le pourcentage de redevances est de 21.12 %. Ces redevances de concessions sont exceptionnelles et dues à une vive concurrence de la part de quelques entreprises oeuvrant dans ce type de commerce.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>2. Présentation des états financiers vérifiés du concessionnaire</p> <p>Les ententes de concession exigent du concessionnaire qu'il soumette des états financiers annuels, en date du 30 novembre, pour chacune de ses années financières et, sur demande, présente au directeur des états vérifiés. Ce n'est qu'en 1996 que le parc a réussi à obtenir du concessionnaire les états financiers pour 1996, 1995 et 1994. Ceux-ci n'étaient accompagnés que d'un "Avis au lecteur" venant du comptable indépendant qui les avait établis. D'où une assurance beaucoup moindre que s'il s'agissait d'une vérification ou même un certificat d'examen d'engagement.</p> <p>Nous recommandons que l'administration du parc surveille toutes les exigences de la concession en temps utile pour s'assurer que le concessionnaire continue de se conformer aux clauses de l'entente. Il importe tout particulièrement qu'elle <i>obtienne les états financiers vérifiés du concessionnaire pour s'assurer que l'entreprise est solvable et qu'elle demeurera viable pour continuer à s'acquitter de ses obligations aux termes de l'entente de concession. Pour vérifier efficacement la viabilité de l'entreprise du locataire ou concessionnaire, le parc doit disposer des ressources compétentes nécessaires à l'analyse des renseignements financiers.</i></p>			<p>L'entente de 2001 indique que les états financiers fournis par l'entrepreneur doivent être attestés par un comptable agréé. Ces états, pour la première année du contrat, ont été fournis et déposés dans le dossier de l'entrepreneur. Selon l'entente, la directrice du parc peut exiger des états financiers vérifiés. L'administration du parc surveille toutes les exigences de la concession pour s'assurer que le concessionnaire se conforme aux clauses de l'entente (états financiers, garantie, assurance-responsabilité).</p>
<p>3. Production de preuves relatives à l'assurance-responsabilité</p> <p>Nous avons pu trouver, dans les dossiers du parc, la preuve que le concessionnaire avait souscrit à une assurance-responsabilité pour les trois années à l'étude et que, en particulier, l'assurance-responsabilité réciproque visant le gouvernement était en vigueur comme l'exigeaient les ententes de concession. Le vérificateur a examiné les derniers certificats d'assurance au cours de sa vérification.</p> <p>Le concessionnaire s'est en outre conformé aux exigences touchant la garantie (c'est-à-dire 20 000 \$ de dépôt de garantie versé pour chaque entente).</p>			<p>Selon le contrat, l'entrepreneur doit fournir une preuve d'assurance-responsabilité. Cette preuve se trouve dans le dossier de l'entrepreneur. En outre, le concessionnaire doit se conformer aux exigences touchant la garantie (c'est-à-dire 20 000 \$ de dépôt garanti versé pour chaque entente). Ces garanties se trouvent dans</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
			le dossier de l'exploitant.
<p>4. Certificats médicaux du personnel du restaurant, des casse-croûte et des bar-salons</p> <p>Nous avons remarqué dans d'autres ententes de concession ou de location similaires de Parcs Canada, antérieurement soumises à une vérification, qu'il y est exigé que les employés de restaurant subissent un examen médical, attesté par une autorité médicale, à la satisfaction du directeur de parc. Si elle est requise, cette attestation doit être fournie à l'administration du parc. Cette exigence ne fait pas partie des ententes vérifiées dans la parc de la Mauricie.</p> <p>Nous recommandons que l'on détermine s'il y aurait lieu d'inclure cette exigence dans les documents de concession. La direction du parc a indiqué qu'elle s'enquerrait des prescriptions juridiques de la réglementation, tant fédérale que provinciale, et qu'elle instaurerait tout changement requis. Il serait également souhaitable que, pour l'éventuelle clause d'attestation médicale, Parcs Canada obtienne l'avis d'un avocat sur les implications du fait d'avoir (ou non) et de mettre en application (ou non) de telles clauses, en cas d'accident ou de tout autre problème.</p>			<p>Réponse du bureau national: Ce point sera abordé à la conférence de septembre à Halifax sur les services immobiliers. À cette conférence, il y sera aussi question des exigences juridiques et on choisira un responsable de ce dossier.</p> <p><i>La conférence s'est tenue en novembre 2001. Il a alors été décidé que: - inclure une clause pour attestation médicale dans les documents de concession est inappropriée, ce sujet devrait être traité avec le permis de travail.</i></p> <p>Réponse du Parc: Cet élément n'est pas inclus dans l'entente présente. Nous attendons un avis ou une approche nationale en cette matière.</p>
<p>5. Examen éventuel du système de facturation et de comptabilisation des créances du parc</p> <p>D'après les discussions que nous avons eues avec la direction et le personnel des finances et des services de l'immobilier et des affaires municipales du parc, il semble que le système de facturation et de comptabilisation des créances, également utilisé pour les ententes commerciales (fondées sur un pourcentage des recettes brutes) de location et de concession, ait été conçu principalement (vers le milieu des années 1980) pour la facturation des clients de lotissements urbains (égout, aqueduc, enlèvement des ordures ménagères,</p>			<p>Réponse du bureau national: On est à examiner avec le groupe de GI/TI les liens possibles entre les systèmes immobiliers nationaux et les autres systèmes communs de Parcs Canada.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>etc.) Selon l'administration du parc, le système est dépassé, ne dispose que d'une capacité limitée d'emmagasinage de données historiques et est lent à effectuer le traitement. Par ailleurs, le système n'est pas relié au système financier principal du ministère (Fincon).</p> <p>Le système n'étant pas adapté aux ententes commerciales, le personnel des finances doit préparer la plupart des documents requis à la main, y compris la facturation des locataires et la mise à jour des créances au reçu des paiements.</p> <p>Comme le nouveau système financier du ministère (SAP) doit être instauré en 1998-1999, l'administration du parc a suggéré que l'on songe, lors de son développement, à y <i>inclure une composante pour les recettes, la facturation et les créances des parcs</i>. C'est pourquoi, il ne lui paraît pas nécessaire de modifier le système actuel, de sorte que l'on pourrait, entre temps, continuer d'effectuer le traitement à la main.</p> <p>Nous recommandons, pour accroître l'efficacité du traitement des recettes, que la direction de Parcs Canada songe à <i>élaborer, suivant les besoins de Parcs Canada, en consultation avec les services des finances et de l'informatique du ministère, une composante adéquate de facturation et de comptabilisation des créances</i> pour toutes les ententes relatives à des lotissements urbains, y compris les ententes commerciales. Le système devrait être intégré au <i>système financier du ministère (SAP) ou compatible avec lui. Le détachement spécial/comité assigné au projet de développement du SAP devrait être alerte à cette préoccupation.</i></p>			<p>On s'attend à clore ce dossier grâce à la normalisation nationale des systèmes de GI/TI. La connectivité sera faite au niveau de la base de données du dépôt de données.</p> <p>Réponse du Parc: Suite à la mise en place du nouveau système financier (SAP), plusieurs composantes ont été améliorées.</p>
<p>6. D'importantes clauses ne figurent pas dans les ententes de concession</p> <p>Lors de notre examen des ententes, nous avons remarqué que celles visant les casse-croûte et le dépanneur (1994 et 1995) ne contenaient pas de clause "de droit de vérification" pour la vérification des livres et registres du concessionnaire ou locataire ou du sous-locataire.</p>			<p>Réponse du bureau national: On examinera les exigences contractuelles à la conférence d'automne des services immobiliers (comité du document)</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>En outre, les ententes ne renferment pas de définition précise des recettes brutes, avec indication de ce qui y est inclus et en est exclu, et elle ne prévoient rien pour expliquer le genre de registres comptables et de contrôle servant à consigner les recettes journalières assujetties aux redevances de concessions.</p> <p>À l'occasion de cette vérification, nous avons constaté que les systèmes de contrôle laissaient à désirer (registres journaliers des recettes manquants, rubans de caisse enregistreuse de contrôle "Z" manquants, recettes de location d'embarcations non déclarées, etc.</p> <p>Les ententes passent sous silence l'imposition de frais d'intérêts pour les paiements en retard, et l'on n'a pas imposé de tels frais dans certains cas de paiements tardifs, comme l'exigent les règlements de Parcs Canada.</p> <p>Nous recommandons à la direction de Parcs Canada, pour éviter tout problème lors de vérifications futures et toute perte éventuelle de recettes passées inaperçues, de songer à <i>revoir ces exigences contractuelles et à inclure expressément ce qui suit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -une clause "de droit de vérification" pour le concessionnaire ou locataire ou le sous-locataire. -une définition détaillée des recettes brutes assujetties aux redevances de concessions: -le genre de registres comptables ou de contrôle à conserver à des fins de vérification; et -l'imposition de frais d'intérêts mensuels (1%) pour les paiements en retard, comme l'exigent les règlements de Parcs Canada. 			<p>maître).</p> <p><i>Suite à la conférence de novembre 2001, il est convenu que l'entente de Parcs Canada est faite avec le locataire. Celui-ci doit donc demander à Parcs Canada l'autorisation de sous-louer.</i></p> <p>Réponse du Parc: Les clauses de l'entente présente, contiennent des indications sur le droit de vérification, la définition des recettes et l'imposition des frais d'intérêt. Les clauses indiquent aussi que l'exploitant doit garder les livres de comptes et les registres nécessaires pour pouvoir déclarer exactement les recettes. Toutefois, le type de registre n'est pas précisé et dépend de l'équipement et du mode de fonctionnement de l'exploitant.</p>
<p>7. Renseignements complémentaires: Examen des principaux indicateurs financiers d'exploitation</p> <p>À la demande de Parcs Canada, nous avons obtenu des renseignements financiers complémentaires du concessionnaire et établi quelques ratios pertinents de rentabilité et de viabilité. Tel qu'indiqué dans les</p>			<p>Le parc n'a pas les ressources spécialisées afin d'effectuer toutes les analyses nécessaires. De</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>rappports de vérification, le parc devrait <i>analyser ces indicateurs et les comparer à la performance d'autres locataires ou d'autres entreprises similaires de l'extérieur évaluées dans les rapports de Dunn and Bradstreet, etc.</i> Cette analyse présuppose que le parc obtienne des états financiers, vérifiés de préférence, les examine sur une base annuelle et dispose d'agent compétents pour effectuer les analyses nécessaires.</p> <p>L'évaluation devrait englober toutes les études de tendances et les analyses de ratios importantes et pertinentes. Il ne faut toutefois pas oublier qu'<i>à moins que les analyses de ratios et de tendances ne puissent être reliées à des données industrielles fiables et comparables, elles n'ont qu'une valeur limitée.</i></p> <p>Comme les états financiers de Fugerco Inc. n'ont pas fait l'objet d'une vérification annuelle, il est difficile de tirer des conclusions préliminaires des indicateurs financiers d'exploitation du concessionnaire. Celui-ci a obtenu un prêt bancaire relativement important (108 145 \$ au 31 décembre 1996) en vue du financement de ses acquisitions d'équipement pour son nouveau commerce de location d'embarcations. Il sera important de surveiller la performance (ventes et profits) du concessionnaire dans les années à venir, pour voir s'il sera à même de respecter ses obligations financières et de conserver sa viabilité.</p>			<p>plus, tel qu'indiqué, ces études n'auraient qu'une valeur limitée car elles doivent être reliées à des données industrielles fiables et comparables.</p>

Vérification de location et de concession - Lobstick Golf Club Inc., Parc national Prince Albert réalisée par la Direction générale de l'examen ministériel, octobre 1997			
OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>1. Présentation des états financiers vérifiés du locataire</p> <p>Selon les modalités du bail, le locataire a présenté à l'administration du Parc ses états financiers et ses états de recettes brutes vérifiés pour les exercices compris dans la présente vérification.</p>		<p>Le locataire continue de fournir des états vérifiés, selon les modalités du bail.</p>	<p>Statu quo - le locataire se conforme aux exigences.</p>
<p>2. Présentation de preuve d'assurance responsabilité</p> <p>Selon les modalités du bail (articles 12 et 27), le locataire a présenté à l'administration du Parc une preuve de garantie du recours entre co-assurés couvrant le gouvernement, en plus d'une garantie de bonne exécution.</p>		<p>Le locataire continue de fournir une couverture d'assurance convenable selon laquelle l'assureur désigné est Sa Majesté, selon les modalités du bail.</p>	<p>Statu quo - le locataire se conforme aux exigences.</p>
<p>3. Importantes clauses à l'égard de la certification médicale du personnel affecté au restaurant et à l'égard du droit de vérification des installations du sous-locataire</p> <p>L'entente de location vérifiée ne comprenait pas de clause obligeant le locataire à fournir une preuve démontrant que le personnel affecté au restaurant et au casse-croûte doit subir des examens médicaux et physiques et obtenir un certificat confirmant qu'il est apte à effectuer les tâches requises. Nous avons remarqué ce genre d'exigences dans des ententes de location semblables. Dans ces situations, les certificats médicaux doivent être remis au directeur du Parc, sur demande.</p> <p>Nous avons remarqué que le locataire n'était pas assujéti à ce genre de certificat pour le personnel affecté au restaurant du chalet. Cependant, la direction a conclu qu'il serait bon d'inclure cette exigence à l'entente de 1998, lors de la négociation d'une sous-location avec une tierce partie pour l'exploitation du chalet.</p> <p>Nous recommandons d'effectuer, en consultation avec le locataire, une évaluation visant à déterminer si cette exigence devrait faire partie de la documentation de location. Si l'administration du Parc juge cette</p>		<p>Le comité chargé des exigences légales/du document maître n'a toujours pas résolu ce problème. Le locataire est au courant de cette recommandation et la mettra en oeuvre à l'avenir, à l'aide des négociations sur le bail.</p>	<p>Réponse du Bureau national - « Les membres du comité du document maître discuteront de la question dans le cadre de la Conférence des services immobiliers prévue à Halifax en septembre. Les exigences légales y seront en plus discutées et la personne chargée de cette affaire sera sélectionnée ».</p> <p><i>La conférence s'est tenue en novembre 2001. Il a alors été décidé que:</i> <i>- inclure une clause pour attestation médicale dans les documents de concession était inapproprié, ce sujet serait traité avec le permis de travail.</i></p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>certification médicale nécessaire, la nouvelle entente de location devrait s'assurer que l'exigence est incluse. L'administration du Parc a indiqué qu'elle <i>s'informerait sur les exigences légales, en vertu des règlements provinciaux et fédéraux et qu'elle apporterait les modifications qui s'imposent.</i> Il est en plus suggéré, à l'égard de la clause d'assurance responsabilité et de l'éventuelle clause de certification médicale, que Parcs Canada obtienne des conseils juridiques sur les répercussions du fait de posséder (ou non) et d'appliquer (ou non) ce genre de clauses, dans l'éventualité d'un accident ou d'un autre problème.</p>			
<p>Nous recommandons en plus au Parc de confirmer que l'entente de sous-location (chalet) du locataire et l'entente modifiée comptent une clause précisant les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une clause de droit de vérification permettant à un représentant de Parcs Canada de réaliser une <i>vérification des registres et documents liés à la sous-location</i>, à l'égard de la pertinence des recettes brutes à déclarer; • une exigence précisant que le <i>sous-locataire doit utiliser des documents comptables/de contrôle adéquats</i> pour les recettes brutes (caisses enregistreuses comptant un numéro de série/rubans de contrôle/résumés quotidiens de caisse, etc.), et les conserver à des fins de vérification. 		<p>Étant donné que le sous-locataire est lié au locataire principal, Parcs Canada devrait avoir le droit de vérification.</p> <p>Le locataire contrôle l'utilisation de documents comptables/de contrôle adéquats, lesquels semblent satisfaisants.</p>	<p>Le sous-locataire a continué d'utiliser des méthodes comptables acceptées. Les recettes brutes déclarées semblent adéquates.</p>
<p>4. Il faudra peut-être examiner le système de facturation et de comptabilisation des créances du Parc Selon les discussions entre le personnel des finances du Parc et la direction et le personnel de Services municipaux et immobiliers, il semble que le système de facturation et de comptabilisation des créances, utilisé aussi pour les ententes de location et de concession commerciale (selon le % des recettes brutes), a principalement été conçu (au milieu des années 1980) pour la facturation des services à la clientèle de lotissements urbains (eaux usées, eau potable, récupération des déchets, etc.). Selon l'administration du Parc, le système est désuet, il possède une capacité de mémoire limitée pour traiter les données historiques</p>		<p>Le Parc national Prince Albert (PNPA) a terminé la mise en oeuvre du SIFM (SAP) pour, entre autres, la facturation de toutes les locations de terres. Pour cette situation, lorsque le personnel des finances du PNPA reçoit les états financiers vérifiés, ces derniers sont examinés pour confirmer l'exactitude du pourcentage des recettes</p>	<p>Réponse de l'administration centrale : « Collabore actuellement avec le groupe de GI/TI pour trouver des rapports entre les systèmes immobiliers nationaux et d'autres systèmes communs de Parcs Canada.</p> <p>Il est prévu que cette question sera résolue dans le cadre d'une normalisation nationale</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>et il est lent. En plus, le système n'est pas relié au système financier principal du ministère (Fincon).</p> <p>Étant donné que le système ne se prête pas bien aux ententes commerciales, le personnel des finances doit manuellement préparer la plupart des documents exigés, y compris la facturation du locataire et la mise à jour des comptes clients suite à la réception des paiements.</p> <p>Étant donné que le nouveau système financier du Ministère (SAP) entrera en fonction en 1998-1999, l'administration du Parc a suggéré de prévoir, durant son élaboration, <i>l'incorporation d'une composante pour les recettes/la facturation/la comptabilisation des créances de Parcs Canada</i>. Le personnel ne perçoit cependant pas le besoin de modifier le système actuel et, entre-temps, il peut continuer à traiter manuellement les documents.</p> <p>Afin d'accroître l'efficacité du processus de traitement des recettes, nous recommandons que la direction de Parcs Canada considère <i>d'élaborer, selon les besoins de Parcs Canada et en consultation avec la section des finances et la section informatique du Ministère, une composante convenable de facturation et de comptabilisation des créances</i> pour toutes les ententes sur les terres, y compris les ententes commerciales. Le système devrait faire partie du système financier du Ministère (SAP), ou <i>tout au moins être compatible avec le système SAP</i>. Le groupe de travail/comité chargé du projet d'élaboration du SAP devrait être informé de cette situation.</p>		<p>brutes. La seule question non résolue est l'arrivée simultanée du pourcentage de paiement brut et des états financiers ne permettant par conséquent pas d'accumulation de recettes. Mais en regardant la matérialité de ce pourcentage de recettes brutes reçues, à l'échelle nationale, la période d'accumulation ou d'entrée d'espèces reçues n'aurait pas d'incidence importante sur les états financiers de Parcs Canada pour un exercice précis.</p>	<p>des systèmes de GI/TI. Toute connectivité de système au niveau de la base de données, aura lieu à l'intérieur de l'entrepôt national des données. »</p>
<p>5. Les clauses de protection environnementale ne font pas partie des ententes</p> <p>L'entente de location signée le 28 août 1985 et révisée en 1989 et en 1993 pour une période de 25 ans ne comprend pas, au besoin, de clause de protection environnementale et d'évaluation de l'impact sur l'environnement.</p>		<p>Parcs Canada négocie présentement avec le club de golf Lobstick pour remplacer le bail. Les clauses de protection</p>	<p>Réponse du Bureau national - « Complété. Toutes les nouvelles ententes de location et de licence</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>Nous avons remarqué ce genre de clauses dans certaines ententes de location plus récentes signées par Parcs Canada, lesquelles précisent habituellement les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'effectuer des activités conformes à la législation traitant de la protection environnementale; • de réaliser, au besoin, des évaluations de l'impact sur l'environnement sur les lieux, conformément à la <i>Loi canadienne sur l'évaluation environnementale</i> et à ses lignes directrices; • de construire, d'exploiter, d'entretenir et de mettre hors service des structures, des accessoires fixes, des immeubles et d'autres améliorations, conformément aux normes environnementales; • de ne pas utiliser, émettre, déverser, entreposer ou détruire tout matériel contaminant, polluant, toxique, dangereux ou hasardeux, tel que défini dans la législation applicable. <p>Nous recommandons à l'administration de Parcs Canada, afin d'éviter tout éventuel problème environnemental et toute possibilité d'infraction non décelée, <i>de considérer l'examen de ces exigences contractuelles particulières et leur inclusion spécifique dans les ententes de bail.</i></p>		<p>environnementale feront partie de l'entente de remplacement, comme pour toutes les nouvelles ententes de location et de permis.</p>	<p>comprennent des clauses de protection environnementale ».</p>
<p>6. Renseignements supplémentaires : examen des principaux indicateurs financiers d'exploitation</p> <p>Suite à la demande de Parcs Canada, nous avons obtenu des locataires des renseignements financiers supplémentaires et nous avons établi certains ratios pertinents d'exploitation liés à la rentabilité/viabilité. Tel qu'indiqué dans les rapports de vérification, le Parc devrait, <i>entre autres, analyser ces indicateurs et les comparer au rendement d'autres locataires et/ou à celui d'autres entreprises semblables présentés dans les rapports Dunn et Bradstreet.</i> Cette analyse présuppose que le Parc obtient des états financiers de préférence vérifiés, les examine sur une base annuelle et possède les agents responsables compétents pour réaliser les analyses requises</p>		<p>L'entente du club de golf Lobstick est la seule entente importante (en % de recettes brutes) du PNPA - même si nous continuons d'obtenir les états annuels vérifiés du club de golf, il est impossible d'établir des comparaisons à l'intérieur du Parc. La viabilité financière globale du club de golf est très adéquate et le contrôle sera</p>	

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>Par conséquent, dans l'ensemble, la viabilité financière de ce club de golf semble adéquate. L'administration du Parc devrait cependant <i>contrôler de près les états financiers et les chiffres présentés sur les états de recettes brutes pour confirmer l'absence de tout signe de détérioration du rendement financier global (profit/perte) et de la situation financière (avoirs/obligations) de la société.</i></p>		<p>maintenu pour veiller à ce qu'aucun signe de détérioration du rendement financier et de la situation financière ne se produise.</p>	

Vérification de location et de concession - Louise Holding Co. Ltd., Lake Louise (Alberta) réalisée par la Direction générale de l'examen ministériel, octobre 1997			
OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DE L'UNITÉ DE GESTION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>1. Parcs Canada devrait examiner les nombreuses ententes de sous-location émises sans approbation préalable</p> <p>1. Durant la vérification, le locataire principal (Larch Valley Holdings Company Ltd.) et les représentants du Parc national Banff nous ont informé qu'au fil des ans, plusieurs arrangements de location tertiaire ont pu être négociés entre le sous-locataire (Lake Louise Holding Co. Ltd.) et des tierces parties à l'égard des installations abritant le restaurant et la station service, sans obtenir le consentement écrit préalable de Parcs Canada (article 14 du bail).</p> <p>2. En outre, selon l'information obtenue du locataire principal et du sous-locataire, il semble que la propriété et le contrôle de l'entreprise (station service, restaurant et boutique de souvenirs) ont été modifiés depuis la négociation des ententes originales remontant à 1984 (article 19 des sous-baux et article 15 du bail).</p> <p>Il est recommandé <i>de consulter le locataire principal et de s'enquérir auprès des services juridiques du Ministère/de Parcs Canada afin d'obtenir une opinion juridique à cet égard. Le représentant juridique et les comptables indépendants du sous-locataire devraient aussi examiner le changement de propriété / contrôle pour déterminer les effets de ces changements sur les états financiers et leur préparation et sur les taux de location dus à Parcs Canada.</i></p> <p>3. En outre, et plus particulièrement dans cette affaire, pour assurer que Parcs Canada reçoit du locataire principal des états financiers plus fiables, <i>le directeur du Parc devrait exiger des états financiers, plutôt que d'accepter des états uniquement accompagnés d'un rapport de mission d'examen (article 4.(b) du bail).</i></p>		<p>1. La location tertiaire du restaurant a pris fin le 30 octobre 1998 et le locataire tertiaire a assumé les responsabilités liées à l'exploitation du restaurant. Parcs Canada a informé le locataire principal qu'il ne consentirait pas à un arrangement de location tertiaire pour cette exploitation et qu'un contrat de gestion serait plus convenable. Le MJ a mentionné que le « bail tertiaire » entre le sous-locataire et Imperial Oil représentait en fait une entente de vente de concessionnaire et non une location tertiaire; par conséquent, le <u>consentement de Parcs Canada n'est pas requis.</u></p> <p>2. Le 25 mars 1986, l'entreprise numéro 317141 est devenue le Lake Louise Holding Co. Ltd.</p> <p>3. L'unité de gestion demandera au locataire principal de présenter des états financiers.</p>	
<p>2. Couverture adéquate</p> <p>Nous avons trouvé, dans les dossiers de l'administration du Parc, la preuve confirmant que le</p>		<p>Une preuve d'assurance de la responsabilité civile -</p>	

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DE L'UNITÉ DE GESTION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>locataire possédait une assurance responsabilité pour la période de trois ans couverte par cette vérification et, plus particulièrement, une garantie du recours entre co-assurés couvrant le gouvernement, tel que précisé dans l'entente de concession. Dans le cadre de ces vérifications d'entente, le vérificateur a examiné les plus récents certificats d'assurance et il a remarqué que la couverture d'assurance responsabilité - formule générale était inférieure au niveau précisé dans les ententes (article 13 de l'entente de bail et article 24 de l'entente de sous-bail).</p> <p>Selon les sous-baux, le sous-locataire doit obtenir une « couverture d'au moins 5 millions de dollars pour chaque événement », alors que la couverture actuelle est limitée à 2 millions de dollars pour chaque accident ou événement.</p> <p>Nous recommandons à Parcs Canada d'examiner, en consultation avec le locataire principal, s'il est nécessaire <i>d'appliquer les exigences stipulées dans l'entente ou si la couverture est considérée comme adéquate</i>, dans les circonstances. À cet égard, il serait bon de déterminer jusqu'à quel point la manipulation des carburants à base de pétrole à la station service est considérée dangereuse (danger d'incendie / d'explosion).</p>		<p>formule générale d'un montant de 5 millions de dollars a été présentée pour la période du 22 mai 1998 au 1^{er} mai 1999. Le locataire devra fournir une preuve de maintien de cette couverture.</p>	
<p>3. Certification médicale du personnel affecté au restaurant</p> <p>Même si les ententes de location vérifiées ne comprenaient pas de clause imposant au locataire de fournir une preuve démontrant que son personnel affecté au restaurant doit subir un examen médical/physique et obtenir un certificat précisant qu'il est apte à effectuer les tâches requises, nous considérons que cette question est importante.</p> <p>Nous avons remarqué que d'autres ententes de location/concession semblables signées par Parcs Canada et précédemment vérifiées comportent une clause contractuelle obligeant les employés de restaurant de subir un examen médical, chez une autorité médicale reconnue et à la satisfaction du directeur. Cette preuve de certification, si nécessaire, doit être présentée à l'administration du Parc.</p>		<p>L'unité de gestion attendra les directives du Bureau national.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les membres du comité du document maître discuteront de la question dans le cadre de la Conférence des services immobiliers prévue à Halifax en septembre . Les exigences légales y seront en plus discutées et la personne chargée de cette affaire sera sélectionnée ».</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DE L'UNITÉ DE GESTION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>Nous recommandons d'effectuer une évaluation afin de savoir si l'administration du Parc devrait appliquer cette exigence. Si l'administration du Parc juge que ce certificat médical est nécessaire, la nouvelle entente de location doit l'inclure à titre d'exigence.</p> <p>L'administration du Parc a indiqué qu'elle <i>s'informerait sur les exigences légales, en vertu des règlements fédéraux et provinciaux et qu'au besoin elle mettrait en pratique les modifications apportées.</i> Il est en plus suggéré, à l'égard de la clause d'assurance responsabilité et de l'éventuelle clause de certification médicale, que Parcs Canada obtienne des conseils juridiques sur les répercussions du fait de posséder (ou non) et d'appliquer (ou non) ce genre de clauses, dans l'éventualité d'un accident ou d'un autre problème.</p>			<p><i>La conférence s'est tenue en novembre 2001. Il a alors été décidé que:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- inclure une clause pour attestation médicale dans les documents de concession était inappropriée, ce sujet devrait être traité avec le permis de travail.</i> <i>- toute nouvelle entente inclura une clause d'assurance responsabilité.</i>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DE L'UNITÉ DE GESTION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>4. Il faudra peut-être examiner le système de facturation et de comptabilisation des créances du Parc</p> <p>Selon les discussions entre le personnel des finances du Parc et la direction et le personnel de Services municipaux et immobiliers, il semble que le système de facturation et de comptabilisation des créances, utilisé aussi pour les ententes de location et de concession commerciale (selon le % des recettes brutes), a principalement été conçu (au milieu des années 1980) pour la facturation des services à la clientèle de lotissements urbains (eaux usées, eau potable, récupération des déchets, etc.). Selon l'administration du Parc, le système est désuet, il possède une capacité de mémoire limitée pour traiter les données historiques et il est lent. En plus, le système n'est pas relié au système financier principal du ministère (Fincon).</p> <p>Étant donné que le système ne se prête pas bien aux ententes commerciales, le personnel des finances doit manuellement préparer la plupart des documents exigés, y compris la facturation du locataire et la mise à jour des comptes clients suite à la réception des paiements.</p> <p>Étant donné que le nouveau système financier du Ministère (SAP) entrera en fonction en 1998-1999, l'administration du Parc a suggéré de prévoir, durant son élaboration, <i>l'incorporation d'une composante pour les recettes/la facturation/la comptabilisation des créances de Parcs Canada</i>. Le personnel ne perçoit cependant pas le besoin de modifier le système actuel et, entre-temps, il peut continuer à traiter manuellement les documents.</p> <p>Afin d'accroître l'efficacité du processus de traitement des recettes, nous recommandons que la direction de Parcs Canada considère <i>d'élaborer, selon les besoins de Parcs Canada et en consultation avec la section des finances et la section informatique du Ministère, une composante convenable de facturation et de comptabilisation des créances</i> pour toutes les ententes sur les terres, y compris les ententes commerciales. Le système devrait faire partie du système financier du Ministère (SAP), ou <i>tout au moins être compatible avec le système SAP</i>. Le groupe de travail/comité chargé du projet d'élaboration du SAP devrait être informé de cette situation.</p>		<p>Le système SAP a été mis en oeuvre pour la déclaration des recettes; l'enregistrement de la composante de facturation et de comptabilisation est à l'étape de mise en oeuvre. Les données historiques sur la comptabilisation ont été téléchargées et la facturation à partir du système coïncidera avec la prochaine période de facturation. Il n'y a toujours pas eu d'intégration avec le système des biens immobiliers. L'unité de gestion attendra les directives du Bureau national.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Collabore actuellement avec le groupe de GI/TI pour trouver des rapports entre les systèmes immobiliers nationaux et d'autres systèmes communs de Parcs Canada.</p> <p>Il est prévu que cette question sera résolue dans le cadre d'une normalisation nationale des systèmes de GI/TI. Toute connectivité de système au niveau de la base de données, aura lieu à l'intérieur de l'entrepôt national des données. »</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DE L'UNITÉ DE GESTION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>5. D'importantes clauses ne sont pas incluses dans les ententes</p> <p>La « clause de droit de vérification » inscrite dans les ententes commerciales de Parcs Canada ne comprend pas de disposition liée à la vérification des livres et des registres du sous-locataire ou du sous-concessionnaire, mais seulement ceux du locataire/concessionnaire principal</p> <p>L'entente de sous-location pour le restaurant et la station service ne comprennent pas, contrairement à l'autre entente de sous-location (pour la boutique de souvenirs), des clauses contractuelles particulières pour la définition de l'expression « recettes brutes » selon lesquelles les taux de location sont établis, la description du genre de documents de comptabilité et de contrôle servant à l'enregistrement des recettes quotidiennes et le droit de vérification conféré au locataire principal/à Parcs Canada et l'accès aux registres et documents comptables.</p> <p>L'entente de sous-location pour le restaurant et la station service ne réfèrent pas à l'exigence prévoyant que le sous-locataire doit présenter des états de recettes brutes/financiers sur une base périodique/annuelle. D'autre part, l'entente pour la boutique de souvenirs précise la présentation d'états de recettes brutes seulement.</p> <p>La direction du Parc a mentionné que, dans certaines situations, cela peut présenter un problème, lorsqu'une bonne portion de l'entreprise du locataire est sous-louée (entente de Petro Canada à Jasper); il serait alors nécessaire de vérifier les documents du sous-locataire. Durant cette vérification, nous avons facilement accédé aux registres et documents comptables du sous-locataire.</p> <p>Nous recommandons à la direction de Parcs Canada, afin d'éviter tout problème lors de prochaines vérifications une éventuelle perte de recettes non décelée, <i>de considérer l'examen de ces exigences contractuelles particulières et surtout d'inclure les éléments suivants dans les ententes du bail principal et du sous-bail :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • une clause de droit de vérification du sous-locataire dans le bail du locataire principal et dans celui du locataire tertiaire; • une définition détaillée des recettes brutes servant au calcul des frais de location dans les 		<p>L'unité de gestion attendra les directives du Bureau national.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les membres du comité du document maître examineront les exigences contractuelles dans le cadre de la Conférence des services immobiliers prévue à l'automne ».</p> <p><i>Suite à la conférence de novembre 2001, il est convenu que l'entente de Parcs Canada est faite avec le locataire. Celui-ci doit donc demander à Parcs Canada l'autorisation de sous-louer.</i></p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DE L'UNITÉ DE GESTION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<ul style="list-style-type: none"> • ententes de sous-location; • le type de documents comptables/de contrôle à utiliser et à conserver aux fins de vérification dans les ententes de sous-location; • l'exigence de présenter des états de recettes brutes/financiers sur une base périodique / annuelle (de préférence vérifiés), dans les ententes de sous-location. 			
<p>6. Renseignements supplémentaires : examen des principaux indicateurs financiers d'exploitation</p> <p>À la suite de la demande de Parcs Canada, nous avons obtenu du sous-locataire des renseignements financiers supplémentaires et nous avons établi certains ratios pertinents d'exploitation liés à la rentabilité/viabilité. Tel qu'indiqué dans les rapports de vérification, le Parc devrait, <i>entre autres, analyser ces indicateurs et les comparer au rendement d'autres locataires et/ou à celui d'autres entreprises semblables présentés dans les rapports Dunn et Bradstreet.</i> Cette analyse présuppose que le Parc obtient des états financiers de préférence vérifiés, les examine sur une base annuelle et possède des agents responsables compétents pour réaliser les analyses requises</p> <p>L'analyse de la valeur devrait inclure toutes les analyses de ratio et études de tendances importantes et pertinentes. Il ne faut cependant pas oublier que, <i>sauf si les analyses de ratio et de tendances sont liées à des données fiables et comparables dans l'industrie, leur valeur en est limitée.</i></p> <p>Pour ce qui est des indicateurs d'exploitation financière du sous-locataire, il est difficile de tirer des conclusions préliminaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour ce qui est des opérations du sous-locataire, nous avons été en mesure d'obtenir la plupart des renseignements requis; cependant, étant donné que les chiffres étaient fondés sur des états financiers non vérifiés, il ne sont par conséquent pas fiables. En plus, la comparaison des trois années est faussée (ratio de profit brut, profit net, etc.) en raison d'une modification de la date de fin d'exercice en 1996, lorsqu'une partie de l'entreprise (le restaurant) a fait l'objet d'une location tertiaire; par conséquent, seul le loyer annuel (13 p. 100 des recettes brutes) a été 		<p>Autrefois, les états des recettes servant au calcul des paiements de location représentaient notre seule préoccupation. Nous prendrons les mesures nécessaires pour obtenir les états financiers des entreprises qui produisent régulièrement des états financiers vérifiés. L'unité de gestion possède les ressources compétentes pour examiner et analyser les états financiers.</p>	

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DE L'UNITÉ DE GESTION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>inclus pour l'année en question.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les marges brutes ont fluctué entre les trois années (30,9 p. 100 en 1994; 34,22 p. 100 en 1995 et 26,78 p. 100 en 1996). En outre, même si les ventes ont diminué de 40 p. 100 en 1996 (location du restaurant), le coût correspondant des ventes n'a diminué que de 14 p. 100 par rapport à 1995. Le Parc devrait, si possible, comparer le pourcentage de profit brut avec celui d'entreprises semblables (postes d'essence/restaurants/boutiques de souvenirs) exploitant dans la même région géographique (Banff, Lake Louise), pour confirmer la vraisemblance et pour vérifier la possibilité de distorsion. • Selon l'état financier non vérifié, le sous-locataire possède une importante dette à long terme (1 028 950 \$ - 1994; 597 591 \$ - 1995; 817 834 \$ - 1996), composée d'hypothèques payables (37 p. 100) et de demandes de prêts bancaires (63 p. 100). Le Parc devrait contrôler de près et sur une base annuelle le rendement financier de l'entreprise afin de confirmer que les recettes suffiront à couvrir les dettes. 			

Vérification de location et de concession - Marmot Import Export Ltd. et Rocky Mountain Skiing Inc., Parc national Jasper, par la Direction générale de l'examen ministériel, mars 1997			
OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>1. Il faudra peut-être examiner la période exhaustive du contrat de location et le taux de location relativement faible</p> <p>Deux ententes de location ont été négociées pour une période de 42 ans (Marmot Import Export Ltd., à partir du 1^{er} juillet 1973, et Rocky Mountain Skiing Ltd., à partir du 1^{er} août 1979). Pour ce qui est du bail signé avec Marmot, le taux des frais de location augmente de 5 % (recettes brutes jusqu'à 200 000 dollars) à 6 % (de 200 000 à 300 000 dollars) et à 7 % (recettes brutes supérieures à 300 000 dollars); pour ce qui est du bail signé avec Rocky Mountain, le taux est fixé à 2 % des recettes brutes, à partir du 25 mai 1989, date de modification du contrat. Le contrat original signé le 12 juin 1986 prévoyait des taux de location de 5,25 % sur les recettes brutes des billets de remontée, des cours de ski et de la location de skis, de 2,25 % sur la vente d'aliments, de 5 % sur la vente de boissons et de breuvages alcoolisés et de 3 % sur toute autre vente.</p> <p>Selon l'information obtenue de Parcs Canada et du locataire, le taux a été réduit suite à la négociation entre Parcs Canada et tous les exploitants de pentes de ski de Mountain Parks.</p> <p>Nous comprenons qu'une analyse comparative de valeur et de rentabilité a peut-être été réalisée au moment de la négociation et a mené à la décision d'accorder des périodes de bail plus longues (42 ans) et à des recettes relativement faibles pour Parcs Canada. Le Parc devait en plus tenir compte, lors de l'établissement de la durée des ententes, de l'investissement parfois important de capital de la part du locataire, afin de préparer et d'entretenir ses installations.</p> <p>Cependant, en raison de la dépendance croissante de Parcs Canada sur la génération de recettes/le recouvrement des coûts, il semble normal que Parcs Canada examine les modalités et les taux de ces ententes, les compare avec d'autres ententes semblables négociées dans d'autres compétences/à l'étranger et détermine la présence du besoin et de toute souplesse de réouverture ou de modification aux ententes de location. Le directeur, gestion du portefeuille de placement, a précisé que Parcs Canada envisage d'effectuer un examen indépendant de ses</p>			
		<p>À la suite d'une décision politique remontant aux années 1980, la direction gère les baux. Nous sommes entièrement d'accord avec le fait de revoir les dispositions de l'entente et nous appuyons leur inclusion dans l'examen national de Parcs Canada sur les ententes de location de terres.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les loyers des stations de ski sont fixés pour la durée du bail et ils ne sont pas assujettis à révision.</p> <p>Tous les autres loyers ont fait l'objet d'une révision dans le cadre de l'examen décennal de révision des loyers réalisée en 2000.</p> <p>Une étude a été demandée pour déterminer les taux de marché convenables pour le pourcentage des loyers selon les recettes brutes. »</p> <p><i>Tous les parcs des Rocheuses sont traités en bloc. Si un des parcs voit son pourcentage ajusté, tous les autres parcs le sont également.</i></p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
ententes de location de terres. Il faut en plus considérer l'inclusion des ententes commerciales (fondées sur le pourcentage des recettes brutes) dans ce genre d'examen.			
<p>2. Présentation des états financiers vérifiés du locataire</p> <p>Les ententes de location précisent que le locataire doit présenter des états financiers annuels dans les 90 jours suivant la fin de l'année fiscale (article 4 de l'entente de location signée avec Rocky Mountain et article 12 de l'entente de location signée avec Marmot). Les locataires n'ont pas présenté d'états financiers à l'administration du Parc pour aucune des cinq années fiscales vérifiées. Nous avons en plus remarqué que les états financiers préparés pour Rocky Mountain Skiing Inc. avaient été vérifiés, mais que les recettes de sa division, Marmot Ski Shop Ltd., n'étaient assujetties qu'à des certificats de mission d'examen. Les états de Marmot Import Export Ltd. n'étaient aussi assujettis qu'à un certificat de mission d'examen, ce qui constitue une assurance beaucoup moins fiable qu'une vérification. Les locataires ont présenté leurs états financiers à l'administration du Parc seulement après avoir reçu la demande du vérificateur, pour les vérifications des ententes de location en question.</p> <p>Nous recommandons à l'administration du Parc de contrôler de façon opportune toute exigence précisée sur un bail pour veiller à ce qu'un locataire se conforme aux modalités de l'entente. Il est surtout très important que l'administration du Parc <i>obtienne et examine les états financiers vérifiés d'un locataire pour s'assurer que le locataire est solvable et qu'il demeurera viable pour continuer de s'acquitter de ses obligations</i> précisées dans l'entente de location. Pour vérifier efficacement la viabilité de l'entreprise du locataire/concessionnaire, le parc doit posséder les ressources compétentes pour analyser l'information financière.</p>		<p>Autrefois, le Parc national Jasper demandait des états de recettes à titre de fondement pour calculer les paiements de location. Des mesures seront prises pour veiller à obtenir, de façon opportune, les états financiers des entreprises qui produisent régulièrement des états financiers vérifiés. Le Parc national Jasper possède les ressources compétentes pour examiner les états financiers.</p>	<p>Le locataire continue de présenter un état de ses recettes.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>3. Présentation de preuve à l'égard de l'assurance responsabilité</p> <p>Nous n'avons pas été en mesure de trouver, dans les dossiers du Parc, une preuve confirmant que le locataire possédait une assurance responsabilité pour la période couverte par cette vérification et, plus particulièrement, une garantie du recours entre co-assurés couvrant le gouvernement, tel que précisé dans l'entente de concession. Le vérificateur a examiné, dans le cadre de sa vérification sur les lieux de l'entreprise, les plus récents certificats d'assurance.</p> <p>Nous recommandons à l'administration du Parc de veiller à ce que le locataire se conforme à l'entente de location (article 12) en <i>présentant annuellement une preuve d'assurance responsabilité.</i></p>		<p>Je suis entièrement d'accord avec cette recommandation.</p>	<p>Nous présenterons une demande de preuve d'assurance responsabilité.</p>
<p>4. Certification médicale du personnel affecté au restaurant, au casse-croûte et aux salons</p> <p>Même si les ententes de location vérifiées ne comprenaient pas de clause imposant au locataire de fournir une preuve démontrant que son personnel affecté au restaurant, au casse-croûte et aux salons doit subir un examen médical/physique et obtenir un certificat précisant qu'il est apte à effectuer les tâches requises, nous considérons que cette question est importante.</p> <p>Nous avons remarqué que d'autres ententes de location/concession semblables signées par Parcs Canada et précédemment vérifiées comportent une clause contractuelle obligeant les employés de restaurant de subir un examen médical, chez une autorité médicale reconnue et à la satisfaction du directeur.</p> <p>Nous recommandons d'effectuer une évaluation afin de savoir si l'administration du Parc devrait appliquer cette exigence. Si l'administration du Parc juge que ce certificat médical est nécessaire, la nouvelle entente de location doit l'inclure à titre d'exigence. L'administration du Parc a indiqué qu'elle <i>s'informerait sur les exigences légales, en vertu des règlements fédéraux et provinciaux et qu'au besoin elle mettrait en pratique les modifications apportées.</i> Il est en plus suggéré, à l'égard de la clause d'assurance responsabilité et de l'éventuelle clause de certification médicale, que Parcs Canada obtienne des conseils</p>		<p>Une discussion, au niveau national, est peut-être justifiée pour traiter des exigences uniformes et raisonnables de certification médicale respectant les règlements nationaux et provinciaux divergents.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les membres du comité du document maître discuteront de la question dans le cadre de la Conférence des services immobiliers prévue à Halifax en septembre. Les exigences légales y seront en plus discutées et la personne chargée de cette affaire sera sélectionnée ».</p> <p><i>La conférence s'est tenue en novembre 2001. Il a alors été décidé que:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>inclure une clause pour attestation médicale dans les documents de concession est inappropriée, ce sujet devrait être traité avec le permis de travail.</i> - <i>toute nouvelle entente inclura une clause d'assurance responsabilité</i>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>juridiques sur les répercussions du fait de posséder (ou non) et d'appliquer (ou non) ce genre de clauses, dans l'éventualité d'un accident ou d'un autre problème.</p>			
<p>5. Il faudra peut-être examiner le système de facturation et de comptabilisation des créances du Parc</p> <p>Selon les discussions entre le personnel des finances du Parc et la direction et le personnel des Services municipaux et immobiliers, il semble que le système de facturation et de comptabilisation des créances, utilisé aussi pour les ententes de location et de concession commerciale (selon le % des recettes brutes), a principalement été conçu (au milieu des années 1980) pour la facturation des services à la clientèle de lotissements urbains (eaux usées, eau potable, récupération des déchets, etc.). Selon l'administration du Parc, le système est désuet, il possède une capacité de mémoire limitée pour traiter les données historiques et il est lent. En plus, le système n'est pas relié au système financier principal du ministère (Fincon).</p> <p>Étant donné que le système ne se prête pas bien aux ententes commerciales, le personnel des finances doit manuellement préparer la plupart des documents exigés, y compris la facturation du locataire et la mise à jour des comptes clients suite à la réception des paiements.</p> <p>Étant donné que le nouveau système financier du Ministère (SAP) entrera en fonction en 1998-1999, l'administration du Parc a suggéré de prévoir, durant son élaboration, <i>l'incorporation d'une composante pour les recettes/la facturation/la comptabilisation des créances de Parcs Canada</i>. Le personnel ne perçoit cependant pas le besoin de modifier le système actuel et, entre-temps, il peut continuer à traiter manuellement les documents.</p> <p>Afin d'accroître l'efficacité du processus de traitement des recettes, nous recommandons que la direction de Parcs Canada considère <i>d'élaborer, selon les besoins de Parcs Canada et en consultation avec la section des finances/la section informatique du Ministère, une composante convenable de facturation et de comptabilisation des créances</i> pour toutes les ententes sur les terres, y compris les ententes commerciales. Le système devrait faire partie du système financier du Ministère (SAP), ou <i>tout au moins être compatible avec le système SAP</i>.</p>		<p>Les représentants du Parc national Jasper ont fourni les commentaires de cette section; aucun autre commentaire est justifié.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Collabore actuellement avec le groupe de GI/TI pour trouver des rapports entre les systèmes immobiliers nationaux et d'autres systèmes communs de Parcs Canada.</p> <p>Il est prévu que cette question sera résolue dans le cadre d'une normalisation nationale des systèmes de GI/TI. Toute connectivité de système au niveau de base de données aura lieu à l'intérieur de l'entrepôt national des données ».</p> <p>Le Parc national Jasper utilisera le système SAP pour la comptabilisation de ses créances à partir du mois d'avril 2002.</p>
<p>6. Le droit d'une clause de vérification dans les ententes devrait inclure une disposition traitant des sous-locataires/sous-concessionnaires</p> <p>Dans le cadre de nos consultations avec les représentants des Services municipaux et immobiliers du parc, nous avons appris qu'il semble que la « clause de droit de vérification » inscrite dans les ententes commerciales de Parcs Canada ne comprend pas de disposition liée à la vérification des livres</p>		<p>La décision d'incorporer le « droit d'une clause de vérification » peut être insérée dans les prochains baux, en attendant une</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les membres du comité du document maître examineront les exigences contractuelles dans le cadre</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>et des registres du sous-locataire ou du sous-concessionnaire, mais seulement ceux du locataire/concessionnaire principal.</p> <p>Même si les ententes vérifiées comprennent une disposition particulière de contrat traitant de « recettes brutes » selon lesquelles les taux de location sont établis, laquelle comprend les « ventes effectuées par tout sous-locataire, sous-concessionnaire ou sous-titulaire des terres ... », la clause de droit de vérification ne mentionne rien sur l'accès du vérificateur aux registres et documents comptables de ces derniers.</p> <p>La direction du Parc a mentionné que, dans certaines situations, cela peut présenter un problème, lorsqu'une bonne portion de l'entreprise du locataire est sous-louée (entente de Petro Canada à Jasper); il serait alors nécessaire de vérifier les documents du sous-locataire.</p> <p>Nous recommandons à la direction de Parcs Canada, afin d'éviter tout problème lors de prochaines vérifications une éventuelle perte de recettes non décelée, <i>de considérer l'examen de ces exigences contractuelles particulières et leur inclusion spécifique dans la « clause de droit de vérification »</i> dans l'entente maîtresse sur les ententes commerciales fondées sur le pourcentage (%) des recettes brutes.</p> <p>Il est bon de remarquer que ce point particulier ne représentait pas un problème pour les deux ententes de location vérifiées, car les entreprises des locataires n'étaient pas sous-louées.</p>		<p>opinion juridique sur son efficacité.</p>	<p>de la Conférence des services immobiliers prévue à l'automne ».</p> <p><i>Suite à la conférence de novembre 2001, il est convenu que l'entente de Parcs Canada est faite avec le locataire. Celui-ci doit donc demander à Parcs Canada l'autorisation de sous-louer.</i></p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>7. Renseignements supplémentaires : examen des principaux indicateurs financiers d'exploitation</p> <p>À la suite de la demande de Parcs Canada, nous avons obtenu des locataires des renseignements financiers supplémentaires et nous avons établi certains ratios pertinents d'exploitation liés à la rentabilité/viabilité.</p> <p>Tel qu'indiqué dans les rapports de vérification, le Parc devrait, <i>entre autres, analyser ces indicateurs et les comparer au rendement d'autres locataires et/ou à celui d'autres entreprises semblables présentés dans les rapports Dunn et Bradstreet.</i> Cette analyse pré suppose que le Parc obtient des états financiers de préférence vérifiés, les examine sur une base annuelle et possède les agents responsables compétents pour réaliser les analyses requises.</p> <p>Il est difficile de tirer des conclusions préliminaires à l'égard des indicateurs financiers d'exploitation des deux locataires.</p> <p>Pour Marmot Import Export Ltd., nous avons été en mesure d'obtenir la plupart des renseignements requis; cependant, étant donné les chiffres étant fondés sur des états financiers non vérifiés, la fiabilité qu'on peut leur accorder est plus faible. En plus, la comparaison des trois années est faussée en raison d'une modification de la date de fin d'exercice en 1996, lorsque la fusion de l'entreprise a mené à une distribution des actions des propriétaires aux actionnaires sous forme de dividendes.</p> <p>Pour Rocky Mountain Skiing Inc., nous n'avons pas été en mesure d'obtenir de la direction la plupart des renseignements requis, car elle considérait cette vérification comme une vérification fondamentale des recettes. La seule analyse significative est celle de 1996, laquelle comprenait cependant une combinaison d'états financiers vérifiés (portion de Rocky Mountain) et non vérifiés (portion de Marmot Ski Shop Ltd.). Les périodes financières précédant 1996 comprenaient des chiffres consolidés pour les exploitations de Marmot Basin et de celles de Nakiska (cette dernière a été abandonnée et elle n'était pas assujettie à l'entente de location du Parc). Il a par conséquent été difficile d'effectuer une comparaison valable.</p>		<p>Il n'existe pas de préoccupation substantive à l'égard des paramètres de comptabilité standards précisés.</p>	<p>Il n'existe pas de préoccupation substantive à l'égard des paramètres de comptabilité standards précisés.</p>

Vérification de location et de concession - Marmot Import Export Ltd. et Rocky Mountain Skiing Inc., Parc national Jasper, par la Direction générale de l'examen ministériel, mars 1997			
OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>1. Il faudra peut-être examiner la période exhaustive du contrat de location et le taux de location relativement faible</p> <p>Deux ententes de location ont été négociées pour une période de 42 ans (Marmot Import Export Ltd., à partir du 1^{er} juillet 1973, et Rocky Mountain Skiing Ltd., à partir du 1^{er} août 1979). Pour ce qui est du bail signé avec Marmot, le taux des frais de location augmente de 5 % (recettes brutes jusqu'à 200 000 dollars) à 6 % (de 200 000 à 300 000 dollars) et à 7 % (recettes brutes supérieures à 300 000 dollars); pour ce qui est du bail signé avec Rocky Mountain, le taux est fixé à 2 % des recettes brutes, à partir du 25 mai 1989, date de modification du contrat. Le contrat original signé le 12 juin 1986 prévoyait des taux de location de 5,25 % sur les recettes brutes des billets de remontée, des cours de ski et de la location de skis, de 2,25 % sur la vente d'aliments, de 5 % sur la vente de boissons et de breuvages alcoolisés et de 3 % sur toute autre vente.</p> <p>Selon l'information obtenue de Parcs Canada et du locataire, le taux a été réduit suite à la négociation entre Parcs Canada et tous les exploitants de pentes de ski de Mountain Parks.</p> <p>Nous comprenons qu'une analyse comparative de valeur et de rentabilité a peut-être été réalisée au moment de la négociation et a mené à la décision d'accorder des périodes de bail plus longues (42 ans) et à des recettes relativement faibles pour Parcs Canada. Le Parc devait en plus tenir compte, lors de l'établissement de la durée des ententes, de l'investissement parfois important de capital de la part du locataire, afin de préparer et d'entretenir ses installations.</p> <p>Cependant, en raison de la dépendance croissante de Parcs Canada sur la génération de recettes/le recouvrement des coûts, il semble normal que Parcs Canada <i>examine les modalités et les taux de ces ententes</i>, les compare avec d'autres ententes semblables négociées dans d'autres compétences/à l'étranger et détermine la présence du besoin et de toute souplesse de réouverture ou de modification aux ententes de location. Le directeur, gestion du portefeuille de placement, a précisé que Parcs Canada envisage d'effectuer un examen indépendant de ses</p>			
		<p>À la suite d'une décision politique remontant aux années 1980, la direction gère les baux. Nous sommes entièrement d'accord avec le fait de revoir les dispositions de l'entente et nous appuyons leur inclusion dans l'examen national de Parcs Canada sur les ententes de location de terres.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les loyers des stations de ski sont fixés pour la durée du bail et ils ne sont pas assujettis à révision.</p> <p>Tous les autres loyers ont fait l'objet d'une révision dans le cadre de l'examen décennal de révision des loyers réalisée en 2000.</p> <p>Une étude a été demandée pour déterminer les taux de marché convenables pour le pourcentage des loyers selon les recettes brutes. »</p> <p><i>Tous les parcs des Rocheuses sont traités en bloc. Si un des parcs voit son pourcentage ajusté, tous les autres parcs le sont également.</i></p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
ententes de location de terres. Il faut en plus considérer l'inclusion des ententes commerciales (fondées sur le pourcentage des recettes brutes) dans ce genre d'examen.			
<p>2. Présentation des états financiers vérifiés du locataire</p> <p>Les ententes de location précisent que le locataire doit présenter des états financiers annuels dans les 90 jours suivant la fin de l'année fiscale (article 4 de l'entente de location signée avec Rocky Mountain et article 12 de l'entente de location signée avec Marmot). Les locataires n'ont pas présenté d'états financiers à l'administration du Parc pour aucune des cinq années fiscales vérifiées. Nous avons en plus remarqué que les états financiers préparés pour Rocky Mountain Skiing Inc. avaient été vérifiés, mais que les recettes de sa division, Marmot Ski Shop Ltd., n'étaient assujetties qu'à des certificats de mission d'examen. Les états de Marmot Import Export Ltd. n'étaient aussi assujettis qu'à un certificat de mission d'examen, ce qui constitue une assurance beaucoup moins fiable qu'une vérification. Les locataires ont présenté leurs états financiers à l'administration du Parc seulement après avoir reçu la demande du vérificateur, pour les vérifications des ententes de location en question.</p> <p>Nous recommandons à l'administration du Parc de contrôler de façon opportune toute exigence précisée sur un bail pour veiller à ce qu'un locataire se conforme aux modalités de l'entente. Il est surtout très important que l'administration du Parc <i>obtienne et examine les états financiers vérifiés d'un locataire pour s'assurer que le locataire est solvable et qu'il demeurera viable pour continuer de s'acquitter de ses obligations</i> précisées dans l'entente de location. Pour vérifier efficacement la viabilité de l'entreprise du locataire/concessionnaire, le parc doit posséder les ressources compétentes pour analyser l'information financière.</p>		<p>Autrefois, le Parc national Jasper demandait des états de recettes à titre de fondement pour calculer les paiements de location. Des mesures seront prises pour veiller à obtenir, de façon opportune, les états financiers des entreprises qui produisent régulièrement des états financiers vérifiés. Le Parc national Jasper possède les ressources compétentes pour examiner les états financiers.</p>	<p>Le locataire continue de présenter un état de ses recettes.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>3. Présentation de preuve à l'égard de l'assurance responsabilité</p> <p>Nous n'avons pas été en mesure de trouver, dans les dossiers du Parc, une preuve confirmant que le locataire possédait une assurance responsabilité pour la période couverte par cette vérification et, plus particulièrement, une garantie du recours entre co-assurés couvrant le gouvernement, tel que précisé dans l'entente de concession. Le vérificateur a examiné, dans le cadre de sa vérification sur les lieux de l'entreprise, les plus récents certificats d'assurance.</p> <p>Nous recommandons à l'administration du Parc de veiller à ce que le locataire se conforme à l'entente de location (article 12) en <i>présentant annuellement une preuve d'assurance responsabilité.</i></p>		<p>Je suis entièrement d'accord avec cette recommandation.</p>	<p>Nous présenterons une demande de preuve d'assurance responsabilité.</p>
<p>4. Certification médicale du personnel affecté au restaurant, au casse-croûte et aux salons</p> <p>Même si les ententes de location vérifiées ne comprenaient pas de clause imposant au locataire de fournir une preuve démontrant que son personnel affecté au restaurant, au casse-croûte et aux salons doit subir un examen médical/physique et obtenir un certificat précisant qu'il est apte à effectuer les tâches requises, nous considérons que cette question est importante.</p> <p>Nous avons remarqué que d'autres ententes de location/concession semblables signées par Parcs Canada et précédemment vérifiées comportent une clause contractuelle obligeant les employés de restaurant de subir un examen médical, chez une autorité médicale reconnue et à la satisfaction du directeur.</p> <p>Nous recommandons d'effectuer une évaluation afin de savoir si l'administration du Parc devrait appliquer cette exigence. Si l'administration du Parc juge que ce certificat médical est nécessaire, la nouvelle entente de location doit l'inclure à titre d'exigence. L'administration du Parc a indiqué qu'elle <i>s'informerait sur les exigences légales, en vertu des règlements fédéraux et provinciaux et qu'au besoin elle mettrait en pratique les modifications apportées.</i> Il est en plus suggéré, à l'égard de la clause d'assurance responsabilité et de l'éventuelle clause de certification médicale, que Parcs Canada obtienne des conseils</p>		<p>Une discussion, au niveau national, est peut-être justifiée pour traiter des exigences uniformes et raisonnables de certification médicale respectant les règlements nationaux et provinciaux divergents.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les membres du comité du document maître discuteront de la question dans le cadre de la Conférence des services immobiliers prévue à Halifax en septembre. Les exigences légales y seront en plus discutées et la personne chargée de cette affaire sera sélectionnée ».</p> <p><i>La conférence s'est tenue en novembre 2001. Il a alors été décidé que:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>inclure une clause pour attestation médicale dans les documents de concession est inappropriée, ce sujet devrait être traité avec le permis de travail.</i> - <i>toute nouvelle entente inclura une clause d'assurance responsabilité.</i>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>juridiques sur les répercussions du fait de posséder (ou non) et d'appliquer (ou non) ce genre de clauses, dans l'éventualité d'un accident ou d'un autre problème.</p>			
<p>5. Il faudra peut-être examiner le système de facturation et de comptabilisation des créances du Parc</p> <p>Selon les discussions entre le personnel des finances du Parc et la direction et le personnel des Services municipaux et immobiliers, il semble que le système de facturation et de comptabilisation des créances, utilisé aussi pour les ententes de location et de concession commerciale (selon le % des recettes brutes), a principalement été conçu (au milieu des années 1980) pour la facturation des services à la clientèle de lotissements urbains (eaux usées, eau potable, récupération des déchets, etc.). Selon l'administration du Parc, le système est désuet, il possède une capacité de mémoire limitée pour traiter les données historiques et il est lent. En plus, le système n'est pas relié au système financier principal du ministère (Fincon).</p> <p>Étant donné que le système ne se prête pas bien aux ententes commerciales, le personnel des finances doit manuellement préparer la plupart des documents exigés, y compris la facturation du locataire et la mise à jour des comptes clients suite à la réception des paiements.</p> <p>Étant donné que le nouveau système financier du Ministère (SAP) entrera en fonction en 1998-1999, l'administration du Parc a suggéré de prévoir, durant son élaboration, <i>l'incorporation d'une composante pour les recettes/la facturation/la comptabilisation des créances de Parcs Canada</i>. Le personnel ne perçoit cependant pas le besoin de modifier le système actuel et, entre-temps, il peut continuer à traiter manuellement les documents.</p> <p>Afin d'accroître l'efficacité du processus de traitement des recettes, nous recommandons que la direction de Parcs Canada considère <i>d'élaborer, selon les besoins de Parcs Canada et en consultation avec la section des finances/la section informatique du Ministère, une composante convenable de facturation et de comptabilisation des créances</i> pour toutes les ententes sur les terres, y compris les ententes commerciales. Le système devrait faire partie du système financier du Ministère (SAP), ou <i>tout au moins être compatible avec le système SAP</i>.</p>		<p>Les représentants du Parc national Jasper ont fourni les commentaires de cette section; aucun autre commentaire est justifié.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Collabore actuellement avec le groupe de GI/TI pour trouver des rapports entre les systèmes immobiliers nationaux et d'autres systèmes communs de Parcs Canada.</p> <p>Il est prévu que cette question sera résolue dans le cadre d'une normalisation nationale des systèmes de GI/TI. Toute connectivité de système au niveau de base de données aura lieu à l'intérieur de l'entrepôt national des données ».</p> <p>Le Parc national Jasper utilisera le système SAP pour la comptabilisation de ses créances à partir du mois d'avril 2002.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>6. Le droit d'une clause de vérification dans les ententes devrait inclure une disposition traitant des sous-locataires/sous-concessionnaires</p> <p>Dans le cadre de nos consultations avec les représentants des Services municipaux et immobiliers du parc, nous avons appris qu'il semble que la « clause de droit de vérification » inscrite dans les ententes commerciales de Parcs Canada ne comprend pas de disposition liée à la vérification des livres et des registres du sous-locataire ou du sous-concessionnaire, mais seulement ceux du locataire/concessionnaire principal.</p> <p>Même si les ententes vérifiées comprennent une disposition particulière de contrat traitant de « recettes brutes » selon lesquelles les taux de location sont établis, laquelle comprend les « ventes effectuées par tout sous-locataire, sous-concessionnaire ou sous-titulaire des terres ... », la clause de droit de vérification ne mentionne rien sur l'accès du vérificateur aux registres et documents comptables de ces derniers.</p> <p>La direction du Parc a mentionné que, dans certaines situations, cela peut présenter un problème, lorsqu'une bonne portion de l'entreprise du locataire est sous-louée (entente de Petro Canada à Jasper); il serait alors nécessaire de vérifier les documents du sous-locataire.</p> <p>Nous recommandons à la direction de Parcs Canada, afin d'éviter tout problème lors de prochaines vérifications une éventuelle perte de recettes non décelée, <i>de considérer l'examen de ces exigences contractuelles particulières et leur inclusion spécifique dans la « clause de droit de vérification »</i> dans l'entente maîtresse sur les ententes commerciales fondées sur le pourcentage (%) des recettes brutes.</p> <p>Il est bon de remarquer que ce point particulier ne représentait pas un problème pour les deux ententes de location vérifiées, car les entreprises des locataires n'étaient pas sous-louées.</p>		<p>La décision d'incorporer le « droit d'une clause de vérification » peut être insérée dans les prochains baux, en attendant une opinion juridique sur son efficacité.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les membres du comité du document maître examineront les exigences contractuelles dans le cadre de la Conférence des services immobiliers prévue à l'automne ».</p> <p><i>Suite à la conférence de novembre 2001, il est convenu que l'entente de Parcs Canada est faite avec le locataire. Celui-ci doit donc demander à Parcs Canada l'autorisation de sous-louer.</i></p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>7. Renseignements supplémentaires : examen des principaux indicateurs financiers d'exploitation</p> <p>À la suite de la demande de Parcs Canada, nous avons obtenu des locataires des renseignements financiers supplémentaires et nous avons établi certains ratios pertinents d'exploitation liés à la rentabilité/viabilité.</p> <p>Tel qu'indiqué dans les rapports de vérification, le Parc devrait, <i>entre autres, analyser ces indicateurs et les comparer au rendement d'autres locataires et/ou à celui d'autres entreprises semblables présentés dans les rapports Dunn et Bradstreet.</i> Cette analyse présuppose que le Parc obtient des états financiers de préférence vérifiés, les examine sur une base annuelle et possède les agents responsables compétents pour réaliser les analyses requises.</p> <p>Il est difficile de tirer des conclusions préliminaires à l'égard des indicateurs financiers d'exploitation des deux locataires.</p> <p>Pour Marmot Import Export Ltd., nous avons été en mesure d'obtenir la plupart des renseignements requis; cependant, étant donné les chiffres étant fondés sur des états financiers non vérifiés, la fiabilité qu'on peut leur accorder est plus faible. En plus, la comparaison des trois années est faussée en raison d'une modification de la date de fin d'exercice en 1996, lorsque la fusion de l'entreprise a mené à une distribution des actions des propriétaires aux actionnaires sous forme de dividendes.</p> <p>Pour Rocky Mountain Skiing Inc., nous n'avons pas été en mesure d'obtenir de la direction la plupart des renseignements requis, car elle considérait cette vérification comme une vérification fondamentale des recettes. La seule analyse significative est celle de 1996, laquelle comprenait cependant une combinaison d'états financiers vérifiés (portion de Rocky Mountain) et non vérifiés (portion de Marmot Ski Shop Ltd.). Les périodes financières précédant 1996 comprenaient des chiffres consolidés pour les exploitations de Marmot Basin et de celles de Nakiska (cette dernière a été abandonnée et elle n'était pas assujettie à l'entente de location du Parc). Il a par conséquent été difficile d'effectuer une comparaison valable.</p>		<p>Il n'existe pas de préoccupation substantive à l'égard des paramètres de comptabilité standards précisés.</p>	<p>Il n'existe pas de préoccupation substantive à l'égard des paramètres de comptabilité standards précisés.</p>

Vérification de location et de concession - Marmot Import Export Ltd. et Rocky Mountain Skiing Inc., Parc national Jasper, par la Direction générale de l'examen ministériel, mars 1997			
OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>1. Il faudra peut-être examiner la période exhaustive du contrat de location et le taux de location relativement faible</p> <p>Deux ententes de location ont été négociées pour une période de 42 ans (Marmot Import Export Ltd., à partir du 1^{er} juillet 1973, et Rocky Mountain Skiing Ltd., à partir du 1^{er} août 1979). Pour ce qui est du bail signé avec Marmot, le taux des frais de location augmente de 5 % (recettes brutes jusqu'à 200 000 dollars) à 6 % (de 200 000 à 300 000 dollars) et à 7 % (recettes brutes supérieures à 300 000 dollars); pour ce qui est du bail signé avec Rocky Mountain, le taux est fixé à 2 % des recettes brutes, à partir du 25 mai 1989, date de modification du contrat. Le contrat original signé le 12 juin 1986 prévoyait des taux de location de 5,25 % sur les recettes brutes des billets de remontée, des cours de ski et de la location de skis, de 2,25 % sur la vente d'aliments, de 5 % sur la vente de boissons et de breuvages alcoolisés et de 3 % sur toute autre vente.</p> <p>Selon l'information obtenue de Parcs Canada et du locataire, le taux a été réduit suite à la négociation entre Parcs Canada et tous les exploitants de pentes de ski de Mountain Parks.</p> <p>Nous comprenons qu'une analyse comparative de valeur et de rentabilité a peut-être été réalisée au moment de la négociation et a mené à la décision d'accorder des périodes de bail plus longues (42 ans) et à des recettes relativement faibles pour Parcs Canada. Le Parc devait en plus tenir compte, lors de l'établissement de la durée des ententes, de l'investissement parfois important de capital de la part du locataire, afin de préparer et d'entretenir ses installations.</p> <p>Cependant, en raison de la dépendance croissante de Parcs Canada sur la génération de recettes/le recouvrement des coûts, il semble normal que Parcs Canada examine les modalités et les taux de ces ententes, les compare avec d'autres ententes semblables négociées dans d'autres compétences/à l'étranger et détermine la présence du besoin et de toute souplesse de réouverture ou de modification aux ententes de location. Le directeur, gestion du portefeuille de placement, a précisé que Parcs Canada envisage d'effectuer un examen indépendant de ses</p>			
		<p>À la suite d'une décision politique remontant aux années 1980, la direction gère les baux. Nous sommes entièrement d'accord avec le fait de revoir les dispositions de l'entente et nous appuyons leur inclusion dans l'examen national de Parcs Canada sur les ententes de location de terres.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les loyers des stations de ski sont fixés pour la durée du bail et ils ne sont pas assujettis à révision.</p> <p>Tous les autres loyers ont fait l'objet d'une révision dans le cadre de l'examen décennal de révision des loyers réalisée en 2000.</p> <p>Une étude a été demandée pour déterminer les taux de marché convenables pour le pourcentage des loyers selon les recettes brutes. »</p> <p><i>Tous les parcs des Rocheuses sont traités en bloc. Si un des parcs voit son pourcentage ajusté, tous les autres parcs le sont également.</i></p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
ententes de location de terres. Il faut en plus considérer l'inclusion des ententes commerciales (fondées sur le pourcentage des recettes brutes) dans ce genre d'examen.			
<p>2. Présentation des états financiers vérifiés du locataire</p> <p>Les ententes de location précisent que le locataire doit présenter des états financiers annuels dans les 90 jours suivant la fin de l'année fiscale (article 4 de l'entente de location signée avec Rocky Mountain et article 12 de l'entente de location signée avec Marmot). Les locataires n'ont pas présenté d'états financiers à l'administration du Parc pour aucune des cinq années fiscales vérifiées. Nous avons en plus remarqué que les états financiers préparés pour Rocky Mountain Skiing Inc. avaient été vérifiés, mais que les recettes de sa division, Marmot Ski Shop Ltd., n'étaient assujetties qu'à des certificats de mission d'examen. Les états de Marmot Import Export Ltd. n'étaient aussi assujettis qu'à un certificat de mission d'examen, ce qui constitue une assurance beaucoup moins fiable qu'une vérification. Les locataires ont présenté leurs états financiers à l'administration du Parc seulement après avoir reçu la demande du vérificateur, pour les vérifications des ententes de location en question.</p> <p>Nous recommandons à l'administration du Parc de contrôler de façon opportune toute exigence précisée sur un bail pour veiller à ce qu'un locataire se conforme aux modalités de l'entente. Il est surtout très important que l'administration du Parc <i>obtienne et examine les états financiers vérifiés d'un locataire pour s'assurer que le locataire est solvable et qu'il demeurera viable pour continuer de s'acquitter de ses obligations</i> précisées dans l'entente de location. Pour vérifier efficacement la viabilité de l'entreprise du locataire/concessionnaire, le parc doit posséder les ressources compétentes pour analyser l'information financière.</p>		<p>Autrefois, le Parc national Jasper demandait des états de recettes à titre de fondement pour calculer les paiements de location. Des mesures seront prises pour veiller à obtenir, de façon opportune, les états financiers des entreprises qui produisent régulièrement des états financiers vérifiés. Le Parc national Jasper possède les ressources compétentes pour examiner les états financiers.</p>	<p>Le locataire continue de présenter un état de ses recettes.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>3. Présentation de preuve à l'égard de l'assurance responsabilité</p> <p>Nous n'avons pas été en mesure de trouver, dans les dossiers du Parc, une preuve confirmant que le locataire possédait une assurance responsabilité pour la période couverte par cette vérification et, plus particulièrement, une garantie du recours entre co-assurés couvrant le gouvernement, tel que précisé dans l'entente de concession. Le vérificateur a examiné, dans le cadre de sa vérification sur les lieux de l'entreprise, les plus récents certificats d'assurance.</p> <p>Nous recommandons à l'administration du Parc de veiller à ce que le locataire se conforme à l'entente de location (article 12) en <i>présentant annuellement une preuve d'assurance responsabilité</i>.</p>		<p>Je suis entièrement d'accord avec cette recommandation.</p>	<p>Nous présenterons une demande de preuve d'assurance responsabilité.</p>
<p>4. Certification médicale du personnel affecté au restaurant, au casse-croûte et aux salons</p> <p>Même si les ententes de location vérifiées ne comprenaient pas de clause imposant au locataire de fournir une preuve démontrant que son personnel affecté au restaurant, au casse-croûte et aux salons doit subir un examen médical/physique et obtenir un certificat précisant qu'il est apte à effectuer les tâches requises, nous considérons que cette question est importante.</p> <p>Nous avons remarqué que d'autres ententes de location/concession semblables signées par Parcs Canada et précédemment vérifiées comportent une clause contractuelle obligeant les employés de restaurant de subir un examen médical, chez une autorité médicale reconnue et à la satisfaction du directeur.</p> <p>Nous recommandons d'effectuer une évaluation afin de savoir si l'administration du Parc devrait appliquer cette exigence. Si l'administration du Parc juge que ce certificat médical est nécessaire, la nouvelle entente de location doit l'inclure à titre d'exigence. L'administration du Parc a indiqué qu'elle <i>s'informerait sur les exigences légales, en vertu des règlements fédéraux et provinciaux et qu'au besoin elle mettrait en pratique les modifications apportées</i>. Il est en plus suggéré, à l'égard de la clause d'assurance responsabilité et de l'éventuelle clause de certification médicale, que Parcs Canada obtienne des conseils</p>		<p>Une discussion, au niveau national, est peut-être justifiée pour traiter des exigences uniformes et raisonnables de certification médicale respectant les règlements nationaux et provinciaux divergents.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les membres du comité du document maître discuteront de la question dans le cadre de la Conférence des services immobiliers prévue à Halifax en septembre. Les exigences légales y seront en plus discutées et la personne chargée de cette affaire sera sélectionnée ».</p> <p><i>La conférence s'est tenue en novembre 2001. Il a alors été décidé que:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>inclure une clause pour attestation médicale dans les documents de concession est inappropriée, ce sujet devrait être traité avec le permis de travail.</i> - <i>toute nouvelle entente inclura une clause d'assurance responsabilité.</i>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>juridiques sur les répercussions du fait de posséder (ou non) et d'appliquer (ou non) ce genre de clauses, dans l'éventualité d'un accident ou d'un autre problème.</p>			
<p>5. Il faudra peut-être examiner le système de facturation et de comptabilisation des créances du Parc</p> <p>Selon les discussions entre le personnel des finances du Parc et la direction et le personnel des Services municipaux et immobiliers, il semble que le système de facturation et de comptabilisation des créances, utilisé aussi pour les ententes de location et de concession commerciale (selon le % des recettes brutes), a principalement été conçu (au milieu des années 1980) pour la facturation des services à la clientèle de lotissements urbains (eaux usées, eau potable, récupération des déchets, etc.). Selon l'administration du Parc, le système est désuet, il possède une capacité de mémoire limitée pour traiter les données historiques et il est lent. En plus, le système n'est pas relié au système financier principal du ministère (Fincon).</p> <p>Étant donné que le système ne se prête pas bien aux ententes commerciales, le personnel des finances doit manuellement préparer la plupart des documents exigés, y compris la facturation du locataire et la mise à jour des comptes clients suite à la réception des paiements.</p> <p>Étant donné que le nouveau système financier du Ministère (SAP) entrera en fonction en 1998-1999, l'administration du Parc a suggéré de prévoir, durant son élaboration, <i>l'incorporation d'une composante pour les recettes/la facturation/la comptabilisation des créances de Parcs Canada</i>. Le personnel ne perçoit cependant pas le besoin de modifier le système actuel et, entre-temps, il peut continuer à traiter manuellement les documents.</p> <p>Afin d'accroître l'efficacité du processus de traitement des recettes, nous recommandons que la direction de Parcs Canada considère <i>d'élaborer, selon les besoins de Parcs Canada et en consultation avec la section des finances/la section informatique du Ministère, une composante convenable de facturation et de comptabilisation des créances</i> pour toutes les ententes sur les terres, y compris les ententes commerciales. Le système devrait faire partie du système financier du Ministère (SAP), ou <i>tout au moins être compatible avec le système SAP</i>.</p>		<p>Les représentants du Parc national Jasper ont fourni les commentaires de cette section; aucun autre commentaire est justifié.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Collabore actuellement avec le groupe de GI/TI pour trouver des rapports entre les systèmes immobiliers nationaux et d'autres systèmes communs de Parcs Canada.</p> <p>Il est prévu que cette question sera résolue dans le cadre d'une normalisation nationale des systèmes de GI/TI. Toute connectivité de système au niveau de base de données aura lieu à l'intérieur de l'entrepôt national des données ».</p> <p>Le Parc national Jasper utilisera le système SAP pour la comptabilisation de ses créances à partir du mois d'avril 2002.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>6. Le droit d'une clause de vérification dans les ententes devrait inclure une disposition traitant des sous-locataires/sous-concessionnaires</p> <p>Dans le cadre de nos consultations avec les représentants des Services municipaux et immobiliers du parc, nous avons appris qu'il semble que la « clause de droit de vérification » inscrite dans les ententes commerciales de Parcs Canada ne comprend pas de disposition liée à la vérification des livres et des registres du sous-locataire ou du sous-concessionnaire, mais seulement ceux du locataire/concessionnaire principal.</p> <p>Même si les ententes vérifiées comprennent une disposition particulière de contrat traitant de « recettes brutes » selon lesquelles les taux de location sont établis, laquelle comprend les « ventes effectuées par tout sous-locataire, sous-concessionnaire ou sous-titulaire des terres ... », la clause de droit de vérification ne mentionne rien sur l'accès du vérificateur aux registres et documents comptables de ces derniers.</p> <p>La direction du Parc a mentionné que, dans certaines situations, cela peut présenter un problème, lorsqu'une bonne portion de l'entreprise du locataire est sous-louée (entente de Petro Canada à Jasper); il serait alors nécessaire de vérifier les documents du sous-locataire.</p> <p>Nous recommandons à la direction de Parcs Canada, afin d'éviter tout problème lors de prochaines vérifications une éventuelle perte de recettes non décelée, <i>de considérer l'examen de ces exigences contractuelles particulières et leur inclusion spécifique dans la « clause de droit de vérification »</i> dans l'entente maîtresse sur les ententes commerciales fondées sur le pourcentage (%) des recettes brutes.</p> <p>Il est bon de remarquer que ce point particulier ne représentait pas un problème pour les deux ententes de location vérifiées, car les entreprises des locataires n'étaient pas sous-louées.</p>		<p>La décision d'incorporer le « droit d'une clause de vérification » peut être insérée dans les prochains baux, en attendant une opinion juridique sur son efficacité.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les membres du comité du document maître examineront les exigences contractuelles dans le cadre de la Conférence des services immobiliers prévue à l'automne ».</p> <p><i>Suite à la conférence de novembre 2001, il est convenu que l'entente de Parcs Canada est faite avec le locataire. Celui-ci doit donc demander à Parcs Canada l'autorisation de sous-louer.</i></p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>7. Renseignements supplémentaires : examen des principaux indicateurs financiers d'exploitation</p> <p>À la suite de la demande de Parcs Canada, nous avons obtenu des locataires des renseignements financiers supplémentaires et nous avons établi certains ratios pertinents d'exploitation liés à la rentabilité/viabilité.</p> <p>Tel qu'indiqué dans les rapports de vérification, le Parc devrait, <i>entre autres, analyser ces indicateurs et les comparer au rendement d'autres locataires et/ou à celui d'autres entreprises semblables présentés dans les rapports Dunn et Bradstreet.</i> Cette analyse présuppose que le Parc obtient des états financiers de préférence vérifiés, les examine sur une base annuelle et possède les agents responsables compétents pour réaliser les analyses requises.</p> <p>Il est difficile de tirer des conclusions préliminaires à l'égard des indicateurs financiers d'exploitation des deux locataires.</p> <p>Pour Marmot Import Export Ltd., nous avons été en mesure d'obtenir la plupart des renseignements requis; cependant, étant donné les chiffres étant fondés sur des états financiers non vérifiés, la fiabilité qu'on peut leur accorder est plus faible. En plus, la comparaison des trois années est faussée en raison d'une modification de la date de fin d'exercice en 1996, lorsque la fusion de l'entreprise a mené à une distribution des actions des propriétaires aux actionnaires sous forme de dividendes.</p> <p>Pour Rocky Mountain Skiing Inc., nous n'avons pas été en mesure d'obtenir de la direction la plupart des renseignements requis, car elle considérait cette vérification comme une vérification fondamentale des recettes. La seule analyse significative est celle de 1996, laquelle comprenait cependant une combinaison d'états financiers vérifiés (portion de Rocky Mountain) et non vérifiés (portion de Marmot Ski Shop Ltd.). Les périodes financières précédant 1996 comprenaient des chiffres consolidés pour les exploitations de Marmot Basin et de celles de Nakiska (cette dernière a été abandonnée et elle n'était pas assujettie à l'entente de location du Parc). Il a par conséquent été difficile d'effectuer une comparaison valable.</p>		<p>Il n'existe pas de préoccupation substantive à l'égard des paramètres de comptabilité standards précisés.</p>	<p>Il n'existe pas de préoccupation substantive à l'égard des paramètres de comptabilité standards précisés.</p>

Vérification de location et de concession - Maligne Tours Ltd., Parc national Jasper réalisée par la Direction générale de l'examen ministériel, octobre 1997			
OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>1. Présentation des états financiers vérifiés du locataire</p> <p>L'entente de location prévoit que le locataire doit présenter des états financiers annuels vérifiés le 1^{er} avril de chaque exercice financier (article 2.1 de l'entente de location). Le locataire n'a pas présenté à l'administration du Parc d'états financiers vérifiés pour aucune des années fiscales vérifiées. Nous avons en plus remarqué que la date de fin d'exercice de Parcs Canada, aux fins de présentation des états financiers, a été modifiée du 30 septembre au 30 avril. Les états financiers obtenus du locataire n'étaient accompagnés que d'un certificat de mission d'examen, ce qui constitue une assurance beaucoup moins fiable qu'une vérification. Le locataire a présenté à l'administration du Parc ses états de recettes brutes accompagnés du paiement final, très en retard, ce qui a engendré des frais d'intérêt.</p> <p>Nous recommandons à l'administration du Parc de contrôler de façon opportune toute exigence précisée sur un bail pour veiller à ce qu'un locataire se conforme aux modalités de l'entente. Il est surtout très important que l'administration du Parc <i>obtienne et examine les états financiers vérifiés d'un locataire pour s'assurer que le locataire est solvable et qu'il demeurera viable pour continuer de s'acquitter de ses obligations</i> précisées dans l'entente de location. Pour vérifier efficacement la viabilité de l'entreprise du locataire/concessionnaire, le parc doit posséder les ressources compétentes pour analyser l'information financière. Il est en plus recommandé que l'article traitant des états financiers/de la garde des dossiers tienne compte de la modification de la date de fin d'exercice pour le locataire. Par conséquent, une période raisonnable (entre 30 et 60 jours après le 30 avril) devrait être accordée pour la présentation des états financiers/du paiement final.</p>			<p>Le locataire n'a pas présenté d'états financiers pour les quatre derniers exercices. La vérification effectuée en septembre 2001 par Conseils et Vérification Canada en est venue à la même observation. Maligne Tours a réglé ses arriérés de loyer, selon la vérification de CVC.</p>
<p>2. Présentation de preuve à l'égard de l'assurance responsabilité</p> <p>Nous n'avons pas été en mesure de trouver, dans les dossiers du Parc, une preuve confirmant que le locataire possédait une assurance responsabilité pour la période couverte par cette vérification et, plus particulièrement, une garantie du recours entre</p>			<p>Nous vérifierons ce point auprès du personnel immobilier durant la semaine du 19 novembre. <i>Voir commentaire au point</i></p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>co-assurés couvrant le gouvernement, tel que précisé dans l'entente de concession. Le vérificateur a examiné, dans le cadre de sa vérification sur les lieux de l'entreprise, les plus récents certificats d'assurance.</p> <p>Nous recommandons à l'administration du Parc de veiller à ce que le locataire se conforme à l'entente de location (article 12) en <i>présentant annuellement une preuve d'assurance responsabilité.</i></p>			<p><i>suivant.</i></p>
<p>3. Certification médicale du personnel affecté à la location/les excursions d'embarcation et au restaurant</p> <p>L'entente de location vérifiée comporte une clause (articles 10.a) et b)) précisant au locataire de fournir une preuve démontrant que le personnel affecté aux exploitations d'embarcation et de restaurant doit subir un examen médical/physique et obtenir un certificat confirmant qu'il est apte à effectuer les tâches requises. Les certificats médicaux doivent être présentés, sur demande, au directeur de parc.</p> <p>Nous avons remarqué que l'administration du Parc n'exigeait pas ce genre de certification pour le personnel affecté à la location/aux excursions en embarcation, à la cafétéria et à la salle à dîner.</p> <p>Nous recommandons d'effectuer une évaluation afin de savoir si l'administration du Parc devrait appliquer cette exigence. Si l'administration du Parc juge que ce certificat médical est nécessaire et, étant donné que l'entente de location stipule cette exigence, l'administration devrait l'obtenir et la conserver au dossier, à des fins de vérification. L'administration du Parc a indiqué qu'elle <i>s'informerait sur les exigences légales, en vertu des règlements fédéraux et provinciaux et qu'au besoin elle mettrait en pratique les modifications apportées.</i> Il est en plus suggéré, à l'égard de la clause d'assurance responsabilité et de l'éventuelle clause de certification médicale, que Parcs Canada obtienne des conseils juridiques sur les répercussions du fait de posséder (ou non) et d'appliquer (ou non) ce genre de clauses, dans l'éventualité d'un accident ou d'un autre problème.</p>			<p>Réponse du Bureau national - « Les membres du comité du document maître discuteront de la question dans le cadre de la Conférence des services immobiliers prévue à Halifax en septembre. Les exigences légales y seront en plus discutées et la personne chargée de cette affaire sera sélectionnée ».</p> <p><i>La conférence s'est tenue en novembre 2001. Il a alors été décidé que:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>inclure une clause pour attestation médicale dans les documents de concession est inappropriée, ce sujet devrait être traité avec le permis de travail.</i> - <i>toute nouvelle entente inclura une clause d'assurance responsabilité.</i>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>4. Il faudra peut-être examiner le système de facturation et de comptabilisation des créances du Parc</p> <p>Selon les discussions entre le personnel des finances du Parc et la direction et le personnel de Services municipaux et immobiliers, il semble que le système de facturation et de comptabilisation des créances, utilisé aussi pour les ententes de location et de concession commerciale (selon le % des recettes brutes), a principalement été conçu (au milieu des années 1980) pour la facturation des services à la clientèle de lotissements urbains (eaux usées, eau potable, récupération des déchets, etc.). Selon l'administration du Parc, le système est désuet, il possède une capacité de mémoire limitée pour traiter les données historiques et il est lent. En plus, le système n'est pas relié au système financier principal du ministère (Fincon).</p> <p>Étant donné que le système ne se prête pas bien aux ententes commerciales, le personnel des finances doit manuellement préparer la plupart des documents exigés, y compris la facturation du locataire et la mise à jour des comptes clients suite à la réception des paiements.</p> <p>Étant donné que le nouveau système financier du Ministère (SAP) entrera en fonction en 1998-1999, l'administration du Parc a suggéré de prévoir, durant son élaboration, <i>l'incorporation d'une composante pour les recettes/la facturation/la comptabilisation des créances de Parcs Canada</i>. Le personnel ne perçoit cependant pas le besoin de modifier le système actuel et, entre-temps, il peut continuer à traiter manuellement les documents.</p> <p>Afin d'accroître l'efficacité du processus de traitement des recettes, nous recommandons que la direction de Parcs Canada considère <i>d'élaborer, selon les besoins de Parcs Canada et en consultation avec la section des finances/la section informatique du Ministère, une composante convenable de facturation et de comptabilisation des créances</i> pour toutes les ententes sur les terres, y compris les ententes commerciales. Le système devrait faire partie du système financier du Ministère (SAP), ou <i>tout au moins être compatible avec le système SAP</i>. Le groupe de travail/comité chargé du projet d'élaboration du SAP devrait être informé de cette question.</p>			<p>Réponse du Bureau national : Collabore actuellement avec le groupe de GI/TI pour trouver des rapports entre les Systèmes immobiliers nationaux et d'autres systèmes communs de Parcs Canada.</p> <p>Il est prévu que cette question sera résolue dans le cadre d'une normalisation nationale des systèmes de GI/TI. Toute connectivité de système au niveau de la base de données, aura lieu à l'intérieur de l'entrepôt national des données ».</p> <p>Le Parc national Jasper utilisera le système SAP pour la comptabilisation de ses créances à partir du mois d'avril 2002.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>5. Les clauses de protection environnementale ne font pas partie des ententes</p> <p>L'entente de location signée le 20 janvier 1975 et révisée le 8 octobre 1980, pour une période supplémentaire de 35 ans, ne comprend pas de disposition sur la protection environnementale et, au besoin, sur la réalisation d'une évaluation de l'impact sur l'environnement.</p> <p>Nous avons remarqué ce genre de clauses dans certaines ententes de location plus récentes signées par Parcs Canada, lesquelles précisent habituellement les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'effectuer des activités conformes à la législation traitant de la protection environnementale; • de réaliser, au besoin, des évaluations de l'impact sur l'environnement sur les lieux, conformément à la <i>Loi canadienne sur l'évaluation environnementale</i> et à ses lignes directrices; • de construire, d'exploiter, d'entretenir et de mettre hors service des structures, des accessoires fixes, des immeubles et d'autres améliorations, conformément aux normes environnementales; • de ne pas utiliser, émettre, déverser, entreposer ou détruire tout matériel contaminant, polluant, toxique, dangereux ou hasardeux, tel que défini dans la législation applicable. <p>Nous recommandons à l'administration de Parcs Canada, afin d'éviter tout éventuel problème environnemental et toute possibilité d'infraction non décelée, de considérer l'examen de ces exigences contractuelles particulières et leur inclusion spécifique dans les ententes de bail.</p>			<p>Réponse du Bureau national - « Terminé. Toutes les nouvelles ententes de location et de licence comprennent des clauses de protection environnementale ».</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>6. -Renseignements supplémentaires : examen des principaux indicateurs financiers d'exploitation</p> <p>À la suite de la demande de Parcs Canada, nous avons obtenu des locataires des renseignements financiers supplémentaires et nous avons établi certains ratios pertinents d'exploitation liés à la rentabilité/viabilité. Tel qu'indiqué dans les rapports de vérification, le Parc devrait, <i>entre autres, analyser ces indicateurs et les comparer au rendement d'autres locataires et/ou à celui d'autres entreprises semblables présentés dans les rapports "Dunn and Bradstreet"</i>. Cette analyse présuppose que le Parc obtient des états financiers de préférence vérifiés, les examine sur une base annuelle et possède les agents responsables compétents pour réaliser les analyses requises.</p> <p>Par conséquent, la viabilité financière de cette entreprise semble en général convenable selon, cependant, des chiffres non vérifiés fournis par la direction. Étant donné que l'entreprise mère, Sunrise International Inc., est une société ouverte (dont les actions sont inscrites à la cote officielle), il existe une meilleure sécurité financière pour l'avenir.</p> <p>L'administration du Parc devrait cependant <i>contrôler de près les états financiers et les chiffres présentés sur les états de recettes brutes (plus détaillées) pour confirmer que toutes les catégories de recettes sont incluses et qu'aucun transfert interne est effectué, comme ce fut le cas en 1995, 1996 et 1997, pour éviter d'effectuer les paiements de loyer exigibles.</i></p>			<p>Réalisé par Conseils et Vérification Canada en septembre 2001.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>1. Administration des dossiers</p> <p>Le locataire doit présenter des rapports semestriels de recettes, en plus d'articles particuliers, notamment des avenants de police d'assurance, des preuves de versements de primes d'assurance, des accords de cession de créance et des états financiers. Les dossiers du Parc national Terra Nova ne contiennent pas cette information. Même si les états financiers pour les périodes prenant fin le 31 octobre 1997 et le 31 octobre 1998 se trouvent au dossier, les états de toutes les périodes précédentes couvertes par le bail ne sont pas disponibles à l'administration du Parc. Bien que la documentation au dossier précise que des demandes verbales et écrites d'information particulière ont été adressées au locataire, ce dernier n'y a pas répondu. L'absence de documentation requise dans les dossiers du Parc mène à une situation dans laquelle une bonne administration du bail est rendue difficile. Cette situation a causé au Ministère un manque à gagner de 26 840 \$ en loyers annuels et aurait pu engendrer d'éventuels paiements pour dommages-intérêts compensatoires pour lésion corporelle et pour dommage matériel.</p> <p>Notre analyse des recettes brutes du locataire pour les saisons d'exploitation 1996, 1997 et 1998 démontre que le locataire a sous-payé le loyer annuel de 1997 de 9 231 \$ et celui de 1998 de 17 609 \$. Cette situation a fait en sorte que l'administration du Parc a été incapable d'obtenir les rapports semestriels de recettes brutes que le locataire devait présenter.</p> <p>Notre examen de l'actuelle police d'assurance couvrant la période entre le 30 octobre 1998 et le 30 octobre 1999 ne précise pas Sa Majesté à titre d'assuré désigné. Les discussions subséquentes avec le locataire et son agent d'assurance ont rectifié cette situation. Étant donné que Sa Majesté n'était pas mentionnée sur la police d'assurance, il est bon de se questionner sur le genre de responsabilité du Ministère dans l'éventualité d'un accident durant la période en question et jusqu'au moment où le problème a été découvert et rectifié.</p> <p>Même si l'administration du Parc a déployé les efforts nécessaires pour veiller à ce que le locataire se conforme aux modalités du bail, ce dernier a, dans la plupart des cas, ignoré ces efforts. Malgré cette attitude de la part du locataire, l'administration du Parc doit poursuivre ses efforts et veiller à en informer le locataire par écrit. L'omission d'informer</p>		<p>Le locataire n'a pas présenté ses rapports semestriels. Il présente plutôt un rapport annuel.</p> <p>Au cours des deux dernières années, la police d'assurance montre Sa Majesté comme un assuré désigné.</p> <p>Une lettre a été envoyée au locataire lui demandant un exemplaire de la police d'assurance pour la période se terminant à la fin du mois d'octobre 2002.</p> <p>Une lettre sera écrite au locataire pour lui préciser toute situation de non observation des modalités.</p>	<p>Le directeur de l'unité de gestion a rencontré le locataire pour discuter des exigences, en plus de lui écrire à ce sujet.</p> <p>Le directeur de l'unité de gestion assure qu'il y a une application stricte des modalités du bail.</p> <p>Tous les documents manquants ont été récupérés auprès du locataire et ont été placés au dossier.</p> <p>Tous les loyers dûs à Sa Majesté (1997-1998), par le locataire, ont été récupérés.</p> <p>L'assurance soumise par le locataire rencontre les exigences du contrat de location.</p> <p>Le locataire a été rencontré pour discuter des cas de non conformité. Les comptes-rendus de ces réunions ont été placés au dossier.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>le locataire de son non respect des modalités du bail pourrait indiquer au locataire que la conformité n'est pas obligatoire.</p>			<p>Le directeur de l'unité de gestion rencontrera le locataire pour discuter des questions de conformité.</p>
<p>Il est recommandé à l'administration du Parc :</p> <p>(a) de créer une liste de contrôle précisant les diverses obligations du locataire en vertu du bail et d'utiliser la liste de contrôle pour assurer la détermination opportune des situations de non observation;</p> <p>(b) d'informer le locataire par écrit de chaque situation de non conformité du bail, à titre de moyen de veiller au respect de ces obligations et de documentation du rendement du locataire à cet égard;</p> <p>(c) de rappeler au locataire les modalités de la Clause 18 du bail, laquelle prévoit la résiliation du bail si le locataire ne rectifie pas tout point en défaut à la satisfaction du Ministère;</p> <p>(d) de rappeler au locataire la lettre d'engagement remontant au 13 février 1998, envoyée par le Ministère à <i>Textron Financial Corporation</i> (Canada) et la lettre d'accompagnement remontant au 16 février 1998, lesquelles confirment que la Couronne informera <i>Textron</i> de toute situation de défaut du locataire à l'égard du bail.</p>		<p>(a) Une liste de contrôle a depuis été créée.</p> <p>(b) Toute communication avec le locataire se fait par écrit.</p> <p>(c) Une rencontre a eu lieu en présence du locataire et un compte-rendu a été rédigé.</p>	<p>Complétée.</p> <p>En cours.</p> <p>Le directeur de l'unité de gestion a fait le suivi de cette question auprès du locataire.</p> <p>Le locataire sait que Parcs Canada doit aviser <i>Textron Financial Corporation</i> de toute situation de défaut.</p>
<p>2. Perte de recettes possible</p> <p>Tous les parcs nationaux et la plupart des lieux historiques imposent des frais d'accès. Presque toutes les sommes engendrées par la collecte de ce genre de frais d'admission demeurent dans le parc ou le centre de villégiature en question. L'argent amassé dans un parc particulier est ensuite utilisé pour améliorer davantage les installations du parc. Dans le cadre de notre enquête sur l'exploitation du locataire, ce dernier a été interrogé sur le contrôle des laissez-passer du parc et de la collection des frais d'admission des visiteurs qui ne possédaient pas de laissez-passer en règle pour utiliser les installations du Parc. Le locataire a répondu qu'il ne contrôlait pas si les utilisateurs des installations du terrain de golf, du Tee House Restaurant et du terrain de pratique possédaient un laissez-passer en règle pour utiliser les installations du Parc et que le locataire ne</p>			

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>recouvre par conséquent pas, au nom de Parcs Canada, les frais d'admission convenables lorsqu'un laissez-passer n'a préalablement pas été émis.</p> <p>La documentation retrouvée dans les dossiers du Parc à l'égard de la cession du bail de Coopers and Lybrand Limited, Receiver and Manager of St. Christopher's Resort Inc. à Twin Rivers Golf Inc. précise, en vertu de la tarification stipulée, qu'en plus des frais de parcours, des frais d'admission à un parc national doivent être exigés de tous les visiteurs et golfeurs du Parc national Terra Nova qui utilisent les installations du Parc, y compris le terrain de golf. Nous n'avons remarqué aucune autre documentation ou législation subséquente exemptant particulièrement le locataire de l'obligation de respecter cette exigence.</p>			
<p>La Clause 10(a) et l'annexe A, point (I) précisent que le locataire doit obtenir tous les permis prévus au <i>Règlement sur l'exploitation de commerces dans les parcs nationaux</i>. L'article 3 de ce Règlement stipule ce qui suit : « Il est interdit d'exploiter un commerce dans un parc à moins d'être le titulaire d'un permis ou l'employé d'un tel titulaire ». L'administration du Parc et le locataire n'ont pas été en mesure de fournir de preuve démontrant que le permis requis avait été émis et que les frais d'admission avaient été recouverts pour toute période d'exploitation depuis 1993, date à laquelle l'actuel locataire a commencé à exploiter les installations du terrain de golf Terra Nova.</p> <p>Il est recommandé au directeur du Parc :</p> <p>(a) d'examiner et d'appliquer les dispositions du <i>Règlement sur les parcs nationaux</i> à l'égard de la collection des frais d'utilisation et leurs applications à l'égard du terrain de golf Terra Nova;</p> <p>(b) d'informer le locataire de ses obligations en matière de recouvrement des frais d'utilisation et de veiller à ce que le locataire reçoive les bonnes directives et instructions à cet égard;</p> <p>(c) d'initier un système de contrôle ou de vérifications aléatoires pour faire en sorte que le locataire respecte les instructions précédentes;</p> <p>(d) d'examiner les dispositions du <i>Règlement sur l'exploitation de commerces dans les parcs nationaux</i> traitant de l'émission de permis et de mettre en place un système de contrôle qui assurera, à l'avenir, l'émission de tous les permis requis et le recouvrement de tous les frais applicables.</p>	<p>(a) Les permis d'accès au Parc ont été émis au Twin Rivers Golf Course, en plus d'une affiche indiquant « Permis d'accès au Parc en vente ici ».</p> <p>(b) À l'aide de directives et d'instructions précises, le locataire a été informé de son obligation de recouvrer les frais d'utilisation.</p> <p>(c) Une vérification sera effectuée à la mi-saison.</p> <p>(d) Ce point sera contrôlé à l'aide d'une liste de contrôle.</p>	<p>Le locataire a maintenant un permis d'affaires annuel.</p> <p>Le directeur de l'unité de gestion prévoit rencontrer le locataire le 12 novembre 2002 pour discuter du recouvrement des frais d'utilisation.</p> <p>La rencontre a eu lieu. Une copie du compte-rendu est au dossier.</p>	

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>3. Recettes brutes vérifiées</p> <p>Durant la période du bail (1^{er} avril 1993 au 31 octobre 1998), le locataire n'a pas présenté les rapports sur les recettes brutes, selon les modalités du bail. Notre vérification des loyers payables, calculés selon les recettes brutes tel que défini dans le bail, a déterminé que le locataire, en calculant ses dépenses annuelles de loyer pour le terrain de golf, n'avait pas inclus les recettes provenant de la vente d'aliments et de boissons liée à l'exploitation du Tee House Restaurant. En 1997, les ventes d'aliments et de boissons au Tee House Restaurant ont totalisé 100 793 \$; les ventes totales en 1998 ont été de l'ordre de 90 456 \$. Le locataire a déclaré ces ventes sur ses états financiers de l'exercice prenant fin le 31 octobre 1998 (note 9). Le locataire a sous-contracté l'exploitation du Tee House Restaurant et du terrain de pratique pour la période entre le 1^{er} avril 1998 et le 31 octobre 1999, en vertu d'un contrat signé le 31 mars 1998. Cette entente prévoit que pendant la période entre le 1^{er} avril 1998 et le 31 octobre 1998, l'exploitant du Tee House Restaurant versera des frais d'occupation des locaux de l'ordre de 20 p. 100 des ventes brutes d'aliments et de boissons et de 5 p. 100 des ventes brutes du terrain de pratique. Le reste des ventes brutes a été déterminé par le locataire comme des paiements de contrat et il les a déduit des sommes totales de ses ventes brutes. Le locataire indique seulement cette portion des ventes brutes représentant les frais d'occupation sur son état de revenu net vérifié. Les dispositions de la clause 15(b) prévoient que les recettes brutes de toute sous-location sont réputées être des recettes brutes du locataire aux fins de calcul du loyer payable.</p>		<p>Ce point a été considéré pour les prochaines vérifications.</p>	
<p>4. Analyse financière</p> <p>Le point 9 de l'annexe 2 (renseignements supplémentaires) de notre vérification mentionne des renseignements financiers particuliers qui démontrent des tendances récentes liées en général à l'exploitation de l'entreprise du locataire et plus particulièrement à l'activité du bail.</p> <p>Le fonds de roulement du locataire, en date du 31 octobre 1998, montre une amélioration marquée par rapport aux deux années précédentes surtout en raison du refinancement de la dette à long terme de l'entreprise, laquelle a par conséquent augmenté de 1,5 million de dollars.</p> <p>Même si les recettes de l'exploitation combinée montrent une croissance marginale au cours des trois dernières années, les recettes liées à l'exploitation du bail ont diminué de 8 p. 100 en 1998 par rapport à</p>		<p>Nous continuerons de collaborer étroitement avec le Twin Rivers Golf Course pour contrôler les améliorations.</p> <p>Les recettes de la prochaine année devraient demeurer stables, étant donné qu'aucune célébration majeure ou activité touristique est prévue pour l'année en question.</p>	

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	SITUATION ACTUELLE
<p>1996. Cette baisse peut en partie être attribuée au fait que le locataire a ouvert un terrain de pratique sur un terrain à l'extérieur du Parc et adjacent à l'hôtel, ce qui a produit une diminution marquée des recettes d'exploitation du terrain de pratique sur les terrains du Parc. En plus, les facteurs saisonniers suivants ont peut-être contribué à la légère baisse de recettes : durant la saison 1996, le Hibernia Offshore Project dans la localité avoisinante de Bullarm était en marche et bon nombre des travailleurs étrangers résidaient dans les collectivités avoisinantes. En 1997, la reconstitution historique de l'arrivée du Matthew a attiré de nombreux visiteurs dans la Province. En 1998, aucune importante attraction touristique, célébration ou autre activité culturelle a été présentée à Terre-Neuve.</p> <p>Le locataire a continué d'améliorer le centre de villégiature dans un effort visant à attirer une activité commerciale continue et à faire du centre de villégiature une destination privilégiée pour les familles. En plus de construire le terrain de pratique, le locataire prépare actuellement un terrain de golf de neuf trous sur un terrain adjacent au centre. L'impact de ce développement sur les recettes générées par le terrain de golf de dix-huit trous du Parc est présentement difficile à évaluer. Même si les clients du centre de villégiature peuvent actuellement jouer neuf trous sur le terrain de golf du Parc, la configuration actuelle du terrain de golf de dix-huit trous et les restrictions sur les temps de départ en limitent la disponibilité.</p> <p>Durant les trois périodes d'exploitation couvertes par la présente vérification, le locataire a déclaré des recettes nettes après taxes supérieures à 285 000 \$ pour l'ensemble de l'exploitation.</p>			

Vérification de location et de concession - Norock Associates Limited, Western Brook Pond, Parc national Gros-Morne - réalisée par la Direction générale de l'examen ministériel, janvier 1999			
OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	ÉTAT ACTUEL
<p>1. Administration des dossiers</p> <p>Le titulaire de licence doit présenter, sur une base mensuelle, divers documents en plus d'articles particuliers comme des avenants de police et des états financiers annuels qui comprennent un bilan vérifié et un état des recettes et des dépenses. Le dossier du Parc national Gros-Morne ne contient pas cette information dans un format facile à consulter. Même si l'information requise se trouve au dossier, une liste de contrôle (avec les bonnes dates d'échéance prévues) n'est pas apposée sur la page couverture du dossier afin d'alerter le titulaire de licence lorsque des articles ne sont pas reçus à la date prévue. L'omission d'informer le concessionnaire de sa non observation des modalités de l'entente peut être interprétée comme le fait que la conformité n'est pas obligatoire. Nous remarquons cependant que le titulaire de licence se conforme à toutes les exigences de présentation.</p> <p>Recommandation : Il est recommandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de créer une liste de contrôle des diverses obligations du titulaire de licence en vertu de l'entente et de l'utiliser pour veiller à la détermination opportune des situations de non observation; • d'informer le titulaire de licence de chaque situation de non observation de l'entente, à titre de moyen de veiller au respect des obligations et de documentation du rendement du titulaire de licence à cet égard. 			
<p>2. Contrôle de la part du personnel du Parc national Gros-Morne</p> <p>L'administration du Parc nous a informé que son personnel visite régulièrement le site d'exploitation de ce titulaire de licence. La visite comprend une observation des opérations, une excursion en bateau et des questions aux visiteurs sur leur impression de l'excursion. En plus, le Parc utilise le formulaire de commentaires standard qu'un visiteur de Parc peut remplir.</p> <p>Notre examen du dossier du Parc, à l'égard de ce titulaire de licence, indique que le personnel n'insère pas au dossier les commentaires liés à ses observations. Par conséquent, il n'existe aucune documentation de soutien au contrôle effectué par le personnel du Parc.</p>			
<p>Une liste de contrôle des diverses obligations est désormais apposée sur la page couverture du dossier.</p> <p>La liste est gardée à jour et elle reflète la condition des obligations. Si les obligations ne sont pas respectées, le concessionnaire en est informé verbalement ou par écrit et il doit réagir promptement.</p> <p>Il n'y a aucun problème de respect des obligations de la part du concessionnaire.</p> <p>Toutes les ententes de concession comprendront cette liste de contrôle pour référence rapide.</p> <p>La direction a demandé au personnel concerné d'observer tout problème de conformité durant leur visite au site et de le documenter. Le dossier comprend les commentaires de certains membres du personnel qui ont noté leurs observations positives et négatives durant leur visite. Les autres membres du personnel qui n'ont remarqué aucun problème n'ont pas placé de note de service au</p> <p>Une note de service sera envoyée à d'autres membres du personnel pour leur préciser ce qui constitue une non observation et des instructions leur seront remises pour noter, à l'aide d'une note de service, leur visite au site.</p>			

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	ÉTAT ACTUEL
<p>Les questions soulevées et les mesures de suivi nécessaires ne sont pas documentées.</p> <p>Recommandation : Il est recommandé au directeur de l'unité de gestion d'émettre une directive enjoignant le personnel de documenter leurs visites au site de ce titulaire de licence en précisant la date, les conditions, les observations et les questions de suivi et de placer ce document dans le dossier administratif du Parc.</p>		dossier.	
<p>3. Rajustements liés à la vérification</p> <p>Notre vérification des frais payables par le titulaire de licence précise que des billets vendus n'ont pas été remis par les acheteurs lors de l'embarquement sur le bateau d'excursion. Le titulaire de licence avait fondé ses calculs des recettes sur les billets remis. Nous avons ajouté aux recettes déclarées le montant de 3 823 \$ pour les trois années couvertes par la vérification, pour les billets que le titulaire de licence a identifié comme « manquants ». Ce montant n'a pas été comptabilisé à titre de recettes brutes provenant des opérations sur les états de recettes brutes vérifiés du titulaire de licence. Il est probable que les calculs des frais des années précédentes ne tenaient pas compte de ce genre de recettes.</p>		Le concessionnaire a émis un chèque payable au Receveur général du Canada au montant de 1 294 \$ pour couvrir le pourcentage dû à Sa Majesté.	Le concessionnaire a confirmé à Parcs Canada que le problème est rectifié et que les recettes sont reflétées dans les montants bruts ou que le remboursement des frais est vérifié par l'acheteur.
<p>4. Analyse financière</p> <p>Notre rapport de vérification mentionne des domaines particuliers qui, selon nous, indiquent, en général, la force financière de l'exploitation de l'entreprise et en particulier l'activité du titulaire de licence. Le fonds de roulement du titulaire de licence excède les exigences de respect des obligations actuelles et il montre presque un ratio de 2:1. La tendance de recettes démontrée pour l'ensemble de l'entreprise et pour l'exploitation de la licence en est une de croissance. Les recettes pour l'exercice financier en cours (1998-1999) sont environ 140 p. 100 par rapport à celles de la première année assujettie à cette vérification. Même si le revenu net de toutes les opérations du titulaire de licence ont diminué en 1997, le revenu net a rebondi en 1998 pour surpasser les données de la période opérationnelle de 1996. Le pourcentage des frais généraux versus les recettes, pour l'exploitation du titulaire de licence, est inférieur à celui de l'année 1996, indiquant que le titulaire de licence gère son exploitation de près et réussit à contenir les frais généraux tout en augmentant ses recettes. Au cours des trois périodes d'exploitation comprises dans cette vérification, le titulaire de licence a réalisé un revenu</p>		<p>Le contrat actuel prend fin en octobre 2001 et les soumissions ont été reçues pour une nouvelle entente d'une durée de 10 ans.</p> <p>Le concessionnaire actuel est le soumissionnaire retenu et il recevra une licence d'exploitation de concession.</p> <p>Le concessionnaire remplacera une des embarcations, augmentant par le fait même sa dette à long terme. Les recettes de l'État augmenteront considérablement par rapport à celles de l'entente actuelle et elles représenteront une</p>	Les recettes reçues ont très peu augmenté, mais elles devraient augmenter durant le prochain exercice financier, en raison de la nouvelle entente.

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	ÉTAT ACTUEL
<p>net avant taxes supérieur à 160 000 \$ pour l'exploitation de Western Brook Pond.</p> <p>La dette à long terme de l'entreprise a diminué chaque année et elle se chiffre présentement à 46 190 \$ ou 38 p. 100 du solde dû en date du 30 avril 1996. L'avoir des actionnaires a augmenté de 209 p. 100, du solde au 30 avril 1996 à un montant supérieur à 425 000 \$.</p>		<p>importante contribution pour notre objectif en matière de recettes.</p>	

Vérification de location et de concession de la Waterton Inter-Nation Shoreline Cruise Company, Waterton, réalisée par Conseils et Vérification Canada, mars 1999

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	ÉTAT ACTUEL
<p>1. Présentation des rapports sur les recettes brutes et des états financiers du locataire</p> <p>L'entente de location prévoit que le locataire doit présenter des rapports semestriels de recettes brutes, au plus tard le 30 avril et le 30 octobre de chaque année et, conformément à l'article 7, ses états financiers annuels dans les 90 jours suivant la fin de l'exercice (31 octobre). Les rapports de recettes brutes n'ont pas été présentés, tel que précisé, et les états financiers n'ont pas été présentés à temps. Nous avons en plus remarqué que si les recettes brutes excédaient 500 000 \$, les états financiers du locataire devraient être vérifiés. Ce niveau de recettes a été atteint en 1997, mais les états financiers présentés n'ont pas été vérifiés, conformément à l'entente de location.</p> <p>Étant donné que les rapports de recettes brutes doivent accompagner le loyer supplémentaire dû à titre de pourcentage des recettes brutes, l'omission de les présenter empêchera le personnel du Parc d'examiner la nature raisonnable et le caractère opportun des versements de bail effectués, plus particulièrement en raison du manque d'information mentionnée sur les états financiers fournis par le locataire. En plus, étant donné que le locataire retarde constamment le versement du pourcentage du montant dû en vertu de l'entente jusqu'à la présentation des états financiers, l'omission de présenter ces rapports de recettes brutes empêche l'administration du Parc de déterminer la pertinence de la cotisation d'intérêts prévus dans l'entente de location pour ce genre de versements en retard.</p> <p>Nous recommandons à l'administration du Parc de contrôler les dates d'échéance de tous les versements exigibles et d'établir une cotisation de frais d'intérêt pour faire en sorte que les versements et les rapports sont présentés de façon opportune.</p> <p>Étant donné qu'il est prévu que les recettes brutes d'exploitation excéderont constamment le niveau de 500 000 \$, seuil de vérification des états financiers, nous recommandons en plus à l'administration du Parc d'obtenir et d'examiner les états financiers vérifiés du locataire et l'opinion de vérification connexe. L'examen de l'opinion de vérification devrait fournir une assurance raisonnable que le locataire a mis en place les contrôles internes convenables pour faire en sorte que les recettes déclarées ne sont pas matériellement sous-estimées, notamment que les versements de bail sont effectués correctement et que le locataire est solvable et que l'entreprise demeurera viable pour continuer à s'acquitter de ses obligations aux termes de l'entente de location.</p>		<p>Le Parc facturera l'immeuble donné à bail pour une portion du pourcentage de la somme brute selon les gains de l'année précédente. La facture sera envoyée en novembre de chaque année et elle accumulera des intérêts composés jusqu'au paiement total de la facture. Tout rajustement sera effectué après réception du pourcentage des recettes brutes présentées par le titulaire du bail.</p> <p>Voir plus haut.</p> <p>Il y a une certaine hésitation à imposer la présentation « d'états financiers vérifiés », car cette clause n'est pas appliquée de façon uniforme à l'ensemble de l'Agence Parcs Canada et la phrase « devrait présenter » plutôt que « doit présenter » pourrait facilement être contestée. Lorsque la définition sera claire, nous mettrons en pratique les clauses et nous demanderons les documents requis pour respecter les exigences de la Couronne.</p>	<p>La facture pour le reste de la saison 2001-2002 sera envoyée en novembre 2002.</p> <p>Le personnel de la section des finances du Bureau national enquêtera sur la clause et fournira au Parc les exigences précises avant l'ouverture de la saison 2002-2003.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	ÉTAT ACTUEL
<p>2. Conservation de dossiers financiers L'article 7.01 (a) de l'entente de location précise que le locataire doit utiliser des caisses enregistreuses contenant un total cumulatif, scellé ou verrouillé, et garder celui-ci conformément aux principes comptables reconnus à l'égard des dossiers de recettes brutes et l'article 7.01 (d) accorde au directeur le droit de prescrire ou d'approuver des procédures de cueillette de recettes et de contrôle de caisse et de l'équipement afférent.</p> <p>Le locataire ne possède pas de données de source indépendante qui peuvent servir à confirmer fidèlement les recettes déclarées. De plus, le locataire inscrit les recettes dans les registres comptables selon les dépôts en espèces plutôt que selon les dossiers de ventes disponibles, sauf à la fin de l'exercice, lorsque les factures liées aux recettes de location dues sont préparées et enregistrées. Ces deux pratiques augmentent, pour la Couronne, le risque que toutes les recettes ne soient pas exactement et complètement inscrites. Par conséquent, nous recommandons à l'administration du Parc de prendre des mesures pour veiller à ce que le directeur soit satisfait des procédures de cueillette de recettes et de contrôle de caisse du locataire.</p>		<p>Le titulaire du bail recherche un véhicule « adéquat » pour son exploitation.</p>	<p>Avant d'octroyer au titulaire du bail une licence pour l'exercice 2002-2003, cette question, de même que tout autre problème en suspens relativement à la vérification, devront être abordés et répondus à la satisfaction du directeur financier du Parc.</p>
<p>3. Approbation des taux facturés et période d'exploitation L'article 3.13 de l'entente de location précise que le locataire ne facturera pas aux bateaux d'excursion et aux amarrages des taux supérieurs aux taux approuvés par la Ministre. Notre vérification indique que le locataire ne recevait pas cette approbation mais qu'il établissait les taux et les communiquait simplement à l'administration du Parc.</p> <p>Recommandation : que si le ministère du Patrimoine canadien juge que cette fonction d'approbation n'est plus nécessaire ou qu'elle peut être déléguée au personnel plutôt qu'à la Ministre, l'entente de location devrait être modifiée en conséquence.</p> <p>Dans le même ordre d'idées, l'article 3.01 indique que les services doivent être offerts du 15 mai au 30 septembre de chaque année, même si l'article 1.01 (e) définit la saison d'exploitation entre le 1^{er} avril et le 31 octobre de chaque année. Notre vérification a en plus dévoilé que le locataire commençait souvent à offrir ses services avant le 15 mai et les prolongeait au-delà du 30 septembre. Nous avons présumé que l'administration du Parc ne s'objectait pas à ce que le locataire commence à offrir ses services avant le 15 mai ou les prolonge au-delà du 30 septembre, pourvu que l'exploitation du locataire, y compris l'entretien requis du site, ne se prolonge pas au-delà de la saison d'exploitation définie. Nous recommandons par conséquent que l'administration du Parc considère une</p>		<p>Selon les instructions du siège social, cette clause du bail ne s'applique plus. Par conséquent, aucune intervention supplémentaire n'est requise. Si le bail est « rouvert » pour quelque raison que ce soit, nous modifierons la clause pour qu'elle se lise «le directeur de l'unité de gestion ou son représentant».</p> <p>Si et lorsque le bail sera « rouvert » pour quelque raison que ce soit, nous modifierons cette clause pour permettre au directeur de l'unité de gestion de prolonger la saison, sur une base annuelle et à la demande du locataire.</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les obligations de la Ministre mentionnées sur le bail ont été dévolues aux directeurs d'unité de gestion.</p> <p>Les délégations appropriées sont en place.</p> <p>Aucune mesure supplémentaire requise ».</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	ÉTAT ACTUEL
<p>modification de l'article 3.01 de l'entente de location afin de se conformer aux activités actuelles ou d'appliquer les dates actuelles d'ouverture et de fermeture des services de bateaux d'excursion et de bateau-taxi.</p>			
<p>4. Présentation des plans d'exploitation, d'entretien et de capital L'entente de location précise que le locataire doit présenter un plan d'exploitation, un plan d'entretien et un plan de réaménagement des capitaux au plus tard le 1^{er} mars de chaque année du bail. Nous n'avons pas été en mesure de trouver de preuve établissant que ces plans avaient été présentés et nous remarquons l'incapacité de l'administration du Parc, compte tenu de sa main-d'oeuvre limitée, d'examiner adéquatement tous ces plans à l'égard de toutes les ententes de location en vigueur à l'intérieur des frontières du Parc. Par conséquent, nous recommandons de revoir la nécessité de présenter ce genre de plans.</p> <p>Cela permettra au personnel de déterminer et de veiller à ce que les principaux articles de l'entente de location, traitant de questions comme l'exactitude des paiements de location effectués, la perception du Parc aux yeux du visiteur et les perceptions, de la part du locataire, du traitement équitable entre locataires, soient contrôlés tout au long de la saison d'exploitation. À cet égard, nous recommandons au personnel de contrôler :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la garde à jour des documents et des contrôles financiers adéquats, y compris l'utilisation convenable de caisses enregistreuses et l'affichage des taux de change; • le maintien de niveaux d'assurance acceptables; • l'entretien et la condition, y compris la sécurité, de la marina et des terrains. Cette dernière pourrait forcer l'administration du Parc à préciser et à communiquer les normes minimales tolérées. 		<p>Lorsque la possibilité de modifier le bail pour une autre clause se présentera, nous entamerons des négociations axées sur cette recommandation.</p> <p>-voir le point 2 plus haut</p> <p>- voir le point 5 ci-après</p> <p>Une inspection annuelle sera effectuée chez le locataire. Un plan de capital et d'entretien sera ensuite formulé. La priorité sera axée sur les placements liés à la sécurité publique.</p>	<p>Aucune mesure supplémentaire requise à ce moment.</p> <p>-voir le point 2 plus haut</p> <p>- voir le point 5 ci-après</p> <p>- Les inspections feront partie du programme global de gestion foncière à partir de l'exercice 2002-2003.</p>
<p>5. Présentation de preuve d'assurance responsabilité Nous n'avons pas été en mesure de trouver, dans les dossiers de l'administration du Parc, de preuve confirmant que le locataire avait maintenu une assurance responsabilité pendant les trois années vérifiées et plus particulièrement la garantie du recours entre co-assurés couvrant la Couronne, tel que stipulé dans l'entente de location. Le locataire a plus tard remis les polices d'assurance pour examen de la part de Conseils et Vérification</p>		<p>Le titulaire du bail reçoit chaque année des exemplaires d'assurance responsabilité dans le cadre du processus de renouvellement de licence commerciale.</p>	<p>Preuve d'assurance présentée pour la saison 2001-2002. Cet élément sera contrôlé</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	ÉTAT ACTUEL
<p>Canada, lequel a indiqué que l'assurance requise, y compris la garantie du recours entre co-assurés, était en règle.</p> <p>Afin d'assurer une protection convenable pour Sa Majesté, nous recommandons à l'administration du Parc de veiller à ce que le locataire respecte l'entente de location en fournissant une preuve d'assurance responsabilité, y compris la garantie du recours entre co-assurés.</p>			<p>annuellement dans le cadre du processus de renouvellement de licence commerciale.</p>
<p>6. Certification médicale du personnel du casse-croûte À la suite de la date d'entrée en vigueur du bail, le locataire a ouvert un casse-croûte à la marina. L'entente existante ne prévoit pas que le personnel affecté au casse-croûte doit subir des examens médicaux. Nous savons que d'autres ententes de location signées dans d'autres parcs nationaux imposent au locataire de prouver que le personnel affecté au casse-croûte subit des examens médicaux.</p> <p>Pour assurer l'uniformité des opérations au sein de tous les parcs nationaux et en présumant que cette clause existe toujours dans d'autres ententes de location, nous recommandons à l'administration du Parc de considérer une modification de l'entente de location prévoyant une certification médicale semblable à celle qui existe dans d'autres ententes de location.</p>		<p>Ce sujet n'est plus une préoccupation, car les aliments chauds et froids ne sont plus servis. Le casse-croûte ne vend que des aliments préemballés. Une certification médicale n'est pas requise pour la vente d'aliments préemballés</p>	<p>Réponse du Bureau national : « Les membres du comité du document maître discuteront de la question dans le cadre de la Conférence des services immobiliers prévue à Halifax en septembre . Les exigences légales y seront en plus discutées et la personne chargée de cette affaire sera sélectionnée ».</p> <p><i>La conférence s'est tenue en novembre 2001. Il a alors été décidé que:</i> <i>- inclure une clause pour attestation médicale dans les documents de concession est inappropriée, ce sujet devrait être traité avec le permis de travail.</i></p> <p>- Réponse du Parc- aucune mesure supplémentaire requise.</p>

OBSERVATION	RECOMMANDATION	COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION DU PARC	ÉTAT ACTUEL
7. Cartes de crédit La société accepte maintenant la carte de crédit VISA. Pour assurer l'uniformité des opérations au sein de tous les parcs nationaux et le traitement équitable de tous les locataires, nous recommandons à l'administration du Parc de considérer une modification de l'entente de location prévoyant l'acceptation des cartes de crédit, tel qu'accepté dans des ententes de location semblables.		Lorsque la possibilité de modifier le bail pour une autre clause se présentera, nous entamerons des négociations axées sur cette recommandation.	Aucune mesure supplémentaire requise à ce moment.
8. Utilisation de sous-contractants La société réserve les services d'une entreprise reconnue pour la dotation des effectifs sur le traversier. Nous suggérons au Parc national d'examiner la nécessité de modifier l'entente pour veiller à ce que ces sous-contractants soient liés aux modalités de cette entente.		Le titulaire du bail n'utilise plus les sous-traitants. Le titulaire du bail affecte le personnel sur les traversiers.	Aucune mesure supplémentaire requise.