Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

COMMENT ASSURER UN BON CONTRÔLE DES COMPTES DE SA COPROPRIÉTÉ ?

16 octobre 2019

Alain PERRIER
ARC SERVICES

PRÉSENTATION DES INTERVENANTS

- Contrôleurs de comptes et de gestion de copropriété à ARC SERVICES

LE CONTRÔLE DES COMPTES

- Il ne s'improvise pas
- Il doit être effectué avec méthode et rigueur
- Le conseil syndical doit s'organiser
- Le contrôle des comptes n'est pas qu'un pointage des factures de l'exercice comptabilisées dans le relevé général des dépenses

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

PLAN DE LA CONFÉRENCE

- Rôle du conseil syndical
- Organisation du conseil syndical
- Contrôle des charges et des produits
- Contrôle des travaux et opérations exceptionnelles
- Contrôle de l'état financier
- Que faire après le contrôle
- Comment l'ARC peut aider le conseil syndical

RÔLE DU CONSEIL SYNDICAL

- Contrôle des comptes
  - Obligation légale : assiste et contrôle le syndic (art. 21 loi 65-557 10 juillet 1965)
  - Obligation réglementaire : contrôle la gestion et la comptabilité (art. 26 décret 67-223 17 mars 1967)
  - Le syndic ne peut pas s'y opposer

ORGANISATION DU CONSEIL SYNDICAL 1/3

- Contrôle des comptes
  - Affectation d'un ou plusieurs conseillers « stables » au contrôle des comptes (« commission »)
  - Formation préalable à la comptabilité des copropriétés et au contrôle des comptes
  - Assistance d'un tiers (art. 27 décret du 17 mars 1967) et en particulier d'un contrôleur de comptes et de gestion de copropriété d'ARC SERVICES

ORGANISATION DU CONSEIL SYNDICAL 2/3

- Méthodologie
  - Comparatif avec budget voté (⇔ budget réaliste)
  - Comparatif avec exercice précédent
  - Anticipation des budgets actuel (N+1) et futur (N+2)
  - Comprendre que le relevé général des dépenses est en réalité un relevé détaillé des charges <u>engagées</u> (et des produits)

ORGANISATION DU CONSEIL SYNDICAL 3/3

- Chronologie
  - Penser que le syndic a d'autres copropriétés
  - ANTICIPER !
  - 3 mois (2 mois) avant l'AG : contrôle chez le syndic
  - Corrections à apporter
  - 1 mois avant l'AG : envoi de la convocation

CONTRÔLER LE CHAUFFAGE 1/10

- Factures
  - Pointage et vérification du nombre de factures par sous-poste a priori identique d'un exercice à l'autre pour ce qui est récurrent / la période couverte par les factures de l'exercice (12 mois)

CONTRÔLER LE CHAUFFAGE 2/10

- Différencier les sous-postes de charges
  - Combustible chauffage central
  - Combustible eau chaude sanitaire (si possible)
  - R1 (énergie) et R2 / R3 (redevances) si chauffage urbain
  - P2 (entretien et conduite) et P3 (garantie totale)
  - P4 (financement)
  - Autres (électricité, réparations, etc.)

CONTRÔLER LE CHAUFFAGE 3/10

- Vérifier l'évolution du combustible et des charges
  - Totaliser les consommations kWh MWh TV L
  - Neutraliser l'énergie de production de l'ECS
  - Introduire les DJU
  - Comparer les ratios Z = énergie ÷ DJU
  - Analyser les écarts de Z
  - Considérer ensuite l'évolution des coûts (énergie & taxes)

CONTRÔLER LE CHAUFFAGE 4/10

- Calculer le prix de production de l'ECS
  - Ni montant fixe ni formule complexe
  - Calcul prix unitaire du kWh (factures en € ÷ quantité énergie)
  - Utiliser un facteur q**
  - Prix réchauffement = prix unitaire x facteur q
  - Ajouter 10 % de frais annexes (électricité, maintenance…)
  - Faire voter l'AG sur la formule de calcul

**Facteur q = 130 kWh gaz, 12 L fioul, 98 kWh chaleur urbaine ou 52 kWh électricité

CONTRÔLER LE CHAUFFAGE 5/10

- Analyse du montant et de l'évolution des autres sous-postes
  - Électricité (absence impossible)
  - Entretien et petites réparations
  - Traitement des fluides
  - Bureaux d'études thermiques
  - *Attention : pompes de relevage, VMC, colonnes montantes ne sont PAS des charges de chauffage*

CONTRÔLER LE CHAUFFAGE 6/10

- Pour aller plus loin 1/5
  - Mettre en place un suivi annuel des consommations pour étudier les évolutions et repérer les dérives

Méthodologie de l'écobilan « chauffage » + tableur automatisé disponibles gratuitement sur **www.arc-copro.fr**

CONTRÔLER LE CHAUFFAGE 7/10

- Pour aller plus loin 2/5
  - Optimiser la gestion technique : l'influence de la température de chauffe
    - Température réglementaire maximale moyenne : 19°C (article R. 131-20 du code de la construction et de l'habitation)
    - Surchauffes courantes en copropriété : 24-25°C !
    - 1°C de moins c'est en moyenne 7 % d'économies sur l'année
    - Intérêt de mettre en place un ralenti de nuit

CONTRÔLER LE CHAUFFAGE 8/10

- Pour aller plus loin 3/5
  - Optimiser la gestion technique : l'influence de la durée de chauffage
    - 2 semaines de moins c'est 5 % d'économies sur l'année
    - Chacun a un ressenti différent par rapport au besoin de chauffage
    - Pics de fraîcheur hors saison de chauffe -> que faire ?

      Proposition : sondage organisé par le conseil syndical avec affichette en parties communes, puis allumage du chauffage quand > 50 % de la copropriété en ressent le besoin par exemple

CONTRÔLER LE CHAUFFAGE 9/10

- Pour aller plus loin 4/5
  - Optimiser la gestion technique : l'entretien des équipements
    - Négocier un contrat de chauffage adapté à la copropriété avec les conseils de l'ARC : contacter le pôle « énergie, eau, rénovation » d'ARC SERVICES
    - Entretenir le réseau de distribution
      - Équilibrage du réseau
      - Désembouage

CONTRÔLER LE CHAUFFAGE 10/10

- Pour aller plus loin 4/5 Guides de l'ARC en vente au salon

CONTRÔLER L'EAU 1/5

- Factures
  - Pointage et vérification du nombre de factures a priori identique d'un exercice à l'autre / la période couverte par les factures de l'exercice (12 mois)
  - Cohérence dernier index facturé estimé avec index réel (relevé par le CS ou prestataire) => demander au syndic de comptabiliser une écriture de régularisation en cas d'écart significatif puis communiquer régulièrement les index au fournisseur

CONTRÔLER L'EAU 2/5

- Consommation générale
  - Évaluation du niveau de consommation par lot principal
  - Analyse en cas de surconsommation (> 100 m³ / an / lot) : fuites, arrosage ou travaux par exemple

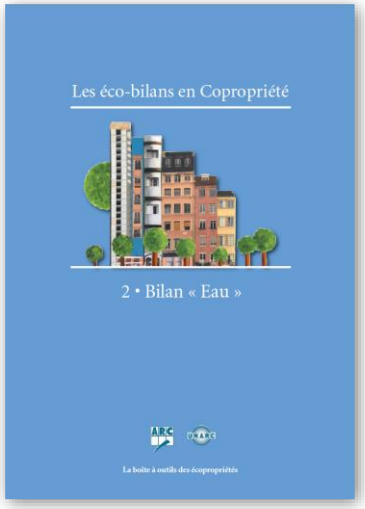
CONTRÔLER L'EAU 3/5

- Consommation privative (le cas échéant)
  - Si compteurs divisionnaires DOIT exister*
  - Vérification du ratio 1/3 ECS pour 2/3 EF
  - Eau résiduelle doit être ≈ 5 % sinon analyse nécessaire
  - Analyse des états de relevés compteurs divisionnaires : Cohésion des dates de relevés, anomalies : compteurs non relevés, bloqués, à l'envers, absences, fuites, etc.
  - Possibilité de décider de forfaits en AG

*EF : obligation en copropriété > 1er novembre 2007
ECS : obligation depuis 1978 si production collective

CONTRÔLER L'EAU 4/5

- Pour aller plus loin 1/2
  - Mettre en place un suivi annuel des consommations pour étudier les évolutions et repérer les dérives



Méthodologie de l'écobilan « eau » disponible gratuitement sur **www.arc-copro.fr**

CONTRÔLER L'EAU 5/5

- Pour aller plus loin 2/2
  - Inventaire du parc des compteurs divisionnaires installés
  - Penser à la radio-relève ou mieux à la télérelève

CONTRÔLER LES CHARGES DE PERSONNEL 1/7

- Connaissance du contrat de travail et des avenants
- Connaissance des bulletins de salaire
- Aucun motif de refus de communication n'est recevable : le CS a accès à TOUS les documents (leur utilisation reste interne au SDC)

CONTRÔLER LES CHARGES DE PERSONNEL 2/7

- Pointage des salaires (bruts ou nets)
- Pointage des charges sociales et taxes (détaillées)
- Pointage des autres charges (détaillées)
- Rechercher les anomalies significatives
- Rechercher les absences : surveillance médicale, formation, prévoyance, mutuelle (seule absence possible)

CONTRÔLER LES CHARGES DE PERSONNEL 3/7

- Recherche des coûts annexes mais réels
  - « Loge » : électricité, gaz, téléphone
  - Remplacements
  - Produits et matériels
  - Interventions d'entreprises en doublon

CONTRÔLER LES CHARGES DE PERSONNEL 4/7

- Apprécier l'évolution des charges
  - Avenants à la convention collective
  - Primes « exceptionnelles »
  - Événements particuliers (embauche, rupture de contrat, arrêts, etc.)

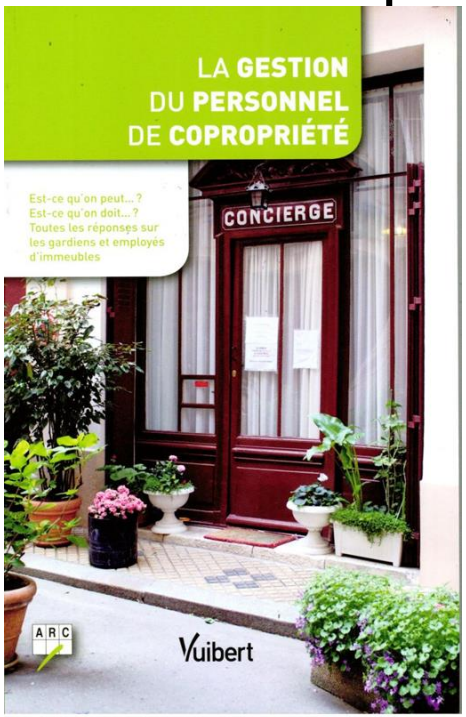
CONTRÔLER LES CHARGES DE PERSONNEL 5/7

- Faut-il donner quitus au syndic de sa gestion ?
  - La gestion du personnel est très complexe
  - Le CS ne peut pas tout contrôler
  - Réponse : NON
  - Ce n'est pas une sanction, c'est une précaution

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

CONTRÔLER LES CHARGES DE PERSONNEL 6/7

- Pour aller plus loin 1/2 Guides de l'ARC en vente au salon



CONTRÔLER LES CHARGES DE PERSONNEL 7/7

- Pour aller plus loin 2/2
  - Consultation avec un juriste spécialisé au siège de l'ARC
  - Contrôle du poste du personnel entier (adaptation aux besoins de la Copropriété) ou contrôles ponctuels (contrats, salaires, ruptures, préjudices, etc.) avec rapports écrits

CONTRÔLER LES CHARGES DE NETTOYAGE 1/3

- Factures
  - Pointage et vérification du nombre de factures a priori identique d'un exercice à l'autre / la période couverte par les factures de l'exercice (12 mois)
  - Prestations de remplacement du personnel salarié
  - Prestations supplémentaires par rapport au contrat

CONTRÔLER LES CHARGES DE NETTOYAGE 2/3

- Contrat
  - Connaissance du contrat
  - Respect de son application (sinon avoir à exiger)
  - Augmentation de tarif selon formule indexation (si existe)

CONTRÔLER LES CHARGES DE NETTOYAGE 3/3

- Pour aller plus loin
  - Apprécier les prestations par rapport aux besoins et aux possibilités financières
  - Prudence en présence de personnel salarié

CONTRÔLER LES FRAIS DE GESTION 1/3

- Honoraires forfaitaires du syndic
  - Conformité à la décision de l'AG (montant dans la résolution, voir également le contrat signé)
  - Conformité annexe 1 état non limitatif des prestations incluses dans le forfait (annexe décret 67-223 du 17 mars 1967)

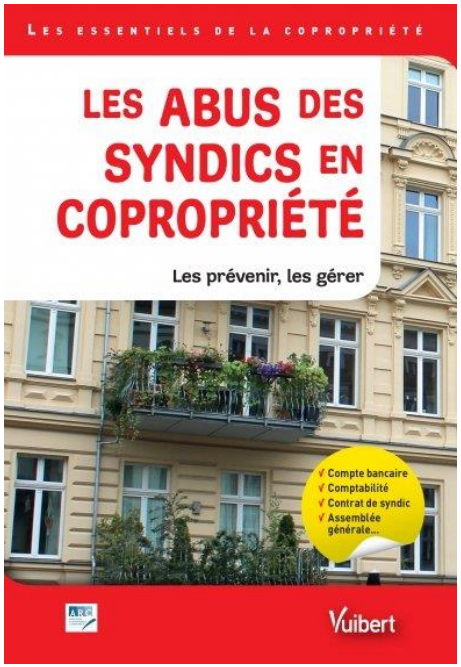
CONTRÔLER LES FRAIS DE GESTION 2/3

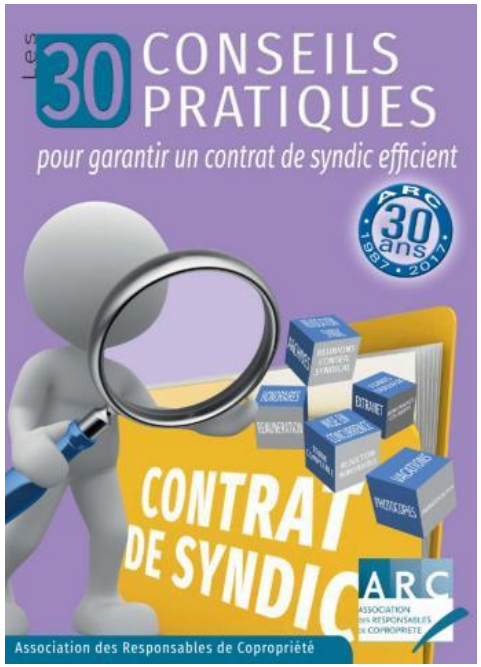
- Honoraires complémentaires du syndic

  (annexe 2 du décret du 17 mars 1967)
  - Tenue d'AG (hors horaires, AGE)
  - Réunions et vacations (idem)
  - Sinistres (hors dépenses relevant du forfait, celles des dommages trouvant leur source dans les parties communes) : donc uniquement déplacements, mesures conservatoires, assistance à mesures d'expertise, suivi du dossier auprès de l'assureur.
  - Contentieux (recouvrement des charges : pas de frais de relance simple (dans forfait), charge syndicat: frais d'avocats, facturation privative : MED, relance, prise d'hypothèque, actes des huissiers hors frais de procédure)
  - Autres honoraires divers et variés
- Affranchissements (remboursement)
- Frais bancaires et débours (réels)

CONTRÔLER LES FRAIS DE GESTION 3/3

- Pour aller plus loin
  - Lecture des nombreux abus publiés par l'ARC
  - Guides de l'ARC en vente au salon





CONTRÔLER L'ASSURANCE 1/4

- Prime principale
  - Niveau de la prime
  - Augmentation
  - Marge de négociation

CONTRÔLER L'ASSURANCE 2/4

- Contrats annexes
  - Obligatoires : véhicules autoportés (tracteur, tondeuse…)
  - Superflus : responsabilité du conseil syndical, véhicule du gardien…
  - À analyser : protection juridique

CONTRÔLER L'ASSURANCE 3/4

- Sinistres
  - Gestion opaque (pas de suivi avec enregistrement au jour le jour des factures et des remboursements)
  - Rare gestion transparente (comptes dédiés par sinistres traités comme des travaux)
  - Analyse des sinistres (types et nombre)

CONTRÔLER L'ASSURANCE 4/4

- Pour aller plus loin
  - Guide de l'ARC en vente au salon

CONTRÔLER LES AUTRES FACTURES 1/2

- Factures relatives à des contrats
  - Pointage et vérification du nombre de factures a priori identique d'un exercice à l'autre / la période couverte par les factures de l'exercice (12 mois)
  - Vérifier le prix facturé
  - Analyser l'utilité réelle du contrat (nombre d'extincteurs, désinsectisation, termites, etc.)

CONTRÔLER LES AUTRES FACTURES 2/2

- Factures ponctuelles
  - Réalité de la prestation (concerne bien la copropriété ?)
  - Prestation privative ?
  - Conformité au devis ou à l'ordre de service du syndic
  - Respect seuil de consultation du CS voté en AG
  - Temps passé / facturé
  - Taux de TVA appliqué

CONTRÔLER LES PRODUITS 1/2

- Produits récurrents
  - Pointage et vérification du nombre de « factures » a priori identique d'un exercice à l'autre / la période couverte par les factures de l'exercice (12 mois)
  - Vérifier l'évolution du montant reçu (loyers par exemple)

CONTRÔLER LES PRODUITS 2/2

- Produits ponctuels
  - Identification
  - Analyse
  - Il ne devrait pas exister de charges négatives, surtout mélangées à des charges (exemple : opacité des contentieux pour masquer les honoraires indus)

CE N'EST PAS FINI !

IL N'Y A PAS QUE LE RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES DANS LA VIE ☺

- Il y a encore les travaux et opérations exceptionnelles

CONTRÔLER LES TRAVAUX TERMINÉS 1/2

- Travaux et opérations exceptionnelles à approuver
  - Annexe comptable n° 4
  - L' AG va devoir approuver ou non les charges et les produits
  - Vérifier le respect des budgets **votés** (et non indiqués)
  - Vérifier les honoraires du syndic
  - Refuser l'imputation de factures en charges courantes

CONTRÔLER LES TRAVAUX TERMINÉS 2/2

- Annexe comptable n° 4

TRAVAUX détaillés par poste et par imputation	Exercice clos dépenses votées (N)	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
		DÉPENSES	PROVISIONS APPELÉES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS REÇUS, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX	SOLDE (4)

(4) Excédent ou insuffisance

Attention : le montant voté est entré manuellement par le syndic

CE N'EST TOUJOURS PAS FINI !

IL N'Y A PAS QUE LE RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES ET LES TRAVAUX DANS LA VIE ☺

- **Il y a encore l'état financier (annexe comptable n° 1 ou état des dettes et créances ou état des balances des comptes), document très important à vérifier**

CONTRÔLER L'ÉTAT FINANCIER 1/6

- Annexe comptable n° 1
  - Trésorerie et avances (situation financière)
    - Trésorerie : comptes séparés, rapprochements, placements…
    - Avances : de trésorerie, pour travaux, fonds de travaux, solde
  - Créances et dettes du SDC où peuvent exister :
    - Factures refusées mais non remboursées
    - Charges non réparties et travaux non appelés
    - Indemnités « oubliées »
    - Etc.

CONTRÔLER L'ÉTAT FINANCIER 2/6

- Annexe comptable n° 1 (en haut à gauche)

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie		
50 Fonds placés	Voir relevés et rapprochements bancaires, vérifier placement de fonds	
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)		
53 Caisse		
Trésorerie disponible Total I		

(1) Une somme affectée du signe - indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

CONTRÔLER L'ÉTAT FINANCIER 3/6

- Annexe comptable n° 1 (en haut à droite)

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Provisions et avances 102 Provisions pour travaux 103 Avances 1031 Avances de trésorerie 1032 Avances travaux 1033 Autres avances 105 Fonds de travaux 131 Subventions en instance d'affectation 12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles	Montants appelés au syndicat des copropriétaires ⇔ Annexe n° 5 travaux en cours	
Total 1	JPN	

CONTRÔLER L'ÉTAT FINANCIER 4/6

- Annexe comptable n° 1 (en bas à gauche)

– CREANCES -	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2) 459 Copropriétaires - créances douteuses (2) Comptes de tiers 40 Fournisseurs 42 à 44 Autres créances 46 Débiteurs divers 47 Compte d'attente 48 Comptes de régularisation	Impayés des copropriétaires Fournisseurs devant au SDC Comptes où il est dû au SDC	
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe Total II		

CONTRÔLER L'ÉTAT FINANCIER 5/6

- Annexe comptable n° 1 (en bas à droite)

– DETTES DE LA COPROPRIÉTÉ –	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - excédents versés (2)	« trop-payé » des copropriétaires	
Comptes de Tiers		
40 Fournisseurs	Fournisseurs devant être payés	
42 à 44 Autres dettes		
46 Créditeurs divers		
47 Compte d'attente	Comptes où le SDC doit	
48 Comptes de régularisation		
49 Dépréciation des comptes de tiers (2)	Compte spécial pour mémoire	
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe		
Total II		

CONTRÔLER L'ÉTAT FINANCIER 6/6

- Annexe comptable n° 1 avant ou après répartition ?
  - Présentation imposée par le logiciel comptable
  - La répartition ne PEUT PAS être définitive et ne DOIT PAS impacter les comptes des copropriétaires (FONCIA😈)
    - Article 11 du décret 67-223 du 17 mars 1967 (pris pour loi 1965 ordre public) : « **projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire** »

QUE FAIRE APRÈS LE CONTRÔLE 1/2

- Exiger version corrigée des documents comptables
  - Pointer corrections demandées / corrections effectuées du relevé général des dépenses
  - Rechercher leur contrepartie (comptes d'attente)
- Si le syndic refuse des corrections
  - Corriger le montant des charges à approuver en AG (refus de certaines charges identifiées et PAS de réserves)

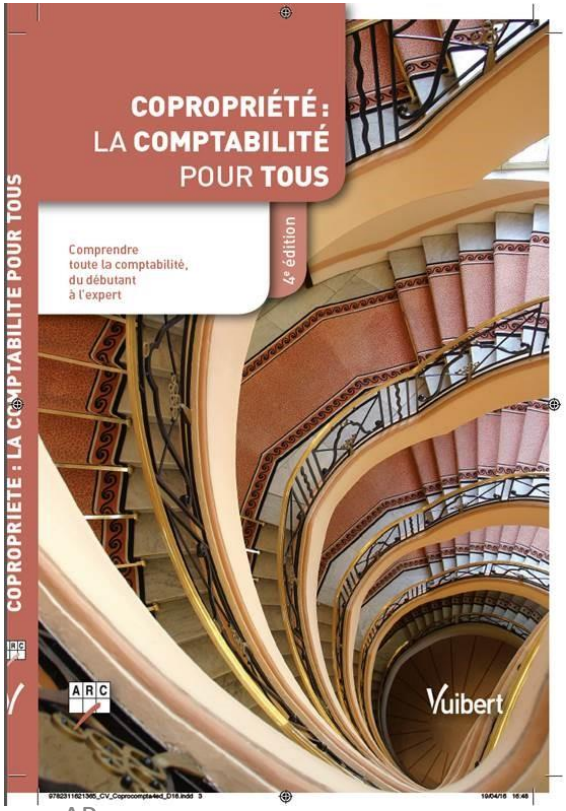
QUE FAIRE APRÈS LE CONTRÔLE 2/2

- Pour aller plus loin
  - Engager la renégociation de certains contrats (vote en assemblée si syndic récalcitrant)
  - Prévoir les interventions courantes à venir (exemple : élagages et augmenter le budget courant)
  - Vérifier en N+1 la mise en œuvre des actions correctrices

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

L'ARC PEUT AIDER LE CONSEIL SYNDICAL 1/6

- Guide pédagogique (langage courant)



L'ARC PEUT AIDER LE CONSEIL SYNDICAL 2/6

- Réponses à des questions comptables simples, incluses dans l'adhésion collective
- Consultations comptables d'une heure au siège de l'ARC, incluses dans l'adhésion collective

L'ARC PEUT AIDER LE CONSEIL SYNDICAL 3/6

- Intervention des contrôleurs de comptes et de gestion de copropriété d'ARC SERVICES
  - Art. 27 décret du 17 mars 1967 : seul le CS le décide (pas l'AG pas le syndic) et la facture doit être payée par le SDC (via le syndic)

L'ARC PEUT AIDER LE CONSEIL SYNDICAL 4/6

- Intervention des contrôleurs de comptes et de gestion de copropriété d'ARC SERVICES
  - CONTRÔLES DE COMPTES ET DE GESTION COMPLETS AVEC RAPPORT
  - CONTRÔLES DE COMPTES ET DE GESTION DE TRAVAUX AVEC RAPPORT
  - CONTRÔLES DES IMPAYÉS AVEC RAPPORT

L'ARC PEUT AIDER LE CONSEIL SYNDICAL 5/6

- Intervention des contrôleurs de comptes et de gestion de copropriété d'ARC SERVICES
  - SIMPLES DIAGNOSTICS COMPTABLES AVEC COMPTE-RENDU
  - CONTRÔLES DES GARDIENS ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLES AVEC RAPPORT
  - CONSULTATIONS COMPTABLES PERSONNALISÉES AVEC RELEVÉ DE CONCLUSIONS
  - AUTRES PRESTATIONS EN RÉGIE

L'ARC PEUT AIDER LE CONSEIL SYNDICAL 6/6

- Intervention des contrôleurs de comptes et de gestion de copropriété d'ARC SERVICES

Merci pour votre attention !

Vos questions ?...

Support téléchargeable à l'adresse suivante :
http://www.salon-copropriete-arc.fr/

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,

rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr