

ARC SERVICES



COMPTES ET GESTION

Contrôles de comptes et de gestion
Contrôles complets de comptes et de gestion

1. Description

Pour un exercice donné, ou pour plusieurs exercices donnés le cas échéant, il s'agit du contrôle de l'ensemble des postes de charges courantes, du bilan des travaux et opérations exceptionnelles ainsi que de l'état financier.

Le contrôle porte sur les éléments comptables (y compris le respect de la réglementation applicable), mais aussi sur les éléments de gestion. Ces deux aspects sont indissociables : ainsi, le contrôleur peut analyser les pièces administratives, juridiques, comptables et techniques de la copropriété en fonction des besoins.

En application de la méthodologie en vigueur au sein du service des contrôles de comptes et de gestion, cela permet de déterminer précisément ce que l'assemblée générale appelée à examiner les comptes va pouvoir (ou non) approuver, de manière motivée, tout en préconisant des améliorations ou des changements nécessaires dans la gestion et la comptabilité de la copropriété. Le document de restitution est un rapport circonstancié et motivé.

2. Organisation

Le contrôle peut être organisé soit en présentiel au cabinet du syndic, soit en visioconférence, soit par conférence téléphonique, soit sur dossier.

Le mode d'organisation peut être précisé par l'adhérent lors de sa demande.

Le devis soumis à l'adhérent précise le mode d'organisation initial, lequel pourra être adapté, en fonction des circonstances, d'un commun accord entre le contrôleur et l'adhérent.

a. Réunion en présentiel au cabinet du syndic

Si le contrôleur se déplace, il est facturé systématiquement à l'adhérent des frais de déplacement dont le montant figure dans le chapitre TARIFICATION plus loin dans cette fiche.

Une réunion en présentiel exige une concertation étroite avec le syndic puisque ce dernier doit pouvoir mettre à disposition du contrôleur et du conseil syndical une salle et les documents devant être consultés sur place.

Une réunion en présentiel reste soumise aux aléas liés aux déplacements : des mouvements sociaux, des restrictions sanitaires, des problèmes de santé ou encore des incidents sur un réseau de transport public peuvent perturber l'organisation prévue.

Ce mode d'organisation peut être demandé par l'adhérent pour un syndic situé en Île-de-France. Ce mode d'organisation est exceptionnel si le syndic se situe en province.

Le devis tient compte du souhait du conseil syndical s'il est exprimé et la désignation du contrôleur sera faite par le chef de service en fonction du choix exprimé et du lieu de résidence du contrôleur.

Il est systématiquement précisé dans le devis qu'une réunion prévue en présentiel peut être transformée en réunion par visioconférence, avec l'accord de l'adhérent.

b. Réunion par visioconférence

C'est le mode d'organisation par défaut pour un syndic situé hors Île-de-France et aussi pour un contrôleur pressenti pour un contrôle, qui réside en province.

C'est aussi le mode d'organisation qui peut être proposé en remplacement d'une réunion en présentiel, quelle qu'en soit la raison.

Aucuns frais de déplacement ne sont facturés à l'adhérent.

Le contrôleur organise la visioconférence et transmet le lien de connexion à l'adhérent, lequel peut ensuite le retransmettre à toute personne qu'il entend inviter à la visioconférence (autres conseillers syndicaux, syndic, copropriétaires...).

Une visioconférence permet aujourd'hui des échanges faciles, tout en pouvant afficher des documents, sachant que la grande majorité des syndics numérise tous les documents, ainsi facilement accessibles au contrôleur.

La visioconférence est plus simple à organiser qu'une réunion en présentiel et est sujette à moins d'aléas.

Les participants peuvent se connecter à partir d'un ordinateur fixe ou portable, d'une tablette ou d'un téléphone mobile.

c. Réunion mixte

Il est possible d'organiser une réunion mixte, à savoir par exemple des conseillers syndicaux se déplaçant chez le syndic tandis que le contrôleur participe à la réunion par visioconférence.

Aucuns frais de déplacement ne sont alors facturés à l'adhérent.

d. Réunion par conférence téléphonique

Ce mode d'organisation peut remplacer une visioconférence, par exemple dans le cas de participants sans équipements informatiques.

Le contrôleur réserve une salle virtuelle auprès d'un prestataire et communique aux participants un numéro d'appel et un code d'accès.

Aucuns frais de déplacement ne sont alors facturés à l'adhérent.

Le contrôleur ne peut pas gérer à la fois une visioconférence et une conférence téléphonique.

e. Contrôle sans réunion

Dans certains cas particuliers, il peut être impossible d'envisager d'organiser une réunion au cabinet du syndic, une visioconférence ou une conférence téléphonique, par exemple si l'adhérent ne souhaite pas de réunion ou si l'urgence du contrôle ne permet pas de réunion préalable à la rédaction du rapport écrit établi par le contrôleur.

Aucuns frais de déplacement ne sont alors facturés à l'adhérent.

3. Éléments analysés

a. Intervenants

Le contrôleur indique les personnes qui ont participé au contrôle en présentiel au cabinet du syndic, par visioconférence ou par conférence téléphonique.

b. Ensemble immobilier

Le contrôleur décrit succinctement les caractéristiques de l'ensemble immobilier qui fait l'objet du contrôle.

c. Syndic

Le contrôleur indique les personnes qui interviennent dans la gestion et la comptabilité de la copropriété.

d. Conseil syndical

Le contrôleur précise le nombre de conseillers syndicaux désignés par la dernière assemblée générale, l'organisation du conseil syndical et la façon dont ses missions légales d'assistance et de contrôle du syndic sont effectuées.

e. Structure des charges

Le contrôleur indique la liste succincte des charges générales et spéciales.

f. Bilan des exercices courants

Le contrôleur dresse le bilan des charges courantes nettes et des provisions courantes pour l'exercice contrôlé, poste par poste et globalement, avec un comparatif avec au minimum l'exercice précédent.

g. Charges et produits courants

Le contrôleur analyse chaque poste de charges, sachant que l'analyse est détaillée en fonction de l'importance des postes de charges dans le total des charges.

Le poste du chauffage comprend un bilan énergétique simplifié, un bilan économique simplifié, ainsi que l'analyse des sous-postes que sont l'électricité, la maintenance, les réparations et les frais divers.

Le poste du personnel comprend une analyse générale des contrats de travail et de la masse salariale, ainsi que des autres frais liés au personnel.

Le poste de l'eau comprend une analyse des factures et des consommations, incluant les consommations privatives.

Le poste des frais de gestion et honoraires de syndic comprend l'analyse des facturations correspondantes, ainsi que la validité du mandat du syndic s'il y a lieu.

Les autres postes de charges font l'objet des analyses appropriées en fonction de leur importance et des factures qui les composent.

h. Bilan des travaux et opérations exceptionnelles terminés

Le contrôleur vérifie les budgets décidés par l'assemblée générale par rapport aux charges et aux provisions comptabilisées.

i. Analyse de l'état financier

Le contrôleur analyse chaque ligne de l'état financier, à savoir la trésorerie, les avances et provisions, le fonds de travaux, les subventions, la situation des travaux et opérations exceptionnelles en cours, ainsi que la situation des copropriétaires, des fournisseurs et des organismes particuliers.

Il analyse également les comptes particuliers tels que les comptes de débiteurs / créiteurs divers, les comptes d'attente et les comptes de régularisation, sans omettre les comptes de dépréciation des comptes de tiers le cas échéant.

4. Restitution du contrôle

La restitution du contrôle effectué par le contrôleur est un rapport écrit, circonstancié et motivé, qui décrit les constatations établies, les commente et établit des préconisations pour améliorer la gestion ou la comptabilité, en indiquant les motivations légales, réglementaires, conventionnelles, contractuelles ou techniques applicables.

Le rapport est transmis à l'adhérent demandeur du contrôle dans les trois semaines qui suivent la réunion au cabinet du syndic, la visioconférence ou la conférence téléphonique. Une durée plus courte ou plus longue peut être fixée, d'un commun accord entre le contrôleur et l'adhérent demandeur.

Le rapport est constitué généralement de vingt à quarante pages suivant les sujets traités.

Ce document est rédigé sur papier à en-tête d'ARC SERVICES, avec des pages numérotées. Il est daté et signé du contrôleur. Il est conçu pour être directement et facilement exploitable par le conseil syndical.

Il comprend une page de garde, une table des matières, des informations générales succinctes relatives à la copropriété, l'analyse des comptes de gestion courante, l'analyse des bilans des comptes de travaux et d'opérations exceptionnelles et l'analyse de l'état financier. Des notes de bas de page peuvent apporter des précisions et une annexe à la fin fournit des compléments réglementaires ou techniques.

Le document est adressé par le contrôleur, par courrier électronique de préférence, aux conseillers syndicaux présents lors du contrôle chez le syndic, lors de la visioconférence ou lors de la conférence téléphonique, ou à défaut au conseiller syndical demandeur du contrôle.

5. Tarification

a. EXERCICE UNIQUE

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC 2023	912,00 €	1 476,00 €	1 776,00 €	2 400,00 €	2 808,00 €	3 420,00 €

b. RÉDUCTION DE FIDELITE POUR UN CONTRÔLE D'UNE ANNÉE À L'AUTRE

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC 2023	-78,00 €	-102,00 €	-126,00 €	-126,00 €	-156,00 €	-204,00 €

c. OPTION EXERCICE(S) ENTIER(S) en plus de l'exercice "principal" et analysés simultanément

- un seul exercice en plus de l'exercice principal

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC 2023	426,00 €	678,00 €	828,00 €	1 104,00 €	1 296,00 €	1 584,00 €

- par exercice en plus de l'exercice principal et du premier exercice supplémentaire

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC 2023	426,00 €	678,00 €	828,00 €	1 104,00 €	1 296,00 €	1 584,00 €

d. OPTION EXERCICE PARTIEL SUPPL. en plus de l'exercice "principal", analysés simultanément

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC 2023	414,00 €	546,00 €	660,00 €	882,00 €	1 014,00 €	1 200,00 €

e. OPTION EXERCICE PARTIEL ISOLÉ

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC 2023	672,00 €	1 044,00 €	1 320,00 €	1 656,00 €	2 028,00 €	2 448,00 €

FRAIS DE DÉPLACEMENT

Lieu du rendez-vous	Paris	92 93 94	91 95 77 78	Hors IDF
Tarif en € TTC 2023	72,00 €	108,00 €	144,00 €	frais réels

6. Formulaire de demande

[Formulaire de demande de contrôles complets de comptes et de gestion](#) [lien fiche 11]