

# ARC SERVICES



COMPTES ET GESTION

## Contrôles de comptes et de gestion

### Contrôles spécifiques de travaux ou d'impayés

## 1. Description

### a. Contrôles spécifiques de travaux et d'opérations exceptionnelles

Il s'agit de l'analyse de travaux et d'opérations exceptionnelles pouvant concerner plusieurs exercices et en particulier de l'analyse des décisions de l'assemblée générale, des provisions, des subventions, des emprunts et des factures. Cette analyse est pertinente pour des travaux et opérations exceptionnelles clôturés et prêts à être présentés à l'approbation de l'assemblée générale.

Il est précisé que le contrôle complet des comptes et de la gestion d'un exercice ne concerne que le bilan des travaux et des opérations exceptionnelles, alors que cette prestation analyse en détail chacun des travaux et opérations.

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 relatifs aux travaux et opérations exceptionnelles en fonction des besoins.

En application de la méthodologie en vigueur au sein du service des contrôles des 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 des travaux de la copropriété.

### b. Contrôles spécifiques des impayés

Il s'agit de l'analyse de la situation de chacun des copropriétaires qui ont plus de six mois de retard dans le paiement des montants qui leur ont été appelés.

Il est précisé que le contrôle complet des comptes et de la gestion d'un exercice ne concerne que le bilan global des impayés des copropriétaires et l'analyse des principaux débiteurs, alors que cette prestation analyse en détail la situation de chacun des copropriétaires. Un contrôle exhaustif de quelques dossiers d'impayés peut faire l'objet d'un devis adapté si l'adhérent ne souhaite pas l'analyse de la situation de tous les copropriétaires.

Le contrôle porte sur l'analyse de l'exigibilité des sommes mises à la charge des copropriétaires, l'historique des paiements et les décisions de justice obtenues. Il intègre la vérification des méthodes de recouvrement amiable et contentieux du syndic, tout en préconisant des améliorations ou des changements nécessaires dans la gestion et la comptabilité des impayés.

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 et comptables relatives aux impayés en fonction des besoins.

## 2. Organisation

Ces contrôles peuvent être organisés 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 syndicats 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. Travaux et opérations exceptionnelles**

Chacun des travaux et chacune des opérations exceptionnelles fait l'objet d'une analyse individuelle des décisions de l'assemblée générale, des provisions, des subventions, des emprunts et des factures.

#### **g. Impayés**

Pour chaque copropriétaire qui a plus de six mois de retard dans le paiement des montants qui lui ont été appelés, il est analysé l'exigibilité des sommes mises à sa charge, l'historique des paiements et les décisions de justice obtenues. Il est vérifié les méthodes de recouvrement amiable et contentieux du syndic.

## 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 d'une vingtaine de pages suivant la quantité des travaux ou des dossiers d'impayés.

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 travaux et d'opérations exceptionnelles ou l'analyse des copropriétaires en situation d'impayés. 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

### 2. CONTRÔLES SPÉCIFIQUES DE COMPTES ET DE GESTION TRAVAUX ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC 2023	1 350,00 €	1 704,00 €	1 980,00 €	2 436,00 €	2 940,00 €	3 624,00 €

### 3. CONTRÔLES SPÉCIFIQUES DES IMPAYÉS SIGNIFICATIFS

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC 2023	726,00 €	1 098,00 €	1 488,00 €	2 052,00 €	2 658,00 €	3 516,00 €

Pour les impayés, le tarif s'entend pour tous les dossiers avec plus de six mois de retard dans le paiement des montants appelés.

Cependant, le conseil syndical peut ne souhaiter que l'analyse détaillée de quelques dossiers seulement. En ce cas, le tarif est adapté au nombre de dossiers à analyser, au cas par cas.

### 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 spécifiques de travaux ou impayés \[lien fiche 22\]](#)