

Contrôles de comptes et de gestion particuliers avec rapport

2. Contrôles de comptes et de gestion d'un exercice partiel en cours avec rapport

I. Définition

Ce type de contrôle peut être intéressant vers la moitié de l'exercice afin de ne pas attendre l'arrêté des comptes de celui-ci alors que le conseil syndical estime que des problèmes existent et qu'il convient de les traiter sans délai.

Ce contrôle est effectué seulement sur la partie de l'exercice en cours, sans analyser d'autres exercices¹.

Il s'agit du contrôle :

- de l'ensemble des postes de charges courantes ;
- de la balance des comptes (les annexes comptables n'étant pas établies).

Les bilans des travaux sont inclus dans l'analyse de la balance des comptes.

Les bilans annuels et les comparaisons avec l'exercice précédent ne peuvent être que limités.

Ce 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 analyse les pièces administratives, juridiques, comptables et techniques de la copropriété.

En résumé, il s'agit typiquement du contrôle d'une partie de l'exercice en cours afin de préconiser des améliorations ou des changements nécessaires dans la gestion et la comptabilité de la copropriété.

II. Modalités

Le contrôleur désigné pour la mission prend contact avec le conseil syndical demandeur afin d'organiser celle-ci : transmission des copies des documents nécessaires et organisation du rendez-vous chez le syndic.

Une fois les documents réceptionnés et préalablement à son déplacement chez le syndic, le contrôleur analyse l'organisation de la copropriété et de ses équipements puis il étudie les pièces en sa possession. Cette étape est indispensable : elle permet un contrôle de qualité par un contrôleur qui sait à l'avance quels peuvent être les problèmes qui existent.

Au jour convenu, le contrôleur accompagne les conseillers syndicaux disponibles chez le syndic pour effectuer le contrôle. Après avoir pris connaissance de l'organisation du conseil syndical et du syndic, il analyse les pièces comptables et financières sur lesquelles porte le contrôle, sans omettre la gestion de la copropriété.

Des copies de pièces sont fréquemment nécessaires sur place. Il en va de même pour les explications à demander aux collaborateurs du syndic : gestionnaire, comptable, personnes spécialisées dans le recouvrement et la gestion des salariés.

Le contrôleur associe étroitement les conseillers syndicaux présents à sa mission, et a très fréquemment besoin de recueillir leurs observations sur de nombreux points relevant de la gestion, son rôle n'étant pas de seulement pointer des factures.

Le contrôleur rédige à l'issue du contrôle un rapport écrit et structuré, comportant ses observations et des préconisations motivées pour modifier ou améliorer les points

¹ En cas de pluralité d'exercices, se reporter à la page **Contrôles de comptes et de gestion complets avec rapport**.

nécessaires, incluant l'analyse de la situation de la copropriété sur tous les points abordés lors du contrôle : matérialité, régularité, légalité, légitimité et pertinence ainsi que leurs fondements juridiques et comptables avec leurs conséquences.

Ce rapport n'est pas un audit comptable mais est un véritable rapport de contrôle de comptes et de gestion. Il est adressé dans les trois semaines qui suivent le contrôle aux conseillers syndicaux présents lors de celui-ci, par courrier électronique de préférence.

III. Tarification

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC	660,00 €	972,00 €	1 224,00 €	1 530,00 €	1 836,00 €	2 196,00 €
Forfait déplacement TTC (à ajouter)	Paris	60,00 €	petite COU	90,00 €	grande COU	120,00 €

3. Contrôles de comptes et de gestion de travaux avec rapport

I. Définition

Il s'agit des travaux proprement dits mais aussi des opérations exceptionnelles. Par commodité, travaux et opérations exceptionnelles sont appelés « travaux ».

Rappelons que lors d'un contrôle général des comptes et de la gestion d'un exercice, le contrôleur vérifie les bilans des différents comptes de travaux, mais sans entrer dans le détail de chacun.

Lors du contrôle spécifique de comptes et de gestion de travaux dont il est question ici, le contrôleur analyse tous les comptes de travaux qui sont terminés et vont être proposés à l'approbation de l'assemblée générale².

Le contrôleur vérifie si les décisions de celle-ci ont bien été traduites réellement dans les comptes, si les montants facturés par tous les intervenants, y compris le syndic, correspondent et sont légitimes. Les provisions et éventuelles subventions sont également vérifiées.

Tous les écarts sont analysés puis des préconisations sont établies pour que l'assemblée générale sache ce qu'elle devra prendre comme décision.

La notion d'exercice n'est pas pertinente puisque des travaux peuvent s'étaler sur plusieurs exercices.

Ce 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 analyse les pièces administratives, juridiques, comptables et techniques relatives aux travaux.

II. Modalités

Le contrôleur désigné pour la mission prend contact avec le conseil syndical demandeur afin d'organiser celle-ci : transmission des copies des documents nécessaires et organisation du rendez-vous chez le syndic.

Une fois les documents réceptionnés et préalablement à son déplacement chez le syndic, le contrôleur étudie les pièces en sa possession. Cette étape est indispensable : elle permet un contrôle de qualité par un contrôleur qui sait à l'avance quels peuvent être les problèmes qui existent.

² Il s'agit des travaux figurant dans l'annexe comptable n° 4 (et/ou qui devraient y figurer si le syndic n'a pas comptabilisé correctement les travaux).

Au jour convenu, le contrôleur accompagne les conseillers syndicaux disponibles chez le syndic pour effectuer le contrôle. Il analyse les pièces comptables et financières sur lesquelles porte le contrôle, sans omettre la gestion des travaux.

Des copies de pièces sont fréquemment nécessaires sur place. Il en va de même pour les explications à demander aux collaborateurs du syndic : gestionnaire et comptable.

Le contrôleur associe étroitement les conseillers syndicaux présents à sa mission, et a très fréquemment besoin de recueillir leurs observations sur de nombreux points relevant de la gestion, son rôle n'étant pas de seulement pointer des factures.

Le contrôleur rédige à l'issue du contrôle un rapport écrit et structuré, comportant ses observations et des préconisations motivées pour modifier ou améliorer les points nécessaires, incluant l'analyse de tous les points abordés lors du contrôle : matérialité, régularité, légalité, légitimité et pertinence ainsi que leurs fondements juridiques et comptables avec leurs conséquences.

Ce rapport n'est pas un audit comptable mais est un véritable rapport de contrôle de comptes et de gestion. Il est adressé dans les trois semaines qui suivent le contrôle aux conseillers syndicaux présents lors de celui-ci, par courrier électronique de préférence.

III. Tarification

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC	1 326,00 €	1 584,00 €	1 836,00 €	2 244,00 €	2 652,00 €	3 264,00 €
Forfait déplacement TTC (à ajouter)	Paris	60,00 €	petite COU	90,00 €	grande COU	120,00 €

4. Contrôles des impayés avec rapport

I. Définition

Il s'agit d'analyser la situation des copropriétaires qui ont plus de six mois de retard de paiement des montants qui leur sont réclamés.

Rappelons que lors d'un contrôle général des comptes et de la gestion d'un exercice, le contrôleur analyse le niveau global des impayés et les quelques cas particuliers les plus marquants.

Lors du contrôle spécifique des impayés dont il est question ici, le contrôleur analyse chacun des dossiers des copropriétaires débiteurs (depuis plus de six mois). Il vérifie l'exigibilité des sommes réclamées et il analyse l'évolution de la situation et les méthodes de recouvrement du syndic.

Les décisions de justice obtenues sont également analysées.

Des préconisations sont établies pour améliorer l'efficacité du recouvrement des sommes impayées.

Ce 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 analyse les pièces administratives, juridiques, comptables et techniques relatives aux impayés.

II. Modalités

Le contrôleur désigné pour la mission prend contact avec le conseil syndical demandeur afin d'organiser celle-ci : transmission des copies des documents nécessaires et organisation du rendez-vous chez le syndic.

Une fois les documents réceptionnés et préalablement à son déplacement chez le syndic, le contrôleur étudie les pièces en sa possession. Cette étape est

indispensable : elle permet un contrôle de qualité par un contrôleur qui sait à l'avance quels peuvent être les problèmes qui existent.

Au jour convenu, le contrôleur accompagne les conseillers syndicaux disponibles chez le syndic pour effectuer le contrôle. Il analyse les pièces comptables et financières sur lesquelles porte le contrôle, sans omettre la gestion des impayés.

Des copies de pièces sont fréquemment nécessaires sur place. Il en va de même pour les explications à demander aux collaborateurs du syndic : gestionnaire, comptable et personnes spécialisées dans le recouvrement.

Le contrôleur associe étroitement les conseillers syndicaux présents à sa mission, et a très fréquemment besoin de recueillir leurs observations sur de nombreux points relevant de la gestion, son rôle n'étant pas de seulement pointer des écritures.

Le contrôleur rédige à l'issue du contrôle un rapport écrit et structuré, comportant ses observations et des préconisations motivées pour modifier ou améliorer les points nécessaires, incluant l'analyse de tous les points abordés lors du contrôle : matérialité, régularité, légalité, légitimité et pertinence ainsi que leurs fondements juridiques et comptables avec leurs conséquences.

Ce rapport n'est pas un audit comptable mais est un véritable rapport de contrôle de comptes et de gestion. Il est adressé dans les trois semaines qui suivent le contrôle aux conseillers syndicaux présents lors de celui-ci, par courrier électronique de préférence.

III. Tarification

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC	714,00 €	1 020,00 €	1 380,00 €	1 890,00 €	2 400,00 €	3 162,00 €
Forfait déplacement TTC (à ajouter)	Paris	60,00 €	petite COU	90,00 €	grande COU	120,00 €