

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 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.

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

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 €