

### 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 générale<sup>1</sup>.

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.

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.

---

<sup>1</sup> 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).

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
<b>Tarif en € TTC</b>	<b>1 326,00 €</b>	<b>1 584,00 €</b>	<b>1 836,00 €</b>	<b>2 244,00 €</b>	<b>2 652,00 €</b>	<b>3 264,00 €</b>
<b>Forfait déplacement TTC (à ajouter)</b>	<b>Paris</b>	<b>60,00 €</b>	<b>petite COU</b>	<b>90,00 €</b>	<b>grande COU</b>	<b>120,00 €</b>