

## 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 €