

1. Contrôles de comptes et de gestion complets avec rapport

I. Contrôle complet d'un exercice avec rapport

A. Définition

Pour un exercice donné, il s'agit du contrôle :

- de l'ensemble des postes de charges courantes ;
- des bilans des travaux et opérations exceptionnelles ;
- de l'état financier.

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 de l'ensemble d'un exercice afin de déterminer très 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 de la copropriété.

Ce contrôle doit se situer normalement entre l'arrêt de l'exercice par le syndic et l'envoi des convocations de l'assemblée générale.

B. 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.

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.

C. Tarification

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC	900,00 €	1 380,00 €	1 650,00 €	2 220,00 €	2 550,00 €	3 060,00 €
Forfait déplacement TTC (à ajouter)	Paris 60,00 €	petite COU 90,00 €		grande COU 120,00 €		

II. Option de pluralité d'exercices

Si plusieurs exercices consécutifs sont à contrôler en même temps, le contrôleur n'aura pas à analyser la structure des postes de charges de chacun (les dépenses seront quant à elles toutes analysées) tandis que seul le dernier état financier va être analysé (puisqu'il remplace les précédents).

En ce cas, si le temps passé chez le syndic va augmenter, en revanche les temps de préparation et de rédaction du rapport seront moindres pour ces exercices supplémentaires.

La tarification de chaque exercice supplémentaire est la suivante, en plus de l'exercice principal du tableau C :

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC par exercice en plus	420,00 €	636,00 €	768,00 €	1 020,00 €	1 176,00 €	1 416,00 €

S'il s'agit de plusieurs exercices non consécutifs, ils sont considérés indépendants et le tarif du tableau C ci-dessus s'applique à chacun.

III. Option concernant l'exercice en cours non terminé

Le conseil syndical peut demander à ajouter au contrôle de l'exercice N terminé celui de l'exercice N+1 en cours, non terminé¹.

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.

Ce type de contrôle peut être demandé si le conseil syndical estime que des problèmes existent sur le nouvel exercice et qu'il convient de les traiter sans délai.

Le contrôleur ajoute ses constatations au rapport de l'exercice complet.

La tarification pour cet exercice en cours est la suivante, en plus de l'exercice principal du tableau C :

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC	408,00 €	510,00 €	612,00 €	816,00 €	918,00 €	1 074,00 €

IV. Réduction de tarif (contrôleur intervenant d'une année sur l'autre)

Si le contrôleur affecté pour l'analyse d'un exercice est déjà intervenu sur l'exercice antérieur l'année précédente (cas du contrôleur qui intervient pour l'exercice N alors qu'il est déjà intervenu précédemment pour l'exercice N-1), en ce cas son travail va être facilité puisqu'il connaît la copropriété, son historique et l'antériorité de l'exercice à analyser.

La réduction forfaitaire applicable en ce cas pour son intervention est la suivante :

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Réduction en € TTC	-78,00 €	-102,00 €	-126,00 €	-126,00 €	-156,00 €	-204,00 €

¹ La réglementation comptable appelle N l'exercice écoulé à approuver et N+1 l'exercice en cours. Par exemple, pour un contrôle intervenant en avril 2017, le conseil syndical peut demander le contrôle de l'exercice 2016 (terminé) et y accoler celui de l'exercice 2017 (en cours) de janvier à avril.

Le contrôleur peut, à son initiative, augmenter cette réduction si le temps passé chez le syndic diminue significativement. Le conseil syndical en est averti lors du contrôle car il n'est pas possible de pouvoir estimer à l'avance l'importance de la diminution du temps passé chez le syndic.

Cette réduction ne s'applique pas si les exercices ne sont pas consécutifs (par exemple si le contrôleur intervient pour l'exercice N alors qu'il n'est intervenu précédemment que pour l'exercice N-2).

L'affectation des contrôleurs dépend de leurs disponibilités.