

5. Simples diagnostics comptables avec compte-rendu

I. Simple diagnostic comptable d'un exercice avec compte-rendu

A. Définition

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

- des annexes comptables ;
- de la balance des comptes.

Ce contrôle ne comporte pas de vérification de la gestion.

Il ne porte que sur les éléments comptables (y compris le respect de la réglementation applicable).

En résumé, il s'agit typiquement du contrôle des documents comptables de l'ensemble d'un exercice afin de déterminer leur exactitude.

Il est tout particulièrement adapté aux syndicats non professionnels adhérents à l'ARC et qui souhaitent faire valider leurs comptes pour un coût raisonnable.

Ce contrôle doit se situer normalement entre l'arrêté 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 ou le syndic non professionnel 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 se rend 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.

Des copies de pièces sont fréquemment nécessaires sur place. Il en va de même pour les explications à demander au syndic.

Le contrôleur associe étroitement à sa mission le syndic non professionnel et/ou les conseillers syndicaux présents car il a très fréquemment besoin de recueillir leurs observations sur de nombreux points, son rôle n'étant pas de seulement pointer des factures.

Le contrôleur rédige à l'issue du contrôle un compte-rendu, comportant ses observations et des préconisations motivées pour modifier ou améliorer les points nécessaires.

Ce compte-rendu n'est pas un audit comptable mais est un compte-rendu de contrôle de comptes. Il est adressé dans les trois semaines qui suivent le contrôle au syndic non professionnel et/ou 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	564,00 €	714,00 €	918,00 €	1 122,00 €	1 326,00 €	1 530,00 €
Forfait déplacement TTC (à ajouter)	Paris	60,00 €	petite COU	90,00 €	grande COU	120,00 €

II. Option sans déplacement

Il s'agit du même simple diagnostic comptable avec compte-rendu, mais sans déplacement chez le syndic, dans un souci d'abaisser au maximum le coût du contrôle.

La définition de la prestation est identique.

L'analyse s'effectue uniquement à partir des pièces reçues, sachant que le contrôleur peut demander la clarification de certains points au syndic par courrier électronique ou par téléphone.

Le compte-rendu est adressé au syndic non professionnel et/ou aux conseillers syndicaux demandeurs, par courrier électronique de préférence.

La tarification est la suivante :

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC	462,00 €	564,00 €	666,00 €	768,00 €	870,00 €	972,00 €

III. Option diagnostic de reprise de l'ancien syndic

Il s'agit d'un diagnostic comptable particulier, axé principalement sur la recherche d'anomalies laissées dans les comptes remis par l'ancien syndic.

Il s'agit du contrôle de la balance des comptes, les annexes comptables n'étant pas disponibles lors d'un arrêt des comptes en cours d'exercice.

Ce contrôle ne comporte pas de vérification de la gestion.

Il ne porte que sur les éléments comptables (y compris le respect de la réglementation applicable).

Il est tout particulièrement adapté aux syndicats non professionnels adhérents à l'ARC et qui souhaitent faire vérifier les comptes que leur a transmis l'ancien syndic.

Le compte-rendu établi par le contrôleur détaille les anomalies et les recours possibles du syndicat des copropriétaires.

Il n'y a pas de déplacement chez le syndic,

L'analyse s'effectue uniquement à partir des pièces reçues, sachant que le contrôleur peut demander la clarification de certains points au syndic par courrier électronique ou par téléphone.

Le compte-rendu est adressé au syndic non professionnel et/ou aux conseillers syndicaux demandeurs, par courrier électronique de préférence.

La tarification est la suivante :

Nb lots principaux	2 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	≥ 500
Tarif en € TTC	612,00 €	816,00 €	972,00 €	1 122,00 €	1 278,00 €	1 530,00 €

IV. Pluralité d'exercices

Si plusieurs exercices sont à analyser à la suite l'un de l'autre et visés par la même demande, chaque exercice en plus du premier est facturé à moitié prix.