



Contrôle approfondi des charges et produits exceptionnels et travaux

Ce contrôle porte sur les comptes de charges et produits exceptionnels :

- Travaux terminés et autres charges exceptionnelles soumis à approbation pour répartition de leur solde entre les copropriétaires (annexe 4)
- Travaux non terminés portés en compte d'attente (annexe 5)

Dans le cas général, tous les comptes de travaux sont étudiés, mais le contrôle peut être circonscrit à certains d'entre eux à votre demande. Chaque compte est étudié distinctement (financements mobilisés et charges affectées) avec recherche de la conformité aux résolutions votées.

Le tableau ci-dessous donne plus de détails sur le contenu de cette prestation (pour autant que les documents demandés ont bien été transmis dans les délais).

Charges exceptionnelles / travaux (annexe 4)	
Contrôle des montants votés	oui
Contrôle des moyens de financement mis en œuvre (appels, subventions, avances et fonds travaux)	oui
Analyse sommaire (excédents / insuffisances importants)	oui
Analyse détaillée (devis, factures, honoraires syndic, ...)	oui
Etat financier (annexe 1)	
Analyse des soldes fournisseurs (40) : justification et ancienneté	factures travaux
Travaux en cours (annexe 5)	
Identification des travaux terminés ou abandonnés (avec le Conseil syndical)	oui
Contrôle des montants votés	oui
Contrôle des moyens de financement mis en œuvre (appels, subventions, avances et fonds travaux)	oui
Analyse sommaire (excédents / insuffisances importants)	oui
Analyse détaillée (devis, factures, honoraires syndic, ...)	oui
Respect de la réglementation comptable	
Format des annexes	annexes 2 et 4, 1 et 5
Cohérence des annexes	oui
Plan de comptes	non
Comptabilité d'engagement	oui
Format du grand livre	non

Application du règlement de copropriété

Distinction charges communes / privatives	non
Catégories de charges mises en œuvre	oui
Nature des charges affectées à chaque catégorie	non
Contrôle des grilles de répartition associées à chaque catégorie	non

Formalisation et suivi post-contrôle

Formalisation (rapport écrit / compte rendu / néant)	rapport écrit
Synthèse des charges à accepter / rejeter	non
Projet de résolution d'approbation des comptes	non
Etude d'une seconde version modifiée après contrôle	non
Suivi de la mise en œuvre des recommandations	non

Les documents à transmettre systématiquement avant le rendez-vous sont :

- Procès verbal des assemblées générales ayant voté les travaux à contrôler ;
- Annexes comptables et relevé des dépenses de l'exercice précédant l'exercice à contrôler ;
- Projet d'annexes comptables et relevé des dépenses de l'exercice à contrôler ;
- Grand livre des comptes (classes 1 à 7) de l'exercice à contrôler ;

En fonction de ces premiers éléments, le Contrôleur pourra demander communication avant le rendez-vous d'autres documents : règlement de copropriété...