



## Contrôle général d'un exercice comptable

Ce contrôle vous donne les arguments objectifs pour prendre la bonne décision au moment d'approuver les comptes de l'exercice. Comme son nom l'indique, il porte sur l'ensemble des comptes d'un exercice, plus précisément :

- Contrôle approfondi des charges et produits sur opérations courantes (annexe 3 et relevé des dépenses)
- Contrôle sommaire des charges et produits exceptionnels (annexe 4)
- Contrôle sommaire des actifs et passifs au dernier jour de l'exercice comptable (annexe 1).

Le rapport de synthèse (environ 15 pages) contient également des recommandations visant à réduire les charges et améliorer la gestion de la copropriété. Ce contrôle peut également faire ressortir l'utilité de contrôles complémentaires plus approfondis.

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).

<b>Charges courantes (annexe 3, relevé des dépenses)</b>	
Revue comparative N/N-1 pour l'ensemble des postes	oui
Calcul des charges moyennes par lot	oui
Analyse des contrats de maintenance	si besoin
Contrôle des factures constitutives de charges courantes	pré-sélection
Contrôle taux de TVA sur factures	oui
Contrôle des comptes sous-jacents d'entités tierces (ASL, AFUL, syndicat principal)	non
Recommandations pour optimisation des charges (coût et pertinence des contrats)	oui
Chauffage : analyse du contrat de fourniture d'énergie / chaleur	oui
Chauffage : contrôle de cohérence N/N-1 et analyse des volumes consommés (DJU)	oui
Vérification calcul du prix de la thermie appliqué aux copropriétaires	oui
Eau : contrôle de cohérence N/N-1 des volumes consommés	oui
Eau : contrôle de cohérence global/divisionnaire des volumes consommés	oui
Eau : mise en évidence de consommations individuelles anormales	oui
Vérification calcul du prix du m3 d'eau chaude appliqué aux copropriétaires	oui
Masse salariale et charges sur salaires : contrôle de cohérence par grande masse	oui
Analyse des contrats de travail : identification d'anomalies	non
Analyse des contrats de travail : préconisations d'optimisation	non
Assistance élaboration du contrat de travail	non
Coût prévisionnel d'un recrutement envisagé	non

Analyse des bulletins de salaire : brut, avantages en nature	non
Analyse des bulletins de salaire : cotisations salariales et patronales	non
Contrôle des indemnités de rupture du contrat de travail	sommaire
Contrôle de la prise des congés payés	non
Analyse complète du poste Personnel et propositions d'optimisation (tâches inutiles, redondantes)	non
Analyse du contrat de syndic : conformité au décret	oui
Analyse du contrat de syndic : propositions d'optimisation	oui
Facturations du syndic : analyse de leur bienfondé	oui
Contrôle déclaration des sinistres	non
Contrôle de cohérence des charges et produits (indemnités) sur sinistres déclarés	oui
Respect de la réglementation (diagnostics et contrôles obligatoires)	oui
<b>Charges exceptionnelles / travaux (annexe 4)</b>	
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, ...)	non
<b>Etat financier (annexe 1)</b>	
Diagnostic d'ensemble de l'équilibre financier	oui
Analyse des relevés bancaires	non
Contrôle de l'état de rapprochement des soldes bancaires au dernier jour de l'exercice / la période contrôlé(e)	oui
Contrôle des mouvements sur provisions et avances (10)	oui
Calcul du taux d'impayé légal	si besoin
Identification des arriérés copropriétaires (45) supérieurs à 6 mois et questionnement syndic sur procédures en cours	cas marquants
Consultation des dossiers impayés supérieurs à 6 mois : poursuites, jugements, voies d'exécution	non
Analyse des soldes fournisseurs (40) : justification et ancienneté	oui
Analyse des soldes / Personnel (42) et organismes sociaux (43) : justification et ancienneté	oui
Analyse des soldes / Etat et collectivités (44) : justification et ancienneté	oui
Analyse des soldes / débiteurs et créiteurs divers (46) : justification et ancienneté	oui
Analyse des soldes / comptes d'attente (47) : justification et ancienneté	oui
Analyse des soldes / comptes de régularisation (48) : justification et ancienneté	oui
<b>Travaux en cours (annexe 5)</b>	
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, ...)	non
<b>Respect de la réglementation comptable</b>	

Format des annexes	oui
Cohérence des annexes	oui
Plan comptable applicable aux copropriétés (arrêté du 14 mars 2005)	oui
Comptabilité d'engagement	oui
Format du grand livre	oui
<b>Application du règlement de copropriété</b>	
Distinction charges communes / privatives	oui
Catégories de charges (pour application des clés de répartition) mises en œuvre	si besoin
Nature des charges affectées à chaque catégorie	si besoin
Contrôle des grilles de répartition associées à chaque catégorie	non
<b>Formalisation et suivi post-contrôle</b>	
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	devis
	complémentaire

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

- Procès verbal des assemblées générales tenues au cours des trois derniers exercices
- 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 ;
- Contrat(s) de syndic en vigueur sur l'exercice contrôlé ;

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