

# LES DIX SÉRIES DE CONTRÔLE NÉCESSAIRES POUR BIEN ANALYSER LES COMPTES ET LA GESTION DE SA COPROPRIÉTÉ

## ***Ou : comment l'ARC assiste les conseils syndicaux pour procéder au contrôle des comptes et de la gestion de leur copropriété ?***

### I. Que faut-il entendre par contrôle des comptes et de la gestion ?

Beaucoup de conseillers syndicaux pensent que contrôler les comptes c'est simplement « *pointer* » les factures, c'est-à-dire vérifier que les dépenses imputées en charges correspondent bien à des factures.

Nous allons montrer que les contrôles doivent aller bien au-delà si nous voulons qu'ils permettent de faire baisser les charges et d'améliorer la gestion.

Si vous voulez être « *guidés* » les premières fois, sachez que la coopérative technique de l'ARC a des « *contrôleurs de comptes et de gestion* » qui peuvent vous aider à faire ce travail et remettre en ordre la gestion et les comptes de votre copropriété.

Voici, en quelques pages, la liste des dix opérations de contrôles et analyses auxquels ils procèdent et qu'ils peuvent vous enseigner. L'ordre est indicatif, chaque contrôleur l'adaptant au cas de la copropriété.

### II. Les dix opérations de contrôle et d'analyse

#### 1. L'analyse des contrats

La première série de contrôles concernera les contrats (assurance, désinsectisation, ascenseur, chauffage, nettoyage, vide-ordure, etc.).

Les contrats sont en effet souvent :

- anciens ;
- incomplets ;
- coûteux.

Par ailleurs ils peuvent intégrer des formules de révision annuelle très défavorables.

D'où l'intérêt de passer en revue **TOUS** les contrats pour favoriser une renégociation complète qui permettra :

- de faire des économies ;
- d'améliorer la qualité des prestations.

Le contrôleur étudiera les contrats principaux et indiquera au Conseil syndical comment procéder pour les autres s'il décèle des coûts excessifs ainsi que des évolutions.

#### 2. L'analyse des consommations (énergie/fluide)

Deuxième opération de contrôle : celle relative aux consommations ; il s'agit d'étudier les évolutions, donc de repérer les éventuelles dérives, que cela concerne :

- l'énergie (à degrés-jour constants) ;
- l'eau froide ;
- l'eau chaude ;
- l'électricité

Pour tous les types d'équipements et les parties communes.

Il est absolument essentiel de faire cette analyse pour mieux comprendre et donc maîtriser les charges.

Les contrôleurs de compte vous aideront à analyser les évolutions, donc à les contrôler. Vous pouvez vous appuyer sur les relevés généraux de charges qui sont très souvent communiqués au conseil syndical pour effectuer le contrôle : ces relevés mentionnent le plus souvent les quantités facturées ( $m^3$  et KWH notamment)

### 3. L'analyse des répartitions d'eau

En matière d'eau (froide ou chaude) il faut non seulement analyser les évolutions générales, mais les **répartitions** (lorsqu'il y a des compteurs divisionnaires, ce qui est normalement obligatoire en cas de production d'eau chaude collective). En effet, en cas de mauvaise répartition, des transferts importants peuvent se produire sur les charges collectives.

Prenons un exemple :

*Année 2020*

- il y a eu 30.000  $m^3$  d'eau facturées ;
- il y a eu 29.000  $m^3$  d'eau récupérées sur les occupants à partir des compteurs divisionnaires.

➤ **Conséquence** : 1.000  $m^3$  ont été passés en charges communes.

*Année 2021*

- il y a eu 30.000  $m^3$  d'eau facturés (donc aucune augmentation) ;
- mais il y a eu 27.000  $m^3$  d'eau récupérés à partir des compteurs divisionnaires.

➤ **Conséquence** : 3.000  $m^3$  d'eau sont passées en charges communes. Trois fois plus que l'an passé.

Il faut :

- 1/ repérer ce problème (chiffrer exactement la différence, ce qui demande des précautions car les compteurs généraux sont rarement relevés le même jour que les compteurs d'appartement) ;
- 2/ expliquer (ce que font nos contrôleurs) ; pour cela il y a différentes opérations de contrôle à effectuer en utilisant les chiffres fournis par les listings de relevé des compteurs (voir notre guide gratuit : « *Écobilan EAU* ») ;
- 3/ le traiter ; pour cela le contrôleur donnera des préconisations.

### 4. L'analyse des dépenses et des factures courantes (budget de charges courantes)

Avec ce point nous abordons un aspect plus classique du contrôle : celui des factures.

Mais attention, l'analyse d'une facture n'est pas toujours très simple.

Voici quelques-unes des opérations de contrôle à faire sur les factures et des questions qu'il faut se poser.

➤ **Factures concernant des contrats** (assurance, ascenseurs, etc.). Quelles sont les augmentations appliquées ? Sont-elles justifiées par le contrat et raisonnables (si la formule du contrat n'est pas raisonnable, il faudra la renégocier).

➤ **Factures concernant les petits travaux hors contrat**. De quels travaux précis s'agit-il ? Le conseil syndical a-t-il été consulté ? Ne s'agit-il pas d'une charge de nature privative ? La facture est-elle détaillée en main-d'œuvre et fourniture ? Le nombre d'heures est-il raisonnable ? Le prix horaire est-il raisonnable ? Etc.  
NB : si une personne a été désignée au sein du conseil syndical pour suivre les menus travaux, il faudra voir avec elle ce qu'elle en pense.

**Attention** : certains syndics passent n'importe quoi en catimini en charges courantes et en particulier des travaux qui auraient dû être votés à part en assemblée générale (avec mise en concurrence et devis spécifiques), comme par exemple le changement complet d'une porte d'entrée. Il faudra évidemment relever ces éventuelles pratiques illégales et agir en conséquence.

L'article 44 du décret du 17/03/1967 devrait vous y aider. Il est bien connu des contrôleurs.

- **Fluides** (combustible, chauffage, eau, électricité). Là aussi, il faudra contrôler les quantités, non seulement leurs évolutions d'une année sur l'autre, comme on a vu au point 2, mais aussi les prix unitaires (cela également en relation avec les personnes chargées de suivre ces problèmes au sein du conseil syndical) ; en ce qui concerne les prix du fioul, il faudra contrôler que le prix payé est un **bon** prix (NB : sur le site Internet de ARC-Services, vous avez les prix négociés chaque jour...).
- **Contrôle des dépenses liées à des procédures judiciaires.** Il sera analysé les factures d'avocat, d'huissier, de syndic ; il sera vérifié si la dépense est commune ou privative, si elle est justifiée par un travail précis, si elle n'est pas excessive, etc.
- **Contrôle des dépenses liées à un sinistre.** Frais de syndic, travaux provisoires, remise en état définitive, niveau des indemnités... tout doit être contrôlé (ce qui n'est jamais fait...).
- **Honoraires et frais de syndic.** Ce poste de charge atteint désormais facilement 15 % des charges. Il n'est donc pas inutile de passer un peu de temps à vérifier toutes les factures de syndic et tous les frais (photocopies, envois) de plus en plus nombreux qui font l'objet de ces facturations, ceci après une analyse approfondie du contrat de syndic. La nomenclature de l'arrêté comptable du 14 mars 2005 prévoit explicitement des comptes de charges dédiés aux honoraires de syndic (racine 621 et 622).  
Les surprises sont à peu près garanties : temps de réunion plus longue sur la facture que dans la réalité, nombre de photocopies plus élevé, prix unitaire différent de celui négocié, etc.  
N'ayez surtout pas l'impression d'être mesquin en contrôlant et en exigeant des redressements. Au contraire. Ce sont surtout les facturations du syndic qui sont, souvent, mesquines.
- **Dépenses imprévues.** Il faudra :
  - bien repérer les dépenses imprévues (travaux sur chaufferie ou ascenseur, plomberie, serrurerie, maçonnerie) ;
  - et savoir là encore si tout a été fait dans les règles par le syndic, pour un prix raisonnable (avec Internet, maintenant, on peut facilement vérifier que le prix des fournitures est ou non raisonnable) et après consultation du conseil syndical lorsque celle-ci est obligatoire.Si une dépense est liée à du vandalisme, à un vol, à un sinistre, il faudra bien contrôler que l'assurance a été actionnée, etc.

### 5. L'analyse des contrats et des frais de personnel

Il faut - pour le personnel - revenir d'abord aux contrats (qui contiennent souvent des erreurs non négligeables), puis analyser les feuilles de paie et repérer les anomalies et erreurs malheureusement trop fréquentes.

Là encore, les contrôleurs de compte vous aideront à y voir plus clair et à repérer les problèmes concernant tout aussi bien :

- Le dimensionnement du poste de personnel par rapport à la copropriété ;
- Le salaire conventionnel et contractuel ;
- Les unités de valeur ;
- Les primes ;
- Les avantages en nature ;
- Les congés payés ;
- Les remplacements ;
- Les charges sociales ;
- Les taxes sur salaire, etc.

Inouï le nombre d'erreurs que l'on peut relever à ce propos.

### 6. L'analyse des comptes concernant les gros travaux

En ce qui concerne les gros travaux il faut repartir du vote en assemblée générale, des devis ou marchés ; repérer les éventuelles dérives, suppléments, montants non votés (très fréquents) ; si besoin, analyser aussi bien les factures de travaux que les factures d'honoraires de syndic ou d'architecte et les évolutions, etc.

Tout cela demande vigilance, méthode et bon sens. A la fin, les résultats (en termes d'économie) sont toujours garantis.

## 7. L'analyse du bilan financier

Voici une analyse qui - malheureusement pour les copropriétaires - est très peu faite quand ce n'est pas un contrôleur qui intervient.

Prenons neuf types de contrôle concernant les comptes hors exploitation pour donner une idée ; il s'agira d'effectuer neuf types de repérage, à savoir :

- 1/ le repérage d'une avance de trésorerie supérieure à la limite réglementaire ;
- 2/ le repérage des avances pour travaux non utilisées et non placées ;
- 3/ le repérage des comptes de trésorerie structurellement trop importants et l'étude des rapprochements bancaires en cas de compte séparé ;
- 4/ le repérage des comptes vendeurs débiteurs ;
- 5/ le repérage de comptes vendeurs créditeurs et les décisions à prendre ;
- 6/ le repérage des factures fournisseurs non payées ou des avoirs non reversés ;
- 7/ le repérage des dates d'enregistrement et de paiement ;
- 8/ le repérage des produits non comptabilisés ou non affectés ;
- 9/ le repérage des comptes d'attente et des causes.

Ces contrôles permettent en général de repérer de nombreuses erreurs comptables ou de gestion puis de faire des préconisations et de rapatrier ainsi énormément d'argent vers les copropriétaires.

### Exemples :

- le repérage des comptes vendeurs débiteurs sera suivi par la recherche des causes expliquant cette situation : erreurs du syndic lors de la vente ; problèmes liés à l'avocat en cas de saisie immobilière, etc. Il faudra ensuite faire jouer les responsabilités des uns ou des autres amiablement ou judiciairement ;
- le repérage des comptes d'attente non soldés sera, lui aussi, suivi de la recherche des causes : par exemple, des factures supplémentaires que le syndic n'aura jamais voulu soumettre au vote de l'assemblée générale (pour peur d'un refus) et « *cachées* » dans un compte d'attente.

## 8. L'analyse des impayés

L'analyse des impayés permet de savoir - débiteur par débiteur - non seulement ce que le syndic a fait mais aussi :

- 1/ quels ont été les montants dépensés ;
- 2/ si les dépenses engagées sont normales ;
- 3/ quels jugements on été obtenus (quelles condamnations) ;
- 4/ si le « *dispositif* » de ces jugements a été mis en œuvre au profit de la copropriété (article 700 ; dépens ; intérêts de retard, etc.).

Là aussi il y a beaucoup d'argent à récupérer ou à économiser, par un simple contrôle, tout en améliorant la méthode de recouvrement des charges.

## 9. Les contrôles purement comptables

Beaucoup de copropriétaires se demandent ce qu'est le contrôle purement « *comptable* ».

En fait il s'agit de vérifier si le syndic respecte bien les règles du plan comptable propre à la Copropriété, c'est-à-dire :

- d'une part s'il utilise les « *bons comptes* » de la nomenclature comptable (à défaut il est possible qu'il cherche à dissimuler des écritures, donc des actes de gestion [exemple : s'il n'utilise pas les bons comptes pour comptabiliser ses honoraires, cela en rendra difficile le contrôle, ce que recherche peut-être le syndic] ;

- d'autre part s'il respecte les règles strictes édictées par les pouvoirs publics pour éviter les « **manipulations** » :
  - règles de constatation des engagements ;
  - règles d'imputation d'affectation des produits ;
  - règles de constatation des charges payées d'avance, etc.

Cela peut paraître un peu difficile à comprendre pour ceux qui ne connaissent pas le « **plan comptable adapté à la Copropriété** », mais il faut savoir que ces contrôles sont importants et - surtout - permettent de mettre en lumière de nombreux dysfonctionnements voire « **manipulations** », préjudiciables aux copropriétaires.

### 10. L'analyse financière

Cette analyse doit synthétiser diverses investigations :

- délais de paiement ;
- placements (ou non) des fonds « **dormants** » disponibles ;
- affectation des produits ;
- contrôle des recettes ;
- flux financiers pour travaux s'étalant sur plusieurs exercices ;
- etc.

Là encore, des contrôles très « **payants** » pour les copropriétaires sont effectués par les contrôleurs de l'ARC qui enseignent en même temps aux conseils syndicaux à comprendre ce dont il s'agit, pour procéder eux-mêmes à ces investigations par la suite, tout en améliorant la méthode de recouvrement des charges.

### Conclusion

On le voit, les contrôles nécessaires pour assurer l'analyse des comptes et de la gestion d'une copropriété sont nombreux et surtout très diversifiés.

Les contrôleurs de compte ont néanmoins une particularité :

- d'une part ils procèdent à tous ces contrôles en une seule séance ;
- d'autre part ils enseignent aux conseils syndicaux présents comment effectuer eux-mêmes ces contrôles.

**Et c'est cela le plus important et le plus efficace.**



**Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC**

►► Liste à la fin de ce guide