



Contrôle approfondi des impayés

Ce contrôle porte sur les arriérés de paiement des copropriétaires à une date donnée. La liste des comptes débiteurs à analyser est fixée conjointement avec vous.

Le contrôleur :

- Calcule le taux d'impayé global de la copropriété et son évolution au cours des huit derniers trimestres
- Juge des mesures réalisées par le syndic (pertinence et célérité) pour le recouvrement de chaque créance analysée
- Contrôle le bienfondé des charges de recouvrement imputées aux copropriétaires débiteurs ainsi qu'à la copropriété
- Contrôle la traduction comptable des jugements
- Evalue les risques d'irrecouvrabilité (créances anciennes).

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).

Etat financier (annexe 1)	
Diagnostic d'ensemble de l'équilibre financier	oui
Calcul du taux d'impayé légal	oui
Identification des arriérés copropriétaires (45) supérieurs à 6 mois et questionnement syndic sur procédures en cours	oui
Consultation des dossiers impayés supérieurs à 6 mois : poursuites, jugements, voies d'exécution	oui
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 :

- Balance des soldes copropriétaires sur les huit derniers trimestres ;
- Relevé individuel des comptes copropriétaires à analyser depuis la date de dernier dépassement du seuil fixé par le Conseil syndical ;
- Annexes comptables du dernier exercice approuvé.

En fonction de ces premiers éléments, le Contrôleur pourra demander communication avant le rendez-vous d'autres documents : Procès verbaux d'assemblée, copie de jugements, contrat de syndic ...