

« Devenir contrôleur de comptes et de gestion » - référence E406

Titre : Devenir contrôleur de comptes et de gestion

Objectifs de la formation : À l'issue de la formation, les participants sauront lire, comprendre et analyser les comptes d'une copropriété afin d'en évaluer la fiabilité et la qualité de gestion. Ils acquerront une expertise reconnue qui leur permettra de devenir un interlocuteur crédible et respecté dans le domaine de la copropriété.

Prérequis : Posséder une connaissance approfondie du fonctionnement d'une copropriété, et des comptes établis par les syndics.

Public : Cette formation est ouverte à toute personne adhérente ou non adhérente à l'ARC, ayant une connaissance approfondie du fonctionnement d'une copropriété et des comptes établis par les syndics, que ce soit en tant que syndic non professionnel, membre d'un conseil syndical, ou professionnel (travailleur indépendant, profession libérale, gestionnaire de copropriété, comptable de copropriété, chargé de mission chez un opérateur, etc...).

Effectif : Minimum 5 participants – Maximum 15 participants.

Modalités d'accès :

Prochaine session du mercredi 3 décembre au mercredi 28 janvier 2026.

Pour vous inscrire, remplissez le [formulaire de contact](#) et expliquez en quelques lignes votre parcours et vos motivations afin d'être contacté. Un entretien en visioconférence avec le formateur permettra de confirmer votre inscription.

Durée de la formation : 56 heures de modules pédagogiques en ligne et 24 heures de classes virtuelles collectives (80 heures au total).

Format : Hybride (100 % à distance : classes virtuelles et modules e-learning)

Intervenant : Alain PERRIER, responsable du service des contrôles de comptes et de gestion à ARC SERVICES, partagera son expérience de terrain et sa méthodologie d'analyse reconnue.

Méthodes et moyens pédagogiques :

La formation se déroule entièrement à distance, en combinant apprentissage autonome sur une plateforme dédiée et temps d'échanges en visioconférence avec le formateur.

Le parcours comprend 56 heures de modules pédagogiques en ligne, permettant de découvrir les notions essentielles à travers des ressources interactives, des études de cas et des exercices d'application.

Il inclut également 24 heures de classes virtuelles, moments privilégiés pour partager les observations, confronter les analyses et consolider les apprentissages collectivement.

Une séance d'observation facultative offre la possibilité d'assister à un contrôle réel réalisé par un contrôleur confirmé, en visioconférence ou en présentiel.

Enfin, la formation se conclut par une validation finale, consistant en la réalisation d'un rapport d'analyse complet à partir d'un dossier de copropriété transmis en fin de parcours.

Modalités d'évaluation :

-Avant la formation, une évaluation des prérequis des participants est réalisée sous la forme d'un questionnaire.

-Tout au long de la formation, le formateur valide la progression pédagogique des participants à l'aide d'outils d'évaluation (test, questionnaire etc..).

-À l'issue de la formation, les participants complètent un questionnaire d'évaluation des acquis de la formation – évaluation à chaud).

Les compétences acquises sont validées par la rédaction d'un rapport de contrôle d'une copropriété

-3 à 6 mois après la formation l'entreprise complète un questionnaire (à froid) sur la mise en pratique des acquis.

Tarif préférentiel : 1 500 € net de taxe par participant.

Personne en situation de handicap : Contacter notre référente handicap Mme Inès ALLAM

institut-formation@copropriete-formation.fr.

Séquence 1 – Présentation générale, contrats et factures

- Module en ligne : 6 h – Classe virtuelle : 3 h 30 (mercredi 3 décembre 2025, 14h00 – 17h30)

Objectif : Découvrir le rôle du contrôleur de comptes et le déroulement de la formation, et acquérir les notions liées aux contrats et aux factures en copropriété.

Présentation du parcours, des objectifs et des modalités d'évaluation :

- Présentation des participants
- Formalités administratives
- Présentation et objectifs de la formation
- Validation de la formation (expression orale et rapport final)
- Travail d'un contrôleur (pour information) : statut, contrat, salaire et organisation du travail
- Organisation des séances d'observation
- Présentation des services proposés par ARC et ARC SERVICES

Types de contrats :

- Différents types de contrat

Forme des contrats :

- Mentions devant ou pouvant figurer dans un contrat

Factures :

- Éléments incontournables
- Fondement des factures
- Relevé général des dépenses
- Fiscalité (TVA)

Éléments connexes :

- Appels d'offres et devis
- Décisions d'assemblée générale
- Notion d'engagement
- Arrhes et acomptes
- Retenue de garantie
- Prescription

Documentation fournie : Échantillon de contrats et de factures.

Séquence 2 – Fluides : chauffage, eau et électricité

- Module en ligne : 8 h – Classe virtuelle : 3 h 30 (mercredi 10 décembre 2025, 14h00 – 17h30)

Objectif : comprendre et analyser les charges liées aux fluides d'une copropriété, identifier les anomalies.

Généralités :

- Importance du poste de charge
- Organisation des réseaux de distribution de fluides du producteur au consommateur

Chauffage :

- Modes de chauffage (gaz, fioul, électricité, urbain, mixte, privatif)
- Bilan énergétique simplifié
- Eau chaude sanitaire (production, comptage, prix de réchauffement)
- Force motrice (électricité)
- Rappels à propos des contrats P1, P2, P3 et P4
- Entretien et petites réparations
- Traitement des fluides
- Bureaux d'études
- Comptage individuel de la chaleur
- Rénovation ou remplacement d'une installation
- Colonnes montantes

Eau :

- Abonnements, dont forfait avec une société privée
- Consommations : générale et privative
- Répartition des consommations privatives
- Individualisation des abonnements

Électricité :

- Abonnements
- Consommations
- Répartition des charges d'électricité.
- Rationalisation des abonnements

Documentation fournie : Bilan initial de copropriété (BIC), calcul du prix de réchauffement de l'eau.

Séquence 3 – Gestion des gardiens et employés d'immeubles

- Module en ligne : 10 h – Classe virtuelle : 3 h 30 (mercredi 17 décembre 2025, 14h00 – 17h30)

Objectif : maîtriser les règles de gestion du personnel de copropriété et contrôler les charges liées à l'emploi des gardiens et employés d'immeubles.

Généralités :

- Gardiens, employés d'immeubles, convention collective

Points-clés d'une analyse du poste de charges :

- Appréciation de l'importance du poste
- Masse salariale et frais connexes

Erreurs de paie et de gestion :

- Types d'erreurs courantes

Contrats de travail :

- Employé d'immeuble
- Gardien d'immeuble

Calcul du salaire :

- Employé d'immeuble
- Gardien d'immeuble

Gestion des congés payés :

- Règles

Gestion de la maladie ou de l'accident :

- Dispositions conventionnelles et remplacement

Retraite :

- Départ volontaire ou imposé

Licenciement :

- Pouvoirs du syndic
- Causes

Cas particulier du travail les week-ends et jours fériés :

- Législation, réglementation, convention collective

Points particuliers :

- Prévoyance et mutuelle
- Employeurs multiples : personnel concerné, obligations du syndic et du salarié
- Indemnité de transport
- Gratification de treizième mois
- Astreinte de nuit
- Prime des 25 ans de services
- Plan de formation
- Document unique d'évaluation des risques
- Travaux en hauteur et travaux sur installations électriques
- Aides à l'embauche
- Récupération par les bailleurs

Modifications à préconiser :

- Formes et conséquences

Cas pratiques :

- Bulletins de salaire et contrats de travail

Documentation fournie : Guide 'La gestion du personnel de copropriété' (sous réserve de disponibilité), convention collective nationale.

Séquence 4 – Comptabilité : règles, application et contrôle

- Module en ligne : 14 h – Classe virtuelle : 3 h 30 (mercredi 7 janvier 2026, 14h00 – 17h30)

Objectif : comprendre la comptabilité spécifique aux copropriétés et savoir effectuer un contrôle des comptes.

Prérequis :

- Exercice, budget, clés de répartition, quotes-parts, exigibilité

Principes :

- Engagement et partie double
- Rattachement à l'exercice
- Vocabulaire comptable
- Fonctionnement d'un compte

Plan comptable :

- Classes et types de comptes
- Nomenclature comptable réglementaire

Arrêt des comptes et répartition :

- Chronologie
- Opérations comptables
- Cycle comptable

Documents comptables réglementés :

- Classement des comptes
- Annexes comptables réglementées
- Répartition des charges aux copropriétaires

Fondements législatifs et réglementaires :

- Loi du 10 juillet 1965
- Décret du 17 mars 1967
- Décret et arrêté du 14 mars 2005

Questions pratiques :

- Approbation des comptes
- Charges exceptionnelles
- Gestion des sinistres
- Gestion des loyers d'un local donné à bail
- Gestion d'un exercice par deux syndics
- Salaires bruts ou nets
- Traitement d'une avance (fournisseur et salarié)
- Placement des avances
- Gestion d'une mutation
- Créances douteuses et pertes irrécouvrables
- Gestion des rompus

Opérations pratiques :

- Gestion d'une avance de trésorerie
- Affectation d'une avance en provision
- Gestion du fonds travaux ALUR
- Gestion d'un placement financier
- Gestion des provisions courantes
- Gestion des factures courantes

- Gestion des factures non parvenues
- Gestion d'une avance
- Gestion des produits additionnels
- Gestion d'une subvention
- Gestion des salaires
- Gestion des factures à cheval sur deux exercices
- Gestion des travaux

Points délicats :

- Indemnités journalières de sécurité sociale
- Provisions pour travaux avec un lot appartenant au syndicat des copropriétaires
- Gestion d'un emprunt

Contrôle des comptes :

- Documents nécessaires
- Factures du relevé général des dépenses
- Concordances réglementaires
- Comptes de travaux
- Comptes de l'annexe 1

Exercices pratiques :

- Entraînement à rechercher des problèmes et des erreurs

Documentation fournie :

- Décret et arrêté comptables
- Fascicule « Tenue et production des documents comptables »
- Guide « La comptabilité pour tous » (sous réserve de disponibilité).

Séquence 5 – Droit de la copropriété

- Module en ligne : 6 h – Classe virtuelle : 3 h 30 (mercredi 14 janvier 2026, 14h00 – 17h30)

Objectif : maîtriser les textes applicables à la copropriété.

Loi du 10 juillet 1965 :

- Structure et articles choisis

Décret du 17 mars 1967 :

- Structure et articles choisis

Points particuliers :

- Recommandations de la Commission relative à la copropriété (CRC)
- Préconisations du Groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO)
- Points réglementaires
- Points de jurisprudence

ASL, AFUL et UNIONS :

- Étude juridique

Cas pratiques :

- Questions et réponses

Documentation fournie : Loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967.

Séquence 6 – Recouvrement, copropriétés nouvelles et en difficulté

- Module en ligne : 5 h – Classe virtuelle : 3 h (mercredi 21 janvier 2026, 14h00 – 17h00)

Objectif : connaître les procédures de recouvrement et identifier les dispositifs d'aide aux copropriétés en difficulté.

Traitement des impayés :

- Généralités
- Calcul du taux d'impayés et procédure d'alerte
- Phases de recouvrement
- Procédures judiciaires
- Exécution des jugements obtenus
- Particularités
- Exercice pratique

Copropriétés nouvelles :

- Naissance
- Règles particulières

Copropriétés fragiles et en difficulté :

- Définition
- Phases

Opérations publiques

- POPAC, OPAH, PDS, ORCOD, etc.
- Subventions et préfinancements
- Moyens de contrainte des pouvoirs publics

Procédures

- Procédure d'alerte
- Mandataire ad hoc
- Mandataire judiciaire

Documentation fournie : Documents internes ARC SERVICES et exemples de procédures.

Séquence 7 – Méthodologie de contrôle et documents à établir

- Module en ligne : 7 h – Classe virtuelle : 3 h 30 (mercredi 28 janvier 2026, 14h00 – 17h30)

Objectif : maîtriser la méthodologie complète du contrôle et la rédaction des documents associés.

Méthodologie :

- Généralités
- Documentation de travail
- Préparation du contrôle
- Réalisation du contrôle

Documents à établir

- Tableur et éléments à intégrer
- Rédaction du rapport

Documentation fournie : Trame d'un rapport type et tableur associé.

Séance d'observation

Cette séance permet aux participants d'assister à un contrôle chez un syndic ou un administrateur provisoire, réalisé par un contrôleur de comptes et de gestion d'ARC SERVICES. Elle n'est pas obligatoire dans le cursus de formation.

Elle peut se dérouler en visioconférence ou en présentiel (en Île-de-France), selon l'option retenue par le contrôleur. Deux participants au plus sont admis en présentiel.

Un même participant peut assister à plusieurs contrôles, étant précisé que la priorité est donnée aux participants n'ayant pas encore pu assister à un contrôle.

Le participant intervient en tant que simple observateur lors du contrôle, s'agissant de se familiariser avec la méthode de travail utilisée alors que sa formation est en cours.

À la demande du participant, le contrôleur lui transmet, préalablement au contrôle, la documentation en sa possession afin qu'il puisse l'étudier et ainsi assister à la séance de contrôle de manière profitable. Le contrôleur peut demander au participant ce qu'il a pu observer lors de l'analyse des documents transmis.

Validation des connaissances acquises et des compétences

Compte tenu du nombre de participants, il n'est pas possible de prévoir pour chacun la réalisation d'un contrôle chez un syndic en présence du chef du service des contrôles de comptes et de gestion d'ARC SERVICES.

C'est pourquoi la validation des connaissances acquises et des compétences requises consiste à rédiger un rapport de contrôle à partir d'un dossier concernant une copropriété d'une centaine de lots principaux, dossier identique à celui qui est remis à tout contrôleur avant une séance de contrôle, complété par les factures que le contrôleur vérifie habituellement en séance de contrôle chez un syndic.

Les participants devront remettre leur rapport au chef du service des contrôles de comptes et de gestion d'ARC SERVICES avant fin février 2026. Ce dernier décidera s'il peut valider ou non les connaissances acquises lors de la formation. Dans tous les cas, chaque participant, ayant ou non validé les connaissances acquises, recevra une attestation individuelle d'assiduité, dans la mesure où il aura suivi les sept séquences.