

# Présentation de **l'équipe**



**Florie ACURCIO**

Cabinet SODECAL  
Toulouse



**Audrey SANIAL**

Cabinet AXENS  
Saint-Etienne



**Charles GINDRE**

Cabinet COMEXA  
Lyon



**Tristan LEDUC**

Cabinet NUMANS  
Caluire-et-Cuire



**Hassan OSMAN**

Cabinet Révision Sud Est  
Lyon

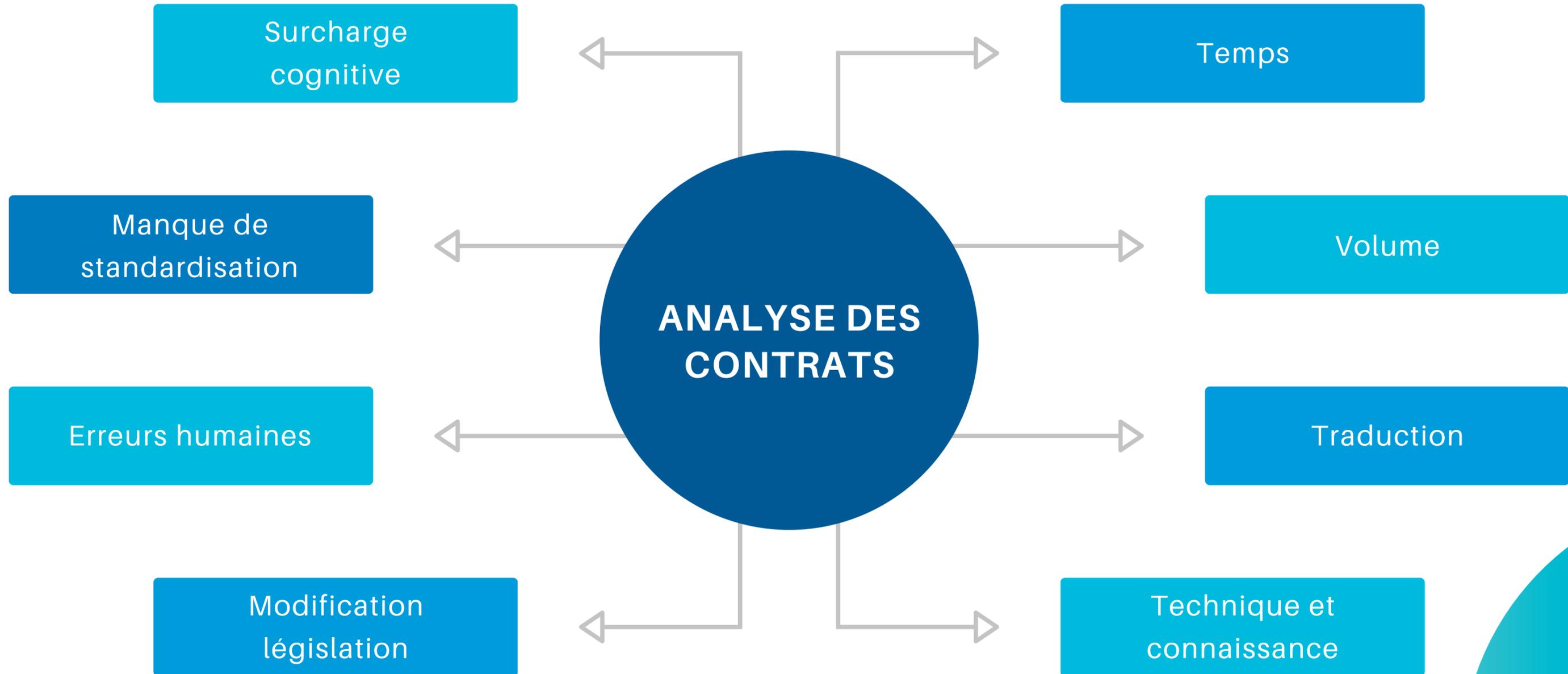


*Comme lui, vous passez des heures à analyser des centaines de contrats interminables ?*



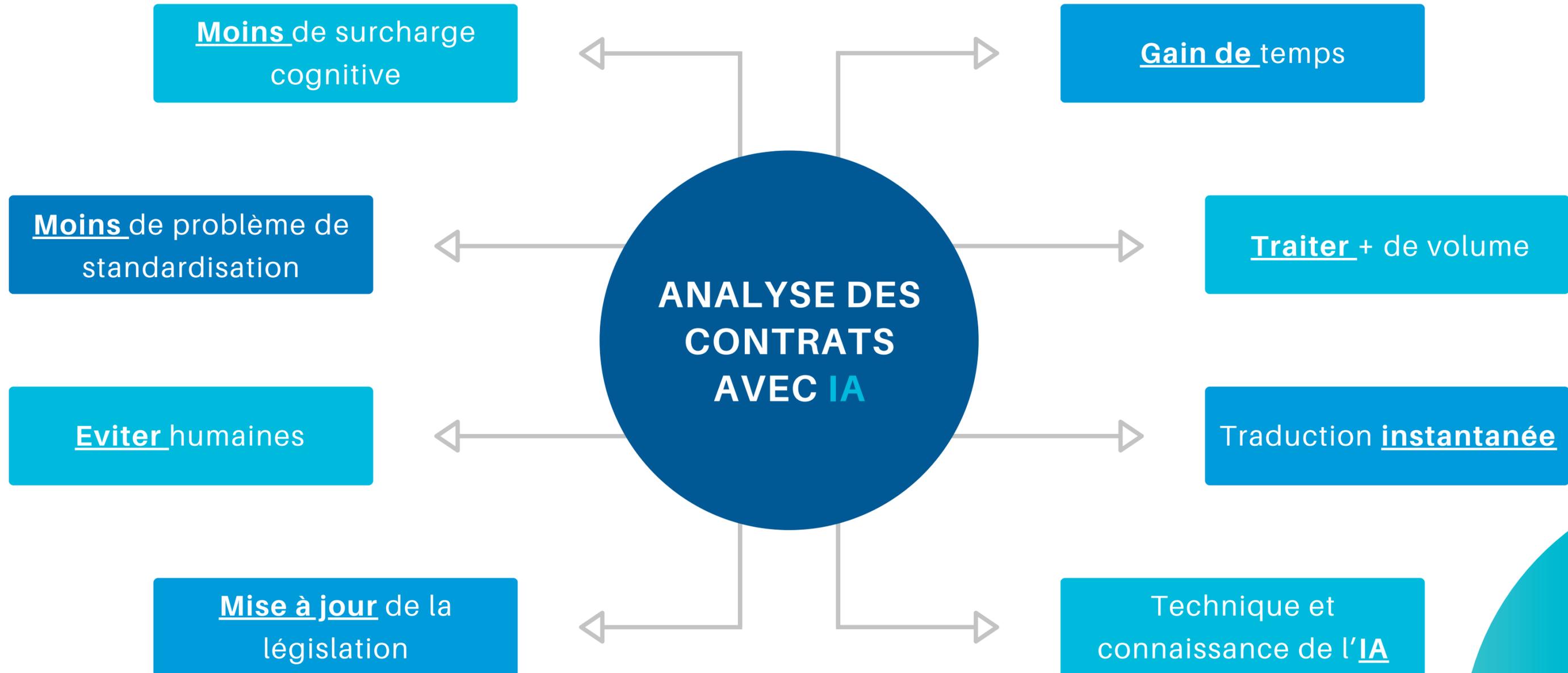


# Problèmes courants lors de l'analyse des contrats





# Un GPT spécialisé pour analyser les contrats



6 FEVRIER 2025

Présentation



# ClauseScan

L'EXPERT JURIDIQUE AU SERVICE DES  
COMMISSAIRES AUX COMPTES.

## Donnez vie à notre nouveau GPT spécialiste de l'analyse des contrats



Essayer

Découvrir 



# POC : ETAPE 2 : ANALYSE DES CONTRATS

Audit Contrats et FEC

- Périodicité des paiements
- Indication si le contrat est nouveau ou a disparu
- Nom du fournisseur
- Montant annuel des charges en 2023 (N-1)
- Variation entre les deux exercices

N'hésitez pas à me solliciter si vous avez besoin d'une analyse complémentaire. 😊 [↔]

🔊 📄 👍 🗨️ 🔄

Contrat 1.pdf PDF

Contrat 2.pdf PDF

ETAPE 2 : Extraction et réévaluation des contrats de bail avec validation des charges et comparaison avec le FEC

Objectif :

Analyser les contrats de bail fournis et extraire les informations essentielles dans un fichier Excel téléchargeable. Vérifier la réévaluation du loyer en fonction de l'indice mentionné et comparer avec les montants du FEC afin d'identifier d'éventuelles anomalies.

📎

ChatGPT peut faire des erreurs. Envisagez de vérifier les informations importantes.

Audit Contrats et FEC

Contrat 2 :

- Loyer initial : 1 202 490 € HT
- ILC de référence : 1er trimestre 2022 : 120,61

$$\text{Nouveau loyer} = 1\,202\,490 \text{ €} \times \frac{134,58}{120,61} \approx 1\,341\,831,94 \text{ €}$$

Ces nouveaux loyers seront comparés aux montants enregistrés dans le Fichier des Écritures Comptables (FEC) de 2024 pour identifier d'éventuelles incohérences.

Je vais maintenant structurer ces informations, ainsi que les autres données extraites des contrats, dans un fichier Excel téléchargeable pour une analyse détaillée.

*Remarque* : Les indices ILC sont publiés trimestriellement par l'INSEE. Pour des informations à jour, veuillez consulter le site officiel de l'INSEE [INSEE.FR](https://www.insee.fr).

Sources

🔊 📄 👍 🗨️ 🔄

Donne-moi le tableau excel correspondant.

📎

ChatGPT peut faire des erreurs. Envisagez de vérifier les informations importantes.

	A	B	C
1	<b>Informations</b>	<b>Contrat 1</b>	<b>Contrat 2</b>
2	Bailleur	ENTREPRISE ANONYME IMMOBILIERE	SCI ANONYME
3	Preneur	INVESTISSEMENT CAPITAL	ENTREPRISE ANONYMISÉE
4	Adresse	88 rue de la République, Paris (75006)	Parc d'Activité du Haut Montigné, 99999 VILLE EXEMPLE
5	Date de début	01/09/2023	01/09/2022
6	Durée	9 ans (résiliation triennale possible)	9 ans sans possibilité de résiliation triennale
7	Loyer annuel HT	60 000 €	1 202 490 €
8	Indice de révision	ILC (Indice des Loyers Commerciaux)	ILC (Indice des Loyers Commerciaux)
9	Indice de référence	116.73 (1er trimestre 2021)	120.61 (1er trimestre 2022)
10	Indice actuel		126,5
11	Loyer réévalué	65021.85 €	1261213.71 €
12	Périodicité de paiement	Trimestrielle et d'avance	Trimestrielle et d'avance
13	Conditions de résiliation	Préavis de 6 mois par exploit d'huissier	Pas de possibilité de résiliation triennale
14	Garantie	Dépôt de garantie mentionné	Non mentionnée
15	Charges	Charges récupérables définies	Charges récupérables définies, provision sur charges trimestrielle
16	Assurances	Preneur doit souscrire une assurance responsabilité	Obligation de souscrire une assurance et de justifier les consommations énergétiques

# POC : ETAPE 3 : CONCLUSION

Audit Contrats et FEC ▾ Partager

Exemple de sortie attendue :

"L'audit a confirmé la conformité des paiements et la cohérence des montants enregistrés avec les contrats pour la majorité des dossiers. Toutefois, des écarts de montants et des irrégularités dans la périodicité ont été relevés, nécessitant une vérification complémentaire. Certaines clauses et garanties méritent une attention particulière. Nous recommandons de justifier les écarts et de s'assurer que les conditions contractuelles protègent les intérêts du bailleur et du preneur."

Annuler Envoyer

Audit Contrats et FEC ▾ Partager

< 3/3 >

 **Conclusion de l'audit des contrats de bail et validation des charges**

L'audit des contrats de bail et l'analyse des écritures comptables ont permis de valider plusieurs éléments clés :

- ✓ **Périodicité des paiements** : Conforme aux dispositions contractuelles pour les deux contrats analysés (trimestrielle et d'avance).
- ✓ **Montants enregistrés** : Les loyers comptabilisés correspondent aux montants contractuels, avec application des indices de révision prévus.
- ✓ **Identification des fournisseurs** : Les bailleurs et preneurs sont correctement identifiés dans les contrats et les écritures du FEC.

Cependant, plusieurs anomalies ont été détectées et nécessitent une vérification approfondie :

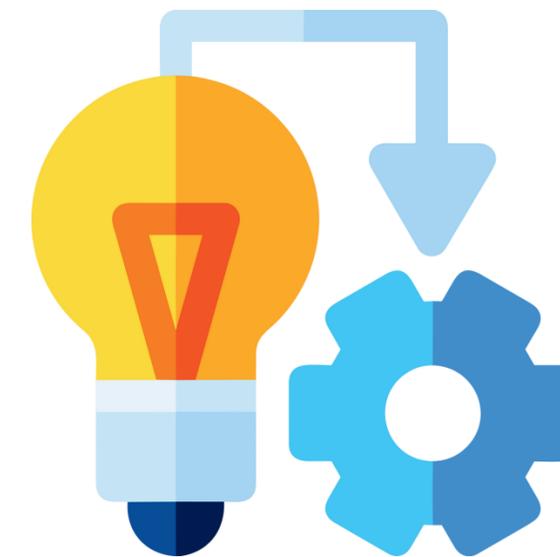
- ⚠ **Écarts de montants** : Une variation non expliquée des loyers après réévaluation a été relevée, nécessitant une justification de l'application des indices.
- ⚠ **Irrégularités dans les paiements** : Des différences mineures dans les dates d'enregistrement des paiements pourraient refléter un retard ou une modification des modalités.
- ⚠ **Clauses défavorables et garanties** : Le sec. ↓ contrat ne mentionne aucune garantie explicite, ce

Message Audit Contrats et FEC

# MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

---



**Lien** du GPT accessible depuis le portail de la CNCC et intégré dans les logiciels d'audit



Quelques heures de **formation**



Intégration facile dans les **workflows** habituels



**Réduction temps analyse, augmentation précision, minimisation risques d'oubli ou d'erreur humaine**



**Résultat : un audit plus fiable et plus efficace**



# VIABILITÉ ÉCONOMIQUE ET FAISABILITÉ

---



**Abonnement** mensuel ou annuel



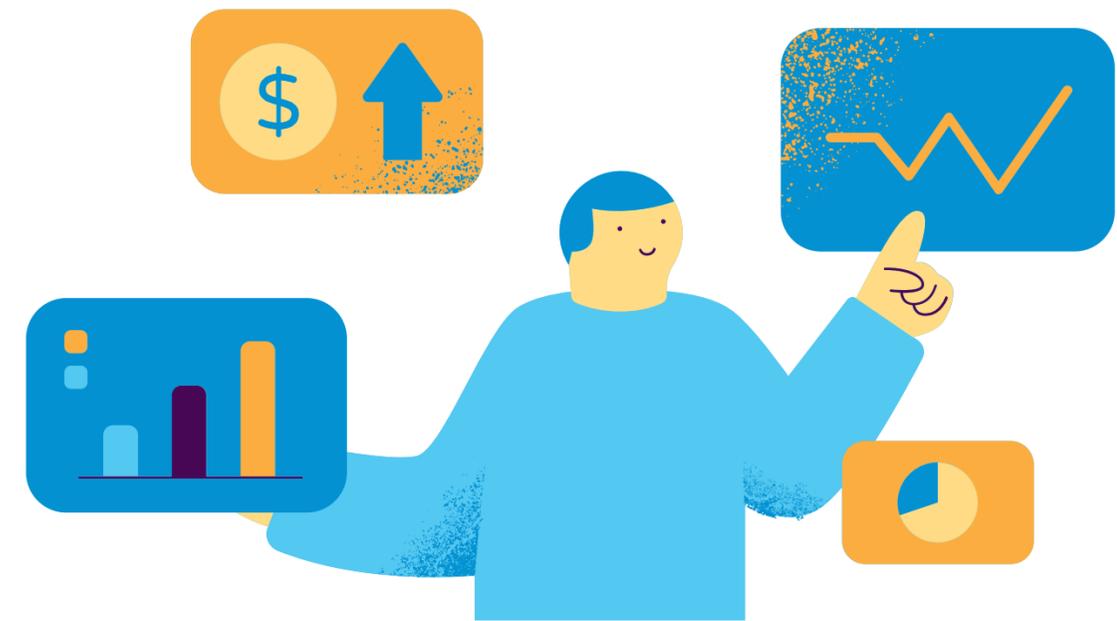
**Scalabilité assurée** : cabinets de toute taille, coût initial limité au paramétrage et formation.



**Pérennité** : alignement avec besoins croissants en automatisation, en précision, amélioration efficacité et réduction coûts opérationnels

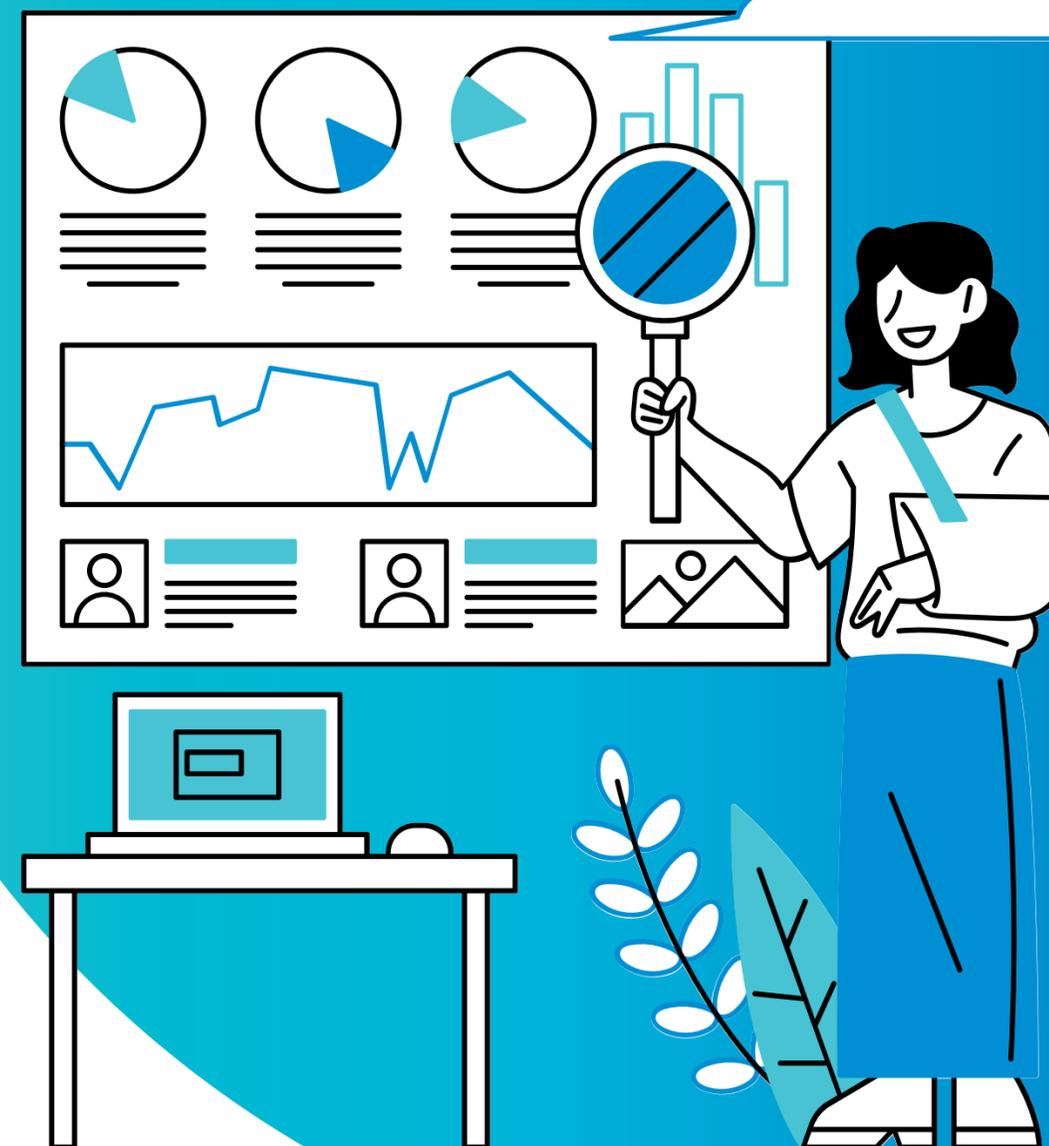


**ROI** rapide pour cabinets



# CONCLUSION

*Avec ClauseScan, transformez  
l'analyse des contrats en un  
atout stratégique pour vos  
audits. Adoptez l'efficacité dès  
maintenant !*



**MERCI**



**ClauseScan**

L'EXPERT JURIDIQUE AU SERVICE DES  
COMMISSAIRES AUX COMPTES.