

Etablir un budget pour une copropriété

L'établissement d'un budget n'étant pas un acte anodin il y a lieu de s'interroger sur les obligations, les objectifs et les erreurs à éviter. L'enjeu pour le syndic est d'être en mesure de pourvoir à toutes les dépenses de l'exercice sans avoir à appeler des fonds supplémentaires.

L'assemblée générale est seule décisionnaire du montant du budget prévisionnel, le syndic devra donc se montrer convaincant avant le vote et bon gestionnaire après pour que ce budget soit tenu sauf événement réellement imprévisible, ce qui est en fin de compte assez rare.

LA RÈGLE : CE QUE DISENT LES TEXTES

La loi SRU du 14 décembre 2000 a consacré une pratique déjà courante : la gestion par budget. L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 impose le vote d'un budget prévisionnel annuel par les copropriétaires réunis en assemblée générale dans les 6 mois qui suivent la clôture de l'exercice précédent. Ainsi, les copropriétaires sont appelés à statuer sur le budget de l'exercice suivant lors du 1^{er} semestre de l'exercice en cours. L'article 14-1 est d'ordre public, ni le syndic ni l'assemblée générale ne peuvent y déroger. Le budget prévisionnel est destiné à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Les dépenses courantes de maintenance sont définies aux articles 44 et 45 du décret de 1967. Les appels de provisions se font normalement par quart trimestriellement exigibles le 1^{er} jour de la période, mais l'assemblée peut en décider autrement. Établi en concertation avec le conseil syndical, le projet de budget (montant en TTC) doit être joint à la convocation et présenté :

- par natures de dépenses et produits sous la forme du tableau de l'annexe 2
- et selon la répartition prévue au règlement de copropriété sous la forme du tableau de l'annexe 3.

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Loi du 10 juillet 1965 : articles 14-1, 18, 19-2 et 41-3

Décret du 17 mars 1967 : articles 35, 35-2, 43, 44 et 45

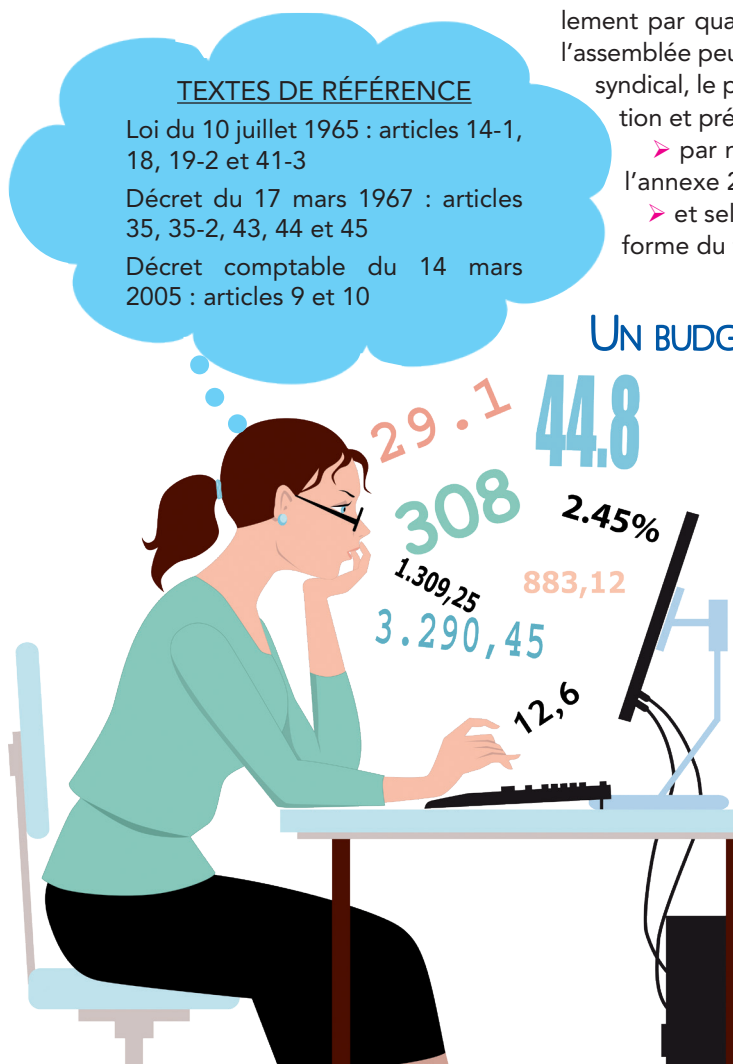
Décret comptable du 14 mars 2005 : articles 9 et 10

UN BUDGET SOUS-ESTIMÉ, QUELLES CONSÉQUENCES ?

Sous la pression du conseil syndical ou pour éviter d'affronter les copropriétaires, un syndic peut être tenté de proposer un budget inférieur à ce qu'il faudrait. C'est un risque important :

- de créer des impayés de charges avec un « cinquième » appel non prévu par les copropriétaires,
- de ne pouvoir ni régler les fournisseurs, ni négocier prix et interventions en urgence,
- d'une maintenance insuffisante, d'une dégradation de l'immeuble, des surcoûts ultérieurs,
- de mettre en situation débitrice le compte bancaire de la copropriété et le syndic en faute.

C'est aussi la certitude de donner aux copropriétaires une piètre image des qualités de gestionnaire du syndic qui devra justifier le dépassement de budget. L'établissement du budget demande du temps pour faire une analyse poste par poste des dépenses à venir afin d'être en mesure de justifier ligne à ligne la proposition et limiter ainsi les coupes arbitraires en réunion de conseil syndical puis en assemblée générale.



QUELS POINTS DE VIGILANCE ?

En premier lieu, il faut bannir définitivement la fonction d'augmentation automatique de budget (certitude d'un budget inadapté) et bien calquer son budget sur les clés de répartition de charges prévues au règlement de copropriété afin d'éviter des régularisations importantes à la clôture de l'exercice. Ensuite, il faut déterminer les « dépenses courantes sur parties communes et éléments communs de l'immeuble relatives à la maintenance, au fonctionnement, à l'administration ».

Points de vigilance pour les dépenses de fonctionnement et d'administration

Il est nécessaire d'anticiper les hausses et d'estimer les conséquences des clauses de révision des contrats (ce qui permet aussi de rappeler aux entreprises leurs engagements) et de ne pas oublier d'anticiper les dépenses à venir non récurrentes telles que les frais de recouvrement et être attentif aux tendances du marché pour les postes importants (énergie, assurance).

Enfin, il faut exclure du budget tous les postes non inclus expressément par la loi :

- Les dépenses autres que celles relatives aux parties communes du syndicat telles que
 - les dépenses privatives (ex : contrats d'entretien de chaudières individuelles)
 - les dépenses du syndicat principal si le budget concerne un syndicat secondaire
- Les dépenses nécessitant une décision séparée de l'assemblée générale
 - Les opérations exceptionnelles (prime de départ à la retraite du gardien)
 - les travaux autres que la maintenance.

Que comprend la maintenance ?

Le budget comprend les dépenses courantes de maintenance, mais pas les travaux de conservation ou d'entretien ni les travaux d'amélioration ni les diagnostics et les études techniques (art. 44 du décret). La maintenance s'entend limitativement comme étant l'action de maintenir la fonction, par opposition à l'entretien qui se définit comme la remise à neuf. Ainsi, sur une porte de parties communes, la réparation de la serrurerie est de la maintenance, le remplacement de la porte relève de l'entretien. Sa simple remise en peinture est de l'entretien sauf s'il s'agit de retouches ponctuelles... La limite est parfois ténue ! Une exception toutefois : lorsqu'un contrat intègre forfaitairement pour un équipement ce qui pourrait relever de la maintenance et ce qui pourrait relever de l'entretien (contrats type P3), la dépense pourra être intégrée dans le budget prévisionnel.

Déterminer de façon précise les dépenses de maintenance à inclure au budget prévisionnel est essentiel ; un budget fourre-tout rend toute prévision impossible et engage la responsabilité du syndic qui n'a pas pouvoir d'engager des dépenses relevant de l'article 14-2. Attention, la signature d'un devis par le conseil syndical n'a aucune valeur juridique.

ET APRÈS ?

Le syndic doit respecter le budget voté. Il dispose d'un peu de marge de manœuvre, mais cela doit rester dans la limite de quelques pour cent. Si un événement important rend impossible le respect du budget, une assemblée générale spéciale s'impose même si cela coûte cher. Pour réduire ce risque, il faut :

- Anticiper
 - ↳ Editer chaque trimestre un rapprochement dépenses/budget pour repérer et corriger les dérives
 - ↳ Effectuer un suivi des fluides afin de repérer au plus tôt les situations anormales
- Corriger
 - ↳ Lors de l'assemblée générale il est possible de réviser le budget en cours en cas d'imprévu
 - ↳ En cours d'exercice, reporter certaines interventions de maintenance ou d'achats non urgents ou au contraire envisager de la maintenance préventive s'il y a eu peu de défaillances afin de limiter le cumul d'interventions sur l'exercice suivant.

Fiche pratique rédigée par Mathieu GILBERT
Formateur Copropriété