

Le budget prévisionnel : un outil de maîtrise des charges ou un agent d'inflation, selon ce qu'on en fait.

Il faut absolument le dire et le répéter : voter un budget prévisionnel en copropriété est important car le budget est l'instrument numéro 1 pour bien maîtriser les charges et obliger le syndic à les maîtriser. A défaut, c'est l'inflation assurée.

Voyons cela et renvoyons à notre [abus n° 178](#) où nous détaillons un exemple calamiteux de ce qu'il faut éviter à tous prix.

LE BUDGET PREVISIONNEL ET LA MAITRISE DES CHARGES :

L'ÉLABORER, LE SUIVRE

Le budget prévisionnel est un formidable outil de maîtrise des charges, à condition qu'on sache s'en servir.

Nous allons voir pourquoi et quelles sont les règles simples à appliquer pour aller dans ce sens.

1 Budget prévisionnel et engagement de dépenses

- Le budget a deux fonctions :
 - a. d'abord il permet de fixer les provisions trimestrielles (donc les " *appels de charges* "),
 - b. ensuite, il permet de fixer des limites au syndic en matière d'engagement financier et oblige celui-ci (à condition que le conseil syndical veille, comme on le verra) à contrôler les dépenses pour que ce budget ne soit pas dépassé.

2 Un outil MAL utilisé la plupart du temps

- On note trois problèmes majeurs courants concernant le budget prévisionnel :
 - a. celui-ci est souvent voté trop " *large* ",
 - b. celui-ci n'est souvent pas suivi (en cours d'exercice) par les copropriétaires,
 - c. enfin, en cas de dépassement, les copropriétaires ont tendance à ratifier les dépenses plutôt qu'à sanctionner le syndic...
- Ces trois défauts montrent - a contrario - ce qu'il faut faire :

- élaborer un budget " serré ",
- suivre le budget,
- intervenir en cas de dépassement.

Nous allons revenir sur ces trois points en commençant par le troisième.

3 Un syndic peut-il " dépasser " le budget ?

Pour répondre correctement à cette question, il faut décomposer le problème :

- a. sur certains postes le syndic ne PEUT pas dépasser le budget :
 - exemple : le poste " honoraires de base des syndics " ;
- a. sur d'autres, il ne le peut que si une raison très particulière le justifie :
 - exemple : budget " petit travaux d'entretien " ou budget " ascenseur ".

(en cas de problème de sécurité, par exemple ou de vandalisme).

Naturellement, l'assemblée générale pourra toujours refuser les justifications du syndic et, éventuellement, faire valoir le fait qu'il n'a pas respecté les dispositions concernant la consultation obligatoire du conseil syndical pour des dépenses dépassant le montant voté par l'assemblée générale.

- a. Enfin sur d'autres postes (chauffage, eau) il le peut, mais doit - là encore - pouvoir justifier (en cas de dépassement important) qu'il a fait ce qu'il fallait pour traiter le problème : un syndic ne pourra se contenter de dire que le dépassement du budget EAU est du à une " *malencontreuse fuite* " ; si celle-ci lui a été signalée et qu'il n'a pas agi immédiatement ou même s'il ne s'est aperçu de rien alors qu'il aurait pu (au vu des factures) s'apercevoir d'un problème, alors sa responsabilité peut être engagée (des exemples de condamnation existent à ce propos).

Conclusion pratique

- Il faudra analyser les différents types de dépassements et vérifier, à chaque fois, la cause et la justification. Si les dépassements ne sont pas justifiés ou si le syndic n'a pas géré la situation correctement il faudra appeler l'assemblée générale à refuser ce ou ces dépassements.

4 Comment élaborer un " bon " budget ?

- a. Consultation obligatoire préalable du conseil syndical.

- Rappelons - ce que certains syndics ont tendance à oublier - que le conseil syndical doit être obligatoirement consulté AVANT diffusion du projet de budget aux copropriétaires (avec la convocation à l'assemblée générale). Ceci est prévu par l'article 26 du décret du 17 mars 1967.

N'hésitez pas à rappeler cette obligation à votre syndic, s'il est dans ce cas.

- a. Le budget peut être revu à la baisse en assemblée générale.
- Rappelons aussi qu'un projet de budget n'est QU'UN projet et que, naturellement l'assemblée générale peut modifier ce projet au cours de l'assemblée générale...
 - a. Comment établir un budget ?
 - Il faut reprendre les dépenses par poste.
 - Mais au lieu d'attribuer un coefficient d'augmentation par poste, il faut procéder ainsi :
 - vérifier que la dépense est normale (qu'il n'y a pas eu un dépassement accidentel dû à une cause précise),
 - si ce n'est pas le cas, revenir à un niveau normal (hors dépenses exceptionnelles) et appliquer un pourcentage d'augmentation raisonnable (de 1 à 2 % maximum).
 - Si des renégociations de contrat sont prévues ou ont été réalisées récemment, il faut prévoir une BAISSSE.
 - Même chose si vous avez mis en place des dispositifs économes (exemple : compteurs individuels d'eau).

6 Suivre le budget

- Ne faites surtout pas ce que font 80 % des copropriétés qui n'assurent aucun suivi du budget.
- Essayez (ceci vaut pour le conseil syndical), au moins en milieu d'exercice, de savoir où l'on en est de la " réalisation " du budget. Pour cela il suffit de demander au syndic une copie des factures parvenues et une copie des ordres de services émis.
- Évitez de vous faire simplement remettre une liste des charges comptabilisées (ce document, compréhensible pour les spécialistes est parfois incompréhensible pour les profanes).
- Si votre syndic refuse, rappelez-lui qu'il est obligé de fournir les copies des factures au conseil syndical à sa demande (article 21 de la loi du 10 juillet 1965) et, pour plus de sécurité, pensez à faire voter une résolution à la prochaine assemblée ainsi libellée : " Le syndic devra adresser tous les... mois au conseil syndical une copie de l'ensemble des factures parvenues et ordres de service adressés aux entreprises ".