

Stop au réajustement automatique du budget prévisionnel en cours d'exercice

Depuis l'entrée en vigueur du décret et de l'arrêté comptable du 14 mars 2005, le budget prévisionnel de l'année N+2 doit être voté au cours de l'assemblée générale qui approuve les comptes de l'année N

Autrement dit, si l'assemblée générale se déroule au cours de l'année 2017 pour approuver les comptes de 2016, le budget prévisionnel de l'exercice 2018 doit être aussi voté à cette occasion.

Ceci étant, bien souvent, au cours de l'assemblée générale le syndic fait voter une résolution pour valider l'augmentation du budget prévisionnel en cours alors qu'il a déjà fait l'objet d'une validation lors de l'assemblée générale précédente.

Dans la grande majorité des cas, cette évolution n'est pas justifiée.

Il s'agit en réalité d'une initiative du syndic pour des motifs détournés qui sont : soit de lui permettre de bénéficier d'une marge d'engagement financier plus importante, soit pour camoufler des impayés de charges.

Mais encore, cette technique lui permet d'être en mesure d'exercer, au cours de l'assemblée générale amenée à approuver les comptes, un « chantage » à l'égard des copropriétaires.

Voyons donc les risques d'une surestimation du budget prévisionnel et les conséquences néfastes que cela peut entraîner aussi bien pour les copropriétaires que pour les syndicats de copropriétaires.

I. Les risques d'un budget prévisionnel surdimensionné

Rappelons tout d'abord que l'augmentation du budget prévisionnel n'est pas une fatalité.

Bien au contraire, la plupart des budgets prévisionnels sont volontairement surestimés par les syndicats professionnels impliquant que les conseils syndicaux disposent d'une marge de manœuvre importante pour les réajuster à la baisse.

Les leviers sont nombreux : contrats d'assurance, prix de l'énergie, factures inutiles...

Il est donc essentiel que le conseil syndical et les copropriétaires ne tombent pas dans le piège d'une augmentation globale du montant du budget prévisionnel, ne serait-ce que de 0,5%, si cela n'est pas justifié par le syndic.

A défaut, la première conséquence serait une dérive progressive mais certaine des charges courantes de la copropriété.

En effet, sachant pertinemment que le budget est surdimensionné, le syndic sera moins précis sur l'opportunité d'engager ou pas une dépense, laissant passer – de bonne ou de mauvaise foi – des factures abusives ou illégales, surtout le concernant.

ARC : DOSSIER DU MOIS DE MARS 2018

C'est ainsi que l'on se retrouve en fin d'exercice à présenter des dépenses supérieures au budget prévisionnel voté, imposant que l'on rehausse ceux à venir.

La copropriété se retrouve alors entraînée dans une spirale infernale où d'un exercice à l'autre, le budget augmente sans raison particulière.

Pour éviter cette situation, il est donc nécessaire d'estimer le budget prévisionnel au plus juste, voire de le sous-estimer légèrement afin d'astreindre le syndic à une gestion rigoureuse des dépenses.

LA règle d'or : le budget prévisionnel s'évalue poste par poste. Ainsi, il y aura des catégories de charges qu'il faudra estimer à la hausse, quand d'autres devront être évaluées à la baisse.

A titre d'exemple, si l'année précédente il y a eu une fuite d'eau impliquant une augmentation de la facture, à partir du moment où cet incident a été réparé, il serait incohérent de maintenir le même montant pour le poste eau dans l'estimation des budgets prévisionnels à venir.

Logique, mais on se sent mieux après l'avoir dit.

Rappelons que l'ARC a publié un guide s'intitulant *Les Comptes de la copropriété*



qui permet, entre autre, d'expliquer comment bien élaborer son budget prévisionnel.

Mais encore, l'ARC a développé un outil internet (OSCAR+) réservé exclusivement à ses adhérents qui permet de comparer – selon la configuration de la copropriété – le niveau de charges par postes.

Au-delà du risque d'une dérive des dépenses, une surestimation du budget peut entraîner un chantage simple de la part du syndic.

Avant de le présenter, rappelons un point juridico-comptable.

ARC : DOSSIER DU MOIS DE MARS 2018

Au cours de l'assemblée générale de l'année N, est présenté le compte d'exploitation de la copropriété.

Si les charges sont inférieures aux produits, le solde est alors excédentaire entraînant dans le cadre de la régularisation des charges un crédit qu'il faudra porter au profit de chacun des copropriétaires (en fonction des clés de répartition des charges et des millièmes des lots).

Dans le cas inverse, cela représentera un déficit qu'il faudra imputer au débit de chacun des comptes des copropriétaires.

Lorsque le budget prévisionnel est surévalué, il est alors facile pour le syndic de présenter un exercice excédentaire et de faire croire à une bonne gestion alors même qu'il a engagé des dépenses abusives ou illégales.

Et si certains s'en aperçoivent, le chantage du syndic est alors simple : « *soit les copropriétaires approuvent les comptes tels quels (y compris avec les dépenses abusives ou illégales) - permettant de répartir l'excédent de l'exercice sur les comptes des copropriétaires - soit ils n'approuvent pas les comptes, laissant alors la situation en l'état et l'excédent n'est pas remboursé aux copropriétaires* ».

Devant ce chantage, bien souvent, les copropriétaires « craquent » et approuvent les comptes.

Ce procédé n'aurait pas été possible si en fin d'exercice le budget prévisionnel était quasiment à l'équilibre ou en déficit.

Il faut savoir que le syndicat de copropriétaires ne prend pas trop de risques à voter un budget prévisionnel légèrement sous-évalué.

En effet, dans la plupart des cas, la copropriété dispose de fonds « parallèles » constitués par les comptes d'avances, d'attente ou encore des copropriétaires vendeurs-créditeurs, permettant de disposer d'une trésorerie suffisante pour pallier à un budget prévisionnel sous-estimé.

Après avoir expliqué pourquoi il n'était pas stratégique d'augmenter le budget prévisionnel que ce soit d'un exercice sur l'autre ou bien en cours d'année, indiquons les conséquences indirectes que cela peut impliquer.

II. Des fonds qui s'adaptent au budget prévisionnel

La conséquence directe d'une surestimation du budget prévisionnel est une augmentation du montant des appels de fonds de charges courantes.

Mais encore, comme nous allons le constater à travers ce chapitre, cela peut entraîner d'autres effets néfastes sur les finances des copropriétaires ainsi que des difficultés juridiques.

En effet, la loi du 10 juillet 1965 a prévu deux types de fonds qui peuvent être ajustés en fonction du budget prévisionnel. Autrement dit, si le budget augmente en cours d'exercice, ces fonds doivent ou du moins peuvent suivre la tendance et donc entraîner un appel de fonds complémentaire auprès des copropriétaires :

ARC : DOSSIER DU MOIS DE MARS 2018

- **Le premier compte** est l'avance de trésorerie. L'article 35 du décret du 17 mars 1967 précise que l'avance de trésorerie ne peut excéder 1/6^{ème} du budget prévisionnel.

Ceci étant, beaucoup de syndicats ont interprétés illégalement cette disposition réglementaire en imposant un vote en assemblée générale qui contraint d'ajuster automatiquement le montant de l'avance de trésorerie à 1/6^{ème} du budget prévisionnel.

La recommandation de l'ARC est claire et sans équivoque : cette résolution doit être démentie par un vote contraire, sachant que la plupart du temps elle est inutile, provoquant un appel de fonds supplémentaire qui devra être supporté par les copropriétaires.

A défaut d'avoir procédé de la sorte, le syndic serait alors habilité à procéder en cours d'année à des appels de fonds complémentaires.

- **Le second compte**, qui est déterminé en fonction du budget prévisionnel, est le fonds travaux.

En effet, l'article 18-II de la loi du 10 juillet 1965 précise que la cotisation minimale annuelle du fonds travaux est de 5% du budget prévisionnel.

Ainsi, comme pour le point précédent, si le budget prévisionnel augmente au cours de l'exercice le syndic sera tenu de procéder à des appels de fonds complémentaires pour ajuster le montant du fonds travaux.

Cela pose alors une difficulté juridique puisque l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 indique que le fonds travaux doit être appelé par quart. Or, si le budget prévisionnel augmente en cours d'exercice, la quote-part du fonds travaux ne sera pas identique à celle appelée sur le trimestre dernier. L'exigence de cet article ne saurait alors être respectée.

A présent, il existe donc un blocage juridique à procéder en cours d'exercice à un réajustement du budget prévisionnel.

Là aussi la position de l'ARC est claire : même si la loi a instauré une corrélation entre la cotisation minimale du fonds travaux et le budget prévisionnel, dans les faits, l'élément déterminant ne doit pas être le montant du budget prévisionnel mais bien les travaux à réaliser au cours des dix prochaines années au sein de l'immeuble.

Résumons donc les risques d'une surestimation du budget prévisionnel en cours d'exercice :

- une mauvaise visibilité des impayés de charges ;
- un laxisme du syndic dans le contrôle des dépenses ;
- une dérive des charges ;
- une inflation du montant du budget prévisionnel d'un exercice à l'autre ;
- une possibilité de chantage exercé par le syndic à l'égard des copropriétaires ;
- un risque d'ajustement de l'avance de trésorerie inutile ;
- une difficulté juridique d'appeler auprès des copropriétaires les quotes-parts de fonds travaux.