



Le Budget prévisionnel des copropriétés

Mis à jour le 26/12/2023

Document élaboré par

Jacques BISSON

suivremacoproadh@gmail.com

<https://bissonjacques.wixsite.com/macopro>

Sommaire

	Pages
LE BUDGET PREVISIONNEL	
Nécessité du budget.....	03
Dépenses concernées.....	04
Contraintes administratives.....	05
Révision des budgets	06
Analyse du budget.....	07
LES DEPENSES HORS BUDGET PREVISIONNEL	
Définition et vue prospective.....	09
Délibération préalable en assemblée générale.....	09
Cas des travaux urgents.....	10
Financement	
Par appels de fonds spécifiques.....	10
Par emprunt.....	10
Supervision des travaux.....	11
METHODOLOGIE DU CONTROLE.....	12
Établissements du budget prévisionnel.....	12
Documents de base de travail.....	13
Grand livre comptable de l'exercice arrêté.....	13
Grand livre comptable de l'exercice en cours.....	13
La liste des contrats de maintenance.....	13
Revaloriser les contrats de maintenance.....	13
La liste des prestations hors contrat.....	13
Du dernier exercice arrêté.....	14
De l'exercice en cours.....	14
Démarche annexe.....	14
Contrôle du budget prévisionnel.....	14
Avant convocation à l'assemblée générale.....	14
Documents nécessaires.....	14
Le grand livre comptable exercice clos.....	14
Le grand livre comptable exercice en cours	14
Après convocation à l'assemblée générale.....	15
Documents nécessaire.....	15
Le grand livre comptable exercice clos.....	15
Le grand livre comptable exercice en cours	15
Conclusion.....	15

Le budget prévisionnel

Nécessité du budget

Le budget prévisionnel est l'élément de base à établir pour une bonne gestion de la copropriété. Il permet de planifier les dépenses courantes qui seront engagées pour le fonctionnement de la copropriété et le maintien de l'immeuble et de ses installations en bon état.

Il est à la **base des appels de fonds** effectués trimestriellement par le syndic pour couvrir les dépenses courantes.

Il est voté chaque année par l'assemblée générale lors de laquelle les comptes réels de l'exercice terminé sont approuvés par les copropriétaires et de laquelle s'en suivra un ajustement des appels de fonds effectués au titre dudit exercice terminé.

Cette régularisation se matérialise dès l'appel de fonds suivant ladite assemblée générale par, selon le cas, soit un appel de fonds supplémentaire soit un remboursement du « trop appelé ».

En aucun cas le trop perçu ne peut être conservé ne serait-ce que dans le cadre de provisions « au cas où... ».

Etablissement du budget

Le budget est préparé par le syndic en concertation avec le conseil syndical et approuvé par l'assemblée générale.

Cette synchronie dans l'établissement du budget n'est malheureusement pas suffisamment respectée du fait que les membres du conseil syndical ne s'impliquent pas dans l'élaboration du chiffrage des dépenses à envisager au grand bonheur des syndics qui, alors, concoctent « à la louche ». Ce qui pèsera sur le porte-monnaie des copropriétaires durant l'année à venir.

Chaque poste de dépenses peut être discuté par les copropriétaires en assemblée générale mais le budget ne peut être voté que globalement à la majorité simple.

Là encore cette possibilité de discuter poste par poste n'est jamais observée du fait qu'elle demanderait un temps important qui se traduirait par une facturation ipso facto des heures supplémentaires du syndic passées en assemblée générale. D'où l'importance, pour les membres du conseil syndical, de consacrer du temps à l'élaboration du budget et s'assurer que chaque somme inscrite est probante.

Un budget abusivement élevé donne au syndic une plus grande souplesse financière (pas toujours justifiée) et génère un grognement (justifié) auprès des copropriétaires pour lesquels les charges sont toujours trop élevées.

Les copropriétaires doivent avoir conscience qu'un budget trop :

- serré ne sert pas les intérêts de la copropriété sur la plan patrimonial puisqu'il oblige à systématiquement repousser certaines dépenses d'entretien (**dépenses courantes**) jusqu'à ce qu'elles deviennent des dépenses de remise en état (**dépenses exceptionnelles**).
- élevé par le principe du chiffrage « à la louche » qui ne sert qu'à donner de la trésorerie dormante au syndic puisque seules les dépenses dénommées et chiffrées dans le budget peuvent être engagées.

Les budgets établis avec minutie s'avèreront être de véritables outils pour le contrôle de la gestion de la copropriété. Ils permettront des comparaisons d'année en année fiables et donc une parfaite maîtrise des coûts de chaque poste comptable.

Dépenses concernées

Il s'agit, de manière non exhaustive, des dépenses générales de fournitures, de maintenance, de fonctionnement et d'administration de la copropriété à savoir :

- Les fournitures de fluides (eau – électricité – gaz) et produits,
- Les prestations de nettoyage et travaux de maintenance et leurs évolutions tarifaires,
- Les vérifications périodiques,
- Les remplacements de pièces tels que prévus dans les contrats de maintenance,
- Les assurances,
- Les honoraires et débours du syndic,
- Les frais postaux,
- Les rémunérations de tiers intervenants,
- Les frais du conseil syndical,
- Les taxes et impôts,
- Les salaires et charges sociales du personnel du syndicat,
- Les annuités de remboursement d'emprunts,
- Les charges financières sur charges courantes.

Les copropriétaires sont, *même si de plus en plus il faudrait formuler cet état par « devraient être » tant les arcanes en matière de copropriété font loi*, les seuls décisionnaires de ce qui doit être réalisé et envisagé pour la copropriété.

L'intérêt collectif impose généralement beaucoup trop de temps (plus de 2 ans dans le meilleur des cas) avant que la moindre réalisation ne soit effectuée.

Ce délai ne peut être réduit qu'à la seule condition que les membres du conseil syndical remplissent pleinement leur rôle d'assistance et de contrôle du syndic et fassent preuve d'idées et d'anticipation au quotidien, qu'ils fassent preuve de fermeté quant aux décisions à prendre et encore plus au sujet des décisions qui ne sont pas prises.

Il y a donc, par le rôle du conseil syndical, une corrélation directe entre le dynamisme d'une copropriété et son budget.

Le contraire, lorsque le laxisme du syndic corrobore des budgets trop élevés, est annonciateur d'une décadence imminente.

Contraintes administratives

L'assemblée générale doit se tenir dans les 6 mois qui suivent la date d'arrêté des comptes. Le budget doit être voté par l'assemblée générale. Les appels de fonds se font à partir du budget voté pour l'année en cours.

Pour faire face à cette synchronie conditionnelle il est indispensable, lors de l'assemblée générale, de faire voter les budgets prévisionnels des deux années qui suivent l'arrêté des comptes sur lesquels l'assemblée générale doit se prononcer. Ainsi une certaine continuité dans les appels trimestriels de fonds indispensables au bon fonctionnement de la copropriété est assurée au moyen de budgets préalablement votés même s'ils ne sont qu'approximatifs.

Le tableau ci-dessous rappelle les périodicités de vote des budgets afin de disposer en permanence d'un « budget voté » indispensable pour les appels de fonds trimestriels unique ressource financière pour la gestion de la copropriété.

La pandémie connue en mars 2020 et qui a perturbé la grande partie des copropriétés quant à la tenue de leur assemblée générale annuelle a démontré le bien fondé de cette « astuce » de vote de 2 années de budget.

TABLEAU SYNOPTIQUE DES PERIODICITES DE VOTE ET D'ENGAGEMENT

	AG tenue durant l'année	Applicable du 01/01/N jusqu'à l'AG	Le budget voté pour l'année N est révisé lors de l'AG	Le budget voté pour l'année N+1 est préventif
		Le Budget a été voté lors de l'AG tenue en	Vote du Budget applicable pour l'année	Vote du Budget préventif pour l'année
Années concernées	2019	2018	2019	2020
	2020	2019	2020	2021
	2021	2020	2021	2022

Révision des budgets

Au moment de l'assemblée générale qui se tient dans les 6 mois de l'arrêté des comptes de l'année terminée les appels de fonds trimestriels se font sur la base d'un budget pour l'année en cours voté depuis un an dans le meilleur des cas.

Lors de cette même assemblée il est demandé aux copropriétaires de se prononcer sur le budget de l'année en cours ce qui est l'occasion de le réviser en fonction d'une analyse plus fine d'autant que l'on est à même d'appréhender plus précisément ce que seront les dépenses de l'exercice.

C'est le moment d'affiner le budget et d'en profiter pour, également, peaufiner celui de l'année suivante.

Pour ce faire le syndic dispose et doit fournir au conseil syndical un document qui, même s'il peut se présenter sous différentes formes selon le logiciel de gestion utilisé par le syndic, reprend les informations indispensables à une réflexion qui amène plus de bon sens qu'elle ne demande de connaissances comptables ou financières.

FORMULAIRE DE BASE POUR L'ELABORATION DES BUDGETS

Ventilation des dépenses	Dépenses	Budget	Dépenses	Budget	Budget
	N-1	N	N	N+1	N+2
	2019	2020	2020	2021	2022

Voyons les informations contenues dans ce document pour lequel, afin d'être précis dans certains cas, **nous nous situons lors de l'assemblée générale tenue en 2020** et dans le cadre des budgets 2020 et 2021 avec chiffrage également de celui de 2022 et comparaison avec les dépenses connues de 2020 et réalisées de 2019 et le budget 2020 révisable.

Explications :

Ventilation des dépenses : ce sont toutes les dépenses connues et/ou envisagées classées par grilles de ventilation et par ordre du plan comptable.

Dépenses N-1 2019 : ce sont les dépenses réalisés en 2019 issues des comptes arrêtés en 2019 et approuvés lors de l'assemblée générale qui s'est tenue en 2020 (et qui a voté des budgets pour les années 2020 et 2021).

Budget N 2020 : ce sont les dépenses prévues lors de l'établissement du budget voté en 2019 et revalorisé éventuellement pour être soumis au vote de cette assemblée générale.

Dépenses N 2020 : ce sont les dépenses réelles connues à la date de la tenue de l'assemblée générale. Elles indiquent les dépenses courantes déjà engagées et servent de base de réflexion pour se projeter sur l'année complète 2020.

Budget N+1 2021 : ce sont les valeurs estimées pour l'exercice 2021 basées sur les réalisées 2019 réajustées par la tendance 2020 et les prévisions déjà arrêtées pour 2021.

Budget N+2 2022 : ce sont les valeurs connues et d'ores et déjà estimées.

Etablissement des budgets

Il est important de veiller à ce que le syndic respecte le plan comptable afin de repérer rapidement :

- les dépenses courantes connues comme : les contrats de maintenance, les honoraires du syndic, les abonnements, les frais d'archivage, les frais d'assemblées générales, les frais bancaires,
- les dépenses variables comme les entretiens, les réparations, les honoraires d'intervenants,

Analyse des budgets

BUDGETS DES ANNEES « N+1 » et « N+2 » A PARTIR DES REALISES « N » et « N-1 »

Ventilation des dépenses	Dépenses	Budget	Dépenses	Budget	Budget
	N-1	N	N	N+1	N+2
	2019	2020	2020	2021	2022
001 – CHARGES COMMUNES GENERALES					
FOURNITURES DIVERSES	18,00	200,00		200,00	200,00
FOURNITURE EAU FROIDE	410,51	500,00	454,00	500,00	500,00
FOURNITURE ELECTRICITE		2 000,00	1 457,28	1 500,00	1 500,00
LOCATION COMPTEURS					
CONTRAT DE MAINTENANCE	2 038,78	500,00			
CONTRAT SECURITE INCENDIE					
CONTRAT ENTRETIEN VMC			720,00		750,00
CONTRAT ENTRETIEN TOIT TERRASSE			565,32	580,00	580,00
CONTRAT ENTRETIEN ESPACES VERTS	3 222,00	3 300,00	3 256,80	3 300,00	3 300,00
CONTRAT ENTRETIEN DES LOCAUX	5 431,44	5 400,00	5 450,00	5 540,00	5 540,00
ENTRETIEN ET PETITES REPARATION	2 098,47	1 500,00		500,00	500,00
AUTRES ENTRETIENS		600,00	1 461,55	600,00	600,00
PRIMES D'ASSURANCE	3 097,00	3 100,00	3 270,08	3 340,00	3 340,00
HONORAIRES SYNDIC	5 724,96	5 900,00	5 840,00	5 900,00	5 900,00
FRAIS POSTAUX	147,42		150,00	150,00	150,00
PRESTATIONS PARTICULIERES					
AUTRES HONORAIRES	3 760,00				
CONSERVATION DES ARCHIVES	152,64		156,13	160,00	160,00
FRAIS DU CONSEIL SYNDICAL	207,00	200,00	207,00	210,00	210,00
FRAIS D'ASSEMBLEE GENERALE	219,24	900,00	465,84	400,00	400,00
FRAIS BANCAIRE	6,93		0,00		
AUTRES CHARGES FINANCIERES					
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
Total catégorie	26 534,39	24 100,00	23 454,00	22 880,00	23 630,00
030 – CHARGES D'ASCENSEUR					
FOURNITURES DIVERSES					
FOURNITURE ELECTRICITE	342,47	400,00	392,72	400,00	400,00
CONTRAT DE MAINTENANCE	2 264,92	2 300,00	2 307,28	2 350,00	2 350,00
ENTRETIEN ET PETITES REPARATION					
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
Total catégorie	2 607,39	2 700,00	2 700,00	2 750,00	2 750,00
040 – CHARGES DE CHAUFFAGE ET D'EAU					
FOURNITURES DIVERSES	431,52				
FOURNITURE EAU FROIDE	-5 273,10				
FOURNITURE ELECTRICITE	7 669,54	3 800,00	4 000,00	4 000,00	4 500,00
CONTRAT DE MAINTENANCE	4 515,48	7 200,00	5 040,00	5 600,00	5 600,00
CONTRAT SECURITE INCENDIE					
ENTRETIEN ET PETITES REPARATION	1 083,50	1 000,00	1 180,00	1 000,00	1 000,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 860,00				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-7 920,00				
Total catégorie	2 366,94	12 000,00	10 220,00	10 600,00	11 100,00
050 – CHARGES DE PARKING					
FOURNITURE ELECTRICITE	2 071,64	1 500,00	1 800,00	1 800,00	1 800,00
CONTRAT SECURITE INCENDIE	564,42	500,00	828,27	500,00	500,00
ENTRETIEN ET PETITES REPARATION	2 277,21	1 000,00	429,00	500,00	500,00
AUTRES ENTRETIENS			1 542,73	700,00	700,00
PRIMES D'ASSURANCE					
HONORAIRES SYNDIC					
Total catégorie	4 913,27	3 000,00	4 600,00	3 500,00	3 500,00
090 – CHARGES INDIVIDUALISEES					
FOURNITURES DIVERSES					
FOURNITURE EAU et ELECTRICITE	20 828,69	19 000,00	18 800,00	18 000,00	18 000,00
LOCATION COMPTEURS	1 491,59		3 330,00	3 330,00	3 330,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
Total catégorie	22 320,28	19 000,00	22 130,00	21 330,00	21 330,00
Total général	58 742,27	60 800,00	63 104,00	61 060,00	62 310,00

Comme nous l'avons vu précédemment le budget sert en premier à effectuer les appels de fonds prévisionnels afin d'apporter à la copropriété la trésorerie nécessaire pour faire face à ses dépenses de fonctionnement et d'entretien.

Quel que soit le choix de gestion décidé par les copropriétaires la gestion administrative est généralement confiée à un tiers n'appartenant pas au cercle des copropriétaires comme les syndics professionnels ou les « syndics en ligne » (bien que ceux-ci n'aient pas le statut de syndic officiel) et parfois à un membre du syndicat des copropriétaires qui assume, avec ou sans le soutien d'un conseil syndical, la fonction de syndic bénévole.

Toujours est-il que ces tierces personnes disposent des finances de la copropriété, en assumant la comptabilité et ont en charge d'assurer l'entretien et la maintenance de l'ensemble qui constitue NOTRE (nous les copropriétaires) patrimoine.

Même si les textes dissocient les parties privatives et les parties communes au sein d'une copropriété le manque d'entretien des parties communes, considérée ici comme l'ensemble n'ayant pas le caractère privatif, impacte directement la valeur des parties privatives généralement matérialisées par un appartement ou un local commercial ou autres.

L'analyse du document communément appelé « budget prévisionnel » tel qu'il est issu des différents logiciels de gestion nous donne une vision très importante de la situation de la copropriété.

Dans l'exemple du tableau ci-dessus nous pouvons constater :

1. Les dépenses réalisées de N-1 2019 et celles de N 2020 montrent une augmentation substantielle de 7.4 % due aux CHARGES DE CHAUFFAGE ET EAU ?
2. Dans le même esprit les dépenses réalisées de N 2020 ont augmentées de 3.8 % par rapport au budget N 2020 en raison d'une dépense CHARGES INDIVIDUALISEE qui n'avait pas été budgétisée.
3. Les dépenses inscrites au budget N+1 2021 sont légèrement inférieures aux dépenses réalisées N 2020 en fonction d'une restriction des CHARGES DE PARKING.
4. Le budget N+2 2022 est en légère hausse par rapport au budget N+1 2021 pour tenir compte semble t-il des augmentations tarifaires des fluides.

D'une façon plus générale en regardant les totaux par catégorie (grille de répartition) il semble que les deux catégories de dépenses les plus importantes que sont les CHARGES COMMUNES GENERALES et les CHARGES DE CHAUFFAGE ET EAU méritent une attention toute particulière dans la perspective d'être stabilisées à leur juste valeur.

Dépenses hors budget prévisionnel

Définition et vue prospective

Ce sont des dépenses exceptionnelles qui n'ont pas vocation à être répétitives chaque année, voire périodiquement.

Elles sont décidées en assemblée générale sur proposition du syndic et du conseil syndical pour faire face à la conservation, l'amélioration ou l'entretien exceptionnel de l'immeuble ou d'un élément structurel de l'immeuble.

Il n'est pas évident de déterminer ces dépenses « hors budget » qui pourtant auront un impact important sur les finances de chaque copropriétaire.

Les principaux critères pour qualifier ces dépenses de « hors budget » pourraient être :

- L'importance du montant,
- Le côté non répétitif de la dépense,
- Les conditions d'engagement fixées par une délibération en assemblée générale

S'il est évident que les travaux importants de par leur valeur ne peuvent être considérés comme intégrables au budget il est, me semble-t-il, important d'avoir une vue prospective sur les dépenses occasionnelles non répétitives qui, de par leur nécessité, pour les inclure dans le budget de l'année de réalisation.

Délibération préalable en assemblée générale

Nonobstant les différentes majorités (articles 24, 25, 25-1, 26-3 et 26-4) auxquelles les votes en assemblée générale décident de l'exécution ou non des travaux envisagés les règles d'autorisation d'engagement valent, aussi et surtout, pour les dépenses d'entretien, de maintenance et d'amélioration hors budget.

Ces règles concernent :

- Les travaux entraînant la consultation du conseil syndical,
- Les marchés et contrats obligeant une mise en concurrence,
- Les autorisations d'engagement données au conseil syndical.

Ces dépenses n'étant pas intégrées au budget de fonctionnement elles nécessitent obligatoirement une délibération préalable prise en assemblée générale qui décidera de :

- la réalisation ou non du projet,
- de l'acceptation ou du rejet des devis présentés,
- du mode et de la cadence de financement par les copropriétaires.

Il existe toutefois une exception à cette règle relative aux dépenses hors budget lorsqu'il s'agit de travaux à caractère d'urgence.

Cas des travaux urgents

Le syndic, au nom du syndicat, doit assurer (et en assume la responsabilité) la conservation de l'immeuble et l'administration des parties.

C'est ainsi que le syndic, au nom des copropriétaires, doit décider en assemblée générale d'engager des travaux d'entretien et de conservation.

En cas d'urgence le syndic peut et doit sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale effectuer les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Selon la jurisprudence, il y a « travaux urgents » lorsque l'absence de réaction risque d'entraîner un préjudice imminent, ainsi que les travaux indispensables à la sécurité des personnes.
De manière concomitante, le syndic doit immédiatement convoquer les copropriétaires en assemblée générale pour valider les travaux et voter les dépenses.

Financement

PAR APPELS DE FONDS SPECIFIQUES

DEPENSES HORS BUDGET

Lors de l'assemblée générale qui décide de la réalisation des dépenses les copropriétaires décident, outre le montant retenu pour ladite dépense de frais accessoires qui y sont rattachés comme les honoraires pour le suivi et le contrôle des opérations.

Le pourcentage et le cadencement des appels de fonds doivent être clairement indiqués.

TRAVAUX URGENTS

Au démarrage des travaux, le syndic peut faire un appel de fonds auprès des copropriétaires d'une provision avec l'accord préalable du conseil syndical. Cette provision ne peut être supérieure au 1/3 du montant du devis des travaux.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire qui doit obligatoirement suivre la décision d'effectuer les travaux, le mode de financement global est adopté par les copropriétaires.

PAR EMPRUNT

Un emprunt peut être contracté au nom du syndicat de copropriétaires pour financer les travaux votés sur les parties communes, sur les travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives et sur les acquisition de biens

L'emprunt collectif est fait au nom du syndicat des copropriétaires pour les seuls copropriétaires qui décident d'y participer. Les autres copropriétaires seront tenus de s'acquitter de leur quote part au démarrage des travaux.

La souscription d'un emprunt collectif doit être inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale que celle qui décide de la réalisation des travaux.

Les différentes dispositions liées à la souscription d'un emprunt et à son remboursement sont édictées clairement par différents textes auxquels il sera indispensable de se référer au moment de la prise de décision initiale.

Supervision des travaux

Le contrat de mission des syndics, dans sa forme édictée par décret, prévoit aux chapitres 7.2.4 et 7.2.5 la perception d'honoraires supplémentaires aux honoraires forfaitaires annuels pour le suivi des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels qu'ils sont définis à l'article 44 du décret du 17 mars 1967.

Ces travaux sont :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance,
- les travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance,

- les travaux d'amélioration et/ou de transformation d'éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation du bâtiment,
- les études techniques, les diagnostics et les consultations,
- les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Ces honoraires doivent être chiffrés et soumis au vote de l'assemblée générale en même temps que les résolutions portant sur la décision de faire, le choix des prestataires et le mode de financement.

Méthodologie

Etablissement du budget prévisionnel

Selon les textes en vigueur le budget prévisionnel est établi par le syndic en collaboration avec le conseil syndical ce qui se traduit dans la grande majorité des cas à la fourniture, par le syndic aux membres du conseil syndical, d'un document qui reprend les estimations effectuées « à la louche » par le syndic sans réelle explication mais avec l'affirmation (scandaleuse) que cela est volontairement approximatif et proche de la réalité et des besoins.

Pour une meilleure maîtrise, par tous, de la façon dont se concocte un budget il faut commencer par le principe de départ dit « de la page blanche ».

TABLEAU PREPARATOIRE DU BUDGET PREVISIONNEL

DESIGNATIONS	MONTANTS	GRILLES DE VENTILATION				
		Grille 1	Grille 2	Grille 3	Grille 4	Grille 5
FOURNITURES DIVERSES						
1 ligne par fournisseur						
FOURNITURE EAU FROIDE						
FOURNITURE ELECTRICITE						
LOCATION COMPTEURS						
1 ligne par fournisseur						
CONTRAT DE MAINTENANCE						
1 ligne par fournisseur						
CONTRAT SECURITE INCENDIE						
CONTRAT VMC						
CONTRAT TOIT TERRASSE						
CONTRAT ESPACES VERTS						
CONTRAT DES LOCAUX						
ENTRETIEN ET PETITES REPARATION						
1 ligne par fournisseur						
AUTRES ENTRETIENS						
1 ligne par fournisseur						
PRIMES D'ASSURANCE						
HONORAIRES SYNDIC						
FRAIS POSTAUX						
PRESTATIONS PARTICULIERES						
1 ligne par fournisseur						
AUTRES HONORAIRES						
1 ligne par fournisseur						
CONSERVATION DES ARCHIVES						
FRAIS DU CONSEIL SYNDICAL						
1 ligne par fournisseur						
FRAIS D'ASSEMBLEE GENERALE						
FRAIS BANCAIRE						
AUTRES CHARGES FINANCIERES						
CHARGES EXCEPTIONNELLES						
1 ligne par fournisseur						

Désignations : A partir des comptes comptables de la classe 6 mouvementés dans le grand livre chaque dépense enregistrée est reprise et valorisée pour ce qu'elle devrait être au cours de l'exercice pour lequel le budget est préparé.

Un document annexe recueillera une explication sur les perspectives retenues pour le chiffrage : revalorisation contractuelle – prestations supplémentaires – besoin ponctuel – etc.

Montants : Cette colonne recueille la somme de la dépense envisagée sans distinction de la grille de répartition.

Grilles de ventilation : Chaque dépense est inscrite dans la grille de ventilation conformément à la répartition prévue entre les copropriétaires.

DOCUMENTS DE BASE DE TRAVAIL

EXEMPLE DE PRESENTATION D'UN GRAND LIVRE

EXEMPLE DE PRESENTATION D'UN GRAND LIVRE									
Pièces	Date	Compte	Jal	clé	C-Partie	N° Chèque	Libellé	Débit	Crédit
6xxxx		INTITULE DU COMPTE							

Le grand livre comptable du dernier exercice arrêté

Ce document est à se procurer auprès du syndic.

La démarche est courante en ce qui concerne les membres du conseil syndical qui sont légitimes à se le procurer notamment dans le cadre du contrôle des comptes avant l'arrêté définitif.

Pour les copropriétaires « hors membres du conseil syndical » ce document est remis lors du contrôle des comptes autorisé après réception de la convocation à l'assemblée générale. D'une année sur l'autre il est donc important de faire cette démarche qui, bien que rébarbative, est indispensable pour éviter toute dérive dans la gestion de la copropriété.

Le grand livre comptable de l'exercice en cours

Ce document est, lui aussi, à se procurer auprès du syndic.

La démarche est courante en ce qui concerne les membres du conseil syndical qui sont légitimes à se le procurer dans le cadre de leur collaboration à la préparation du budget.

Pour les copropriétaires « hors membres du conseil syndical » ce document est à demander lors du contrôle des comptes autorisé après réception de la convocation à l'assemblée générale dans le cadre du contrôle du budget.

LA LISTE DES CONTRATS DE MAINTENANCE

A l'aide du grand livre comptable vous pouvez dresser la liste de tous les contrats de maintenance de la copropriété.

Revaloriser les contrats de maintenance

Pour revaloriser le montant des contrats de maintenance il est nécessaire d'avoir accès à ces contrats afin d'appliquer, si elle existe, la formule de révision annuelle.

Ces contrats sont, normalement, disponibles sur le site sécurisé du syndic accessible à chaque copropriétaire.

LA LISTE DES PRESTATIONS HORS CONTRAT

Les dépenses courantes de la copropriété ne se réduisent pas aux seuls contrats qu'ils soient de maintenance, d'assurance ou d'ordre administratif.

En nombre, les dépenses courantes hors contrat sont nombreuses et répondent toujours à un besoin qui peut être factuel, périodique, récurrent...

En dresser la liste exhaustive du dernier exercice arrêté et de l'exercice en cours est indispensable pour déterminer les besoins potentiels à budgétiser. Cet examen servira, sans aucun doute, à s'interroger sur le besoin éventuel de mise en concurrence dans la perspective de « mieux dépenser ».

Du dernier exercice arrêté

Pour cela, encore, le grand livre comptable donne toutes les informations. Il suffit d'en dresser la liste afin de s'interroger sur la nécessité ou pas de reconduire ces dépenses.

De l'exercice en cours

La même démarche que pour le dernier exercice arrêté est à faire avec le grand livre comptable de l'exercice en cours afin de savoir ce qui a déjà été engagé et ce qu'il faut encore envisager.

DEMARCHE ANNEXE

Les dernières démarches relatives notamment aux dépenses hors contrat permettent également de s'interroger sur la teneur de certains contrats et, peut-être, sur le besoin d'en revoir certains quant à la prestation dont la copropriété a besoin.

Contrôle du budget prévisionnel

Le contrôle du budget prévisionnel diffère selon que l'on soit membre du conseil syndical ou pas. Les membres du conseil syndical participent, normalement, à l'élaboration du budget ce qui se traduit dans la pratique par examiner le projet du syndic concocté « à la louche ».

AVANT CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Pour effectuer un contrôle sérieux de ce que propose le syndic les membres du conseil syndical doivent avoir à l'esprit la méthodologie développée ci-dessus et examiner en détail, poste par poste, les propositions du syndic.

La méthode la plus rationnelle est de se procurer en amont de la réunion chez le syndic Les documents nécessaires rappelés ci-dessous et de concocter, entre membres du conseil syndical, le budget tel que nous l'avons abordé au préalable.

Documents nécessaires

En premier les membres du conseil syndical doivent être en possession du « budget prévisionnel » concocté par le syndic.

Le grand livre comptable exercice clos

Ce document est le même que celui qui a servi à contrôler la comptabilité et qui, si les membres du conseil syndical font preuve de sérieux, sert à établir, de leur coté, en préparation à leur rencontre avec le syndic un budget élaboré et justifié par les besoins de la copropriété.

Le grand livre comptable exercice en cours

Ce document doit être demandé au syndic en amont de la rencontre de préparation de l'assemblée générale et du contrôle des comptes afin de pouvoir appréhender sereinement ce que sont les premiers mois de dépenses de l'année en cours.

APRES CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Chaque copropriétaire peut, dans les conditions fixées par le contrat de mission de syndic, aller consulter les comptes et le projet de budget après avoir réceptionné la convocation à l'assemblée générale.

Documents nécessaires

Les documents nécessaires au contrôle du projet de budget sont les mêmes que ceux nécessaires pour élaborer un budget sérieux.

Le temps est malheureusement compté et la visite chez le syndic ne permettra pas un examen en profondeur des documents et des éléments retenus par le syndic et contrôlés par le conseil syndical.

Pour faciliter la tâche il est possible, lors de la prise de rendez-vous de demander au syndic qu'il vous adresse les documents par mail. Rien ne l'y oblige.

Le grand livre comptable exercice clos

Ce document est le même que celui qui a servi à contrôler la comptabilité et qui permet de lister l'ensemble des dépenses de l'exercice clos qui ne sont pas des contrats notamment.

Le grand livre comptable exercice en cours

Ce document est attaché à la probité du budget. Un refus de communication est toujours possible puisqu'il concerne l'année en cours et non celle qui est contrôlée.

Dans le cas de refus il est toujours possible d'argumenter un obstacle à la probité des éléments soumis au vote des copropriétaires.

CONCLUSION

Les membres du conseil syndical, en leur qualité de copropriétaires et de représentants du syndicat des copropriétaires, sont les plus aptes pour appréhender les besoins et attentes de l'ensemble de la copropriété et établir le juste budget.