
FICHE N° 12 - LE BUDGET DE LA COPROPRIETE

Article 18 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que :

« Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque copropriétaire une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat ; »

L'article 11 du décret du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que :

« Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1° Lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes, le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé, le montant du solde de ce compte.

2° Le projet prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice. »

Recommandation n° 6 de la Commission relative à la Copropriété relative « à la présentation des comptes de la copropriété » (voir PJ)

Le syndic reçoit pour missions :

- d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale,
- de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui doit faire apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

L'assemblée générale des copropriétaires doit donc :

- approuver les comptes de l'exercice écoulé en fin d'exercice comptable,

- voter les crédits du prochain exercice en début d'exercice comptable : le vote du budget prévisionnel.

1. L'approbation des comptes de l'exercice écoulé

En application de l'article 1993 du Code Civil, l'approbation des comptes est l'un des aspects de la reddition des comptes, obligation essentielle du mandataire envers son mandant. Le syndic étant le mandataire du syndicat de copropriétaires, il est tenu de soumettre les comptes qu'il effectue pour la copropriété à l'approbation de l'assemblée générale.

a) Documents à joindre (article 11-1° du décret du 17 mars 1967) :

- les conditions de délais : transmission au copropriétaires au moins 15 jours avant la date de l'assemblée générale et au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée appelée à approuver les comptes.

- les conditions de forme :

Les formes dans lesquelles le syndic doit rendre les comptes ne sont pas fixées par les textes.

L'article 11-1° du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 énonce les documents à joindre à l'ordre du jour. Il s'agit :

- du compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé :
Il s'agit d'un relevé générale des recettes et des dépenses afférentes aux comptes que l'on demande d'approuver et non pas celles relatives à un exercice antérieur (Cassation Civile 3° 15 mars 1983). L'absence du compte de recettes justifie l'annulation de la délibération portant sur les comptes (Cassation Civile 3° 22 novembre 1994).
- l'état des dettes et des créances :
Doivent figurer sur cet état au titre des créances non seulement les sommes restant dues au syndicat par des tiers mais également celles dues par les copropriétaires.
- la situation de trésorerie :
Le syndic doit rendre compte des sommes dont dispose le syndicat à la clôture de l'exercice.
- s'il existe un compte bancaire ou postal séparé, le montant du solde de ce compte.

b) Conséquences de l'absence des documents exigés :

L'absence ou le caractère non satisfaisant des documents notifiés entraîne la nullité de la décision d'approbation des comptes (Cassation Civile 4 janvier 1996 et 17 janvier 1996). En cas de litige, les juges doivent rechercher dans chaque cas si les copropriétaires ont été « en mesure de délibérer en toute connaissance de cause » s'ils ont reçu une « information suffisante » (Cassation Civile 8 janvier 1992).

Cette décision peut donner lieu à un recours en annulation dans un délai de deux mois à compter de la notification aux copropriétaires opposants ou défaillants (article 42 de la loi du 10 juillet 1965).

c) Conséquences de l'approbation des comptes :

A la suite de l'approbation et en l'absence de recours, chaque copropriétaire est tenu de régler sa quote-part dans les charges communes telles que celles-ci résultent des comptes approuvés.

2. Le vote des crédits du prochain exercice (article 18 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965)

Lorsqu'il est demandé à l'assemblée de voter des crédits pour le prochain exercice, les copropriétaires doivent recevoir notification :

- des documents définis par l'article 11 - 1° du décret du 17 mars 1967 ;
- le compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé ;
- l'état des dettes et des créances ;
- la situation de trésorerie ;
- le montant du solde de ce compte s'il existe un compte bancaire ou postal séparé,
- le budget prévisionnel établi pour l'exercice.

Les prescriptions du décret sont respectées lorsque le budget prévisionnel notifié aux copropriétaires est calculé par simple application d'un coefficient correcteur au montant des dépenses de l'exercice antérieur (Paris 23^e chambre 11 février 1988).

3. Le quitus de la gestion du syndic :

L'approbation des comptes ne concerne que la gestion financière alors que le quitus emporte décharge de la responsabilité pour l'ensemble de sa gestion du syndic.

a) Définition :

Les effets du quitus sont plus étendus que l'approbation des comptes. Il emporte reconnaissance que le syndic a régulièrement assumée la gestion d'ensemble de la copropriété que ce soit dans le domaine financier ou dans les autres domaines de la gestion de la copropriété où il a pu intervenir (Cassation Civile 6 février 1973).

- Le quitus entraîne ratification par l'assemblée de tous les actes dont elle a eu connaissance même s'ils excédaient les pouvoirs du syndic et renonciation à critiquer l'exécution du mandat du syndic (Cassation Civile 3^e 6 février 1963).

- Le quitus ne couvre pas les actes dont le syndic n'aurait pas eu connaissance et dont il n'aurait pas été à même lors du vote d'apprécier les conséquences (Versailles 4 juin 1986).

b) Formes de la résolution approuvée par l'assemblée générale :

- Quitus et approbation des comptes ne sont pas nécessairement liés : l'assemblée peut approuver les comptes d'un exercice donné tout en différant le quitus ou en limitant la portée à certaines questions seulement (Cassation Civile 3^e 14 mai 1978).

- l'approbation des comptes et le vote du quitus doivent faire l'objet de deux points différents à l'ordre du jour et doivent donner lieu à deux résolutions différentes.