

Déclaration préalable

Budget prévisionnel d'une copropriété

Mis à jour le 04 avril 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

Le budget prévisionnel est voté chaque année pour couvrir les dépenses courantes de l'immeuble pour l'année à venir.

De quoi s'agit-il ?

Le budget prévisionnel permet de planifier certaines dépenses de la copropriété. Il doit être établi par le syndic (particuliers) de copropriété puis approuvé par l'assemblée générale chaque année.

Dépenses concernées

Le budget prévisionnel sert à faire face aux dépenses courantes relatives aux parties communes et aux équipements communs de l'immeuble. Il s'agit des dépenses :

- de maintenance,
- de fonctionnement,
- et d'administration de l'immeuble.

Dans ce cadre, un certain nombre de frais sont couverts par le budget prévisionnel, notamment :

- les honoraires du syndic,
- le salaire du gardien,
-

les frais de nettoyage des parties communes,

- les travaux exécutés pour maintenir l'immeuble ou les équipements en l'état (ou prévenir leur dégradation ou défaillance),
- les petites réparations (éclairage des parties communes...),
- le remplacement d'éléments d'équipements communs (chaudière, ascenseur...),
- les assurances,
- les vérifications périodiques réglementaires (ascenseur (particuliers), par exemple).

Les dépenses exceptionnelles, en revanche, n'entrent pas dans le budget prévisionnel. Elles doivent être décidées au coup par coup en assemblée générale (particuliers) lorsqu'elles s'avèrent nécessaires (par exemples, gros travaux de conservation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble).

Vote

Le budget prévisionnel doit faire l'objet d'un vote annuel au titre des dépenses de l'année à venir (exercice comptable des 12 prochains mois).

Le vote doit avoir lieu 6 mois avant l'exercice concerné. Chaque poste de dépenses peut être discuté par les copropriétaires en assemblée générale, mais le budget est voté globalement, à la majorité simple (particuliers).

Financement

La participation des copropriétaires au budget prévisionnel prend la forme de provisions dont le montant correspond à 1/4 du budget voté, sauf si l'assemblée générale (particuliers) en décide autrement.

La provision est exigible :

- le 1^{er} jour de chaque trimestre,
- ou le 1^{er} jour de la période fixée en assemblée générale.

Le syndic est responsable du recouvrement des provisions impayées (particuliers).

Si le budget prévisionnel n'a pas pu être voté avant l'exercice comptable qu'il doit couvrir, le syndic peut procéder à un appel de provisions, avec l'autorisation de l'assemblée générale. Dans ce cadre, le syndic peut alors faire deux appels successifs de provisions trimestrielles égales à 1/4 du budget prévisionnel précédent.

Voir aussi...

- **Charges de copropriété (particuliers)**

Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Articles 14-1 et 14-2 (règles générales)
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Articles 43 à 45 (dépenses concernées)



Mairie de Nargis

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F20586>