Depuis 1994, a été institué un fonds de travaux, destiné à provisionner le financement de l'entretien ou de la conservation des parties communes, qui devait faire l'objet d'un vote de l'assemblée générale des copropriétaires au moins une fois tous les trois ans.

> La loi ALUR du 24 mars 2014 va plus loin en imposant depuis le 1er janvier 2017, conformément à l'article 14-2 nouveau de la loi de 1965, la constitution d'un « fonds de travaux » alimenté par une cotisation annuelle qui se substitue à l'avance pour travaux.

Quelles sont les copropriétés concernées par cette mesure ?

L'article 14-2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que la constitution d'un fonds de travaux est obligatoire dans toutes les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation.

Existe-t-il des exonérations de cotisation au fonds de travaux ? Quelles sont-elles ?

En effet, dans certains cas la loi autorise la copropriété à ne pas mettre en place un fonds de travaux.

Il existe quatre hypothèses dans lesquelles un fonds de travaux ne doit pas nécessairement être mis en place :

- Lorsque le montant de ce fonds devient égal au montant du budget prévisionnel,
- Pour les immeubles neufs de moins de cinq ans,
- Lorsque le diagnostic technique global prévu par l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années (le syndicat est dispensé de

cette obligation pendant toute la durée de validité du diagnostic),
- Et lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots principaux, l'assemblée générale peut voter à l'unanimité de ne pas constituer un fonds de travaux.

Quels types de travaux peuvent être financés par ce fonds ?

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit expressément que ce fonds de travaux a pour objet de financer les travaux obligatoires :

- Prescrits par les lois et règlements,
- Et ceux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires hors budget prévisionnel.

Ainsi, ce fonds de travaux ne peut pas être utilisé pour les dépenses de fonctionnement usuel, les petites réparations ou pour combler un budget prévisionnel dont le montant aurait été sous-évalué.

Comment est alimenté ce fonds ?

L'assemblée générale doit obligatoirement fixer le taux de la cotisation annuelle destinée à l'alimenter et cette décision est prise selon la majorité de l'article 25.

Le montant de la cotisation doit être calculé en pourcentage du budget prévisionnel et ne peut être inférieur à 5%.

Comment sont réparties les charges du fonds de travaux entre les copropriétaires ?

L'article 10 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 dispose que les copropriétaires sont tenus « *de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ».*

Les copropriétaires vont donc participer au fonds de travaux proportionnellement à leurs tantièmes de charges générales.

Quelles sont les sanctions si l'assemblée générale affecte moins de 5% du budget à ce fonds et si la question n'est pas inscrite à l'ordre du jour ?

La question d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'ouverture du fonds de travaux revient au Syndic.

S'il ne le fait pas, les copropriétaires ou le conseil syndical ont la faculté de solliciter l'inscription de cette mesure à l'ordre du jour.

Le Syndic engage sa responsabilité civile professionnelle s'il ne respecte pas les préconisations prévues par la loi, notamment en matière de constitution de fonds de travaux.

Cependant, aucune sanction spécifique n'a été prévue par la loi en cas de non-respect des dispositions relatives au fonds de travaux.

Certains Syndics se rapportent à la volonté souveraine de l'assemblée générale pour e pas constituer de fonds de travaux, tout en rappelant à l'occasion de ladite assemblée générale son caractère obligatoire.

La jurisprudence ne s'est pas encore prononcée sur cette pratique.

Que faire si un copropriétaire refuse de payer sa cotisation ?

L'article 10 prévoyant le versement de la cotisation au fonds de travaux est d'ordre public.

En cas de non-paiement par un des copropriétaires, le Syndic pourra procéder au recouvrement de la cotisation en utilisant la procédure classique applicable au

recouvrement de charges, sachant que le privilège immobilier spécial du syndicat, en cas de vente du lot, est étendu aux cotisations du fonds de travaux.

Quel est le sort du fonds de travaux en cas de mutation d'un lot ?

Les sommes provisionnées par chaque copropriétaire au titre du fonds de travaux sont acquises par la copropriété.

Le syndic n'a pas à rembourser le vendeur du montant qu'il a versé au titre de ses cotisations pour le fonds de travaux.

Cependant, le notaire pourra prévoir dans l'acte de vente que l'acquéreur remboursera au vendeur l'équivalent de sa quote-part du fonds de travaux.

Le Syndic peut-il percevoir une rémunération supplémentaire pour la gestion du fonds de travaux ?

Le Syndic ne peut pas exiger des honoraires supplémentaires pour sa mission concernant le fonds de travaux car il s'agit de prestations courantes incluses dans son forfait.

Recommandations du cabinet BJA :

La mise en place d'un fonds de travaux a un véritable effet bénéfique sur le vote des travaux, il est plus facile de voter des travaux lorsque le budget correspondant a déjà été provisionné. Le taux de cotisation dépasse rarement les 5% minimal et pour cause, il est difficile pour les copropriétaires de se projeter et de voter plus que le taux minimal. Cependant l'idée d'une feuille de

route des travaux à venir permettra éventuellement aux copropriétaires de mieux visualiser les travaux futurs et serait susceptible de permettre une augmentation du montant des cotisations affectées au fonds de travaux.