

Tout sur le fonds travaux : le droit et la mise en pratique

Nous avons publié dans la revue n°111 du mois de janvier 2016, un article permettant d'expliquer comment affecter les sommes figurant sur le compte « d'avances travaux » vers le nouveau « fonds travaux » obligatoire.

Nous allons à présent aborder comment mettre en place et en pratique le fonds travaux et répondre aux éventuelles difficultés que cela peut susciter.

Mais avant, reprenons les dispositions prévues dans la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi ALUR en matière de fonds travaux.



I. UNE OBLIGATION DE CONSTITUTION D'UN FONDS TRAVAUX

L'article 58-1-3 de la loi ALUR a modifié les articles 18 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant le cadre juridique et les modalités de la constitution du fonds travaux obligatoire.

Avant d'entrer dans le détail de cette mesure, il est important de rappeler qu'il s'agit d'une disposition d'ordre public, qui ne peut faire l'objet de dérogation, même avec une décision prise par l'assemblée générale sauf dans les conditions expressément prévues par la loi.

Voyons à présent les particularités légales de ce fonds.

a) Une mise en place obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017

Tous les syndicats de copropriétaires de plus de 5 ans (suivant la date de réception des travaux de construction de l'immeuble) sont tenus de constituer un fonds travaux à partir du 1^{er} janvier 2017.

Les conditions de dérogations sont extrêmement limitées (voir point f. ci-après).

b) Une cotisation minimum renouvelable chaque année

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que ce montant ne pourra pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Ce pourcentage est donc un minimum légal incitant les copropriétaires à voter un montant supérieur dans le but de constituer une « épargne » suffisante pour faire face, dans un délai plus ou moins court, à des travaux d'entretien important (ravalement, étanchéité, etc.).

Cette cotisation est à renouveler chaque année en fonction du pourcentage déterminé en assemblée générale qui - insistons - ne pourra pas être inférieur à 5 %.

c) Des modalités d'appels de fonds conformes à celle du budget prévisionnel

Ce même article de loi précise que les cotisations pour alimenter le fonds travaux devront respecter les « **mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel** ».

Autrement dit : si les appels de fonds du budget prévisionnel sont effectués au début de chaque trimestre, les cotisations d'appels de fonds travaux seront effectuées en même temps.

d) Un fonds acquis au lot

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise enfin que « **les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot** ».

Par conséquent : que ce fonds soit utilisé ou non, le copropriétaire-vendeur ne pourra pas réclamer le remboursement de sa quote-part.

Cette exigence légale est la principale différence avec « l'avance travaux » qui, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, est remboursable au copropriétaire dans le cas où les sommes n'ont pas été utilisées ou affectées pour provisionner des travaux.

e) Des fonds déposés sur un compte séparé et rémunéré

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précise que ce fonds travaux doit être déposé sur un compte bancaire qui doit être non seulement séparé, mais aussi rémunéré.

Ce fonds doit donc être sécurisé et générateur de produits financiers au profit exclusif du syndicat de copropriétaires. L'assemblée générale doit donc décider du placement de ces fonds et de l'affectation des produits financiers qu'ils généreront.

En règle générale, la copropriété privilégiera l'ouverture d'un livret A ou, à défaut, l'ouverture d'un livret B. Néanmoins, dans ce cas, le compte sera fiscalisé, impliquant que chaque copropriétaire devra alors indiquer sur sa feuille d'imposition sa quote-part de produits financiers inhérents au fonds travaux.

f) Les cas de dérogation

Il n'y a que quatre situations prévues par la loi qui permettent de déroger à

l'obligation de constituer un fonds travaux (néanmoins l'ARC déconseille généralement de voter de telles dérogations comme nous allons le préciser) :

- **si les conclusions du diagnostic technique global** (prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation) font apparaître que l'immeuble n'a « **aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années** » (article 14-2-II.), Cela devra évidemment être décidé en assemblée générale. Or, c'est justement lorsque l'immeuble n'a pas besoin de réaliser des travaux qu'il faut commencer à provisionner pour financer les futures dépenses ;
- **lorsque le fonds travaux dépasse le montant du budget prévisionnel**, l'assemblée générale peut

selon les décisions prises concernant le plan pluriannuel de travaux, décider de suspendre les cotisations au fonds travaux (article 14-2-II.).

Attention : cependant, dans les petits immeubles, le budget prévisionnel est parfois faible, car l'immeuble a peu de charges de fonctionnement alors que le ravalement ou la réfection de la toiture peuvent s'avérer très coûteux. Il n'est donc pas judicieux de suspendre les cotisations du fonds travaux dans ce cas ;

- **lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots**, une dérogation peut être prise à **l'unanimité** (article 14-2-III) qui est évidemment difficile à obtenir, même dans les petites copropriétés ;

- **enfin, pour les copropriétés inscrites dans un plan de sauvegarde et gérées par un administrateur provisoire**, le juge peut décider de « *suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux* » (article 29-14 de la loi du 10 juillet 1965).

II. LA MISE EN PLACE DU FONDS TRAVAUX

Bien que la loi ait défini l'obligation du fonds travaux, il est tout de même essentiel de prévoir une question à l'ordre du jour permettant d'expliquer son utilité et de définir le montant de la cotisation et les modalités de placement.

a) Un modèle de question et de résolution types concernant le fonds travaux

En matière de fonds travaux, la loi a prévu un cadre juridique extrêmement strict : la question et la résolution traitant de ce sujet ne pourront donc pas être contraires aux exigences légales.

Par conséquent : les points cités dans les précédents chapitres ne pourront pas être remis en question ni faire l'objet de dérogation.

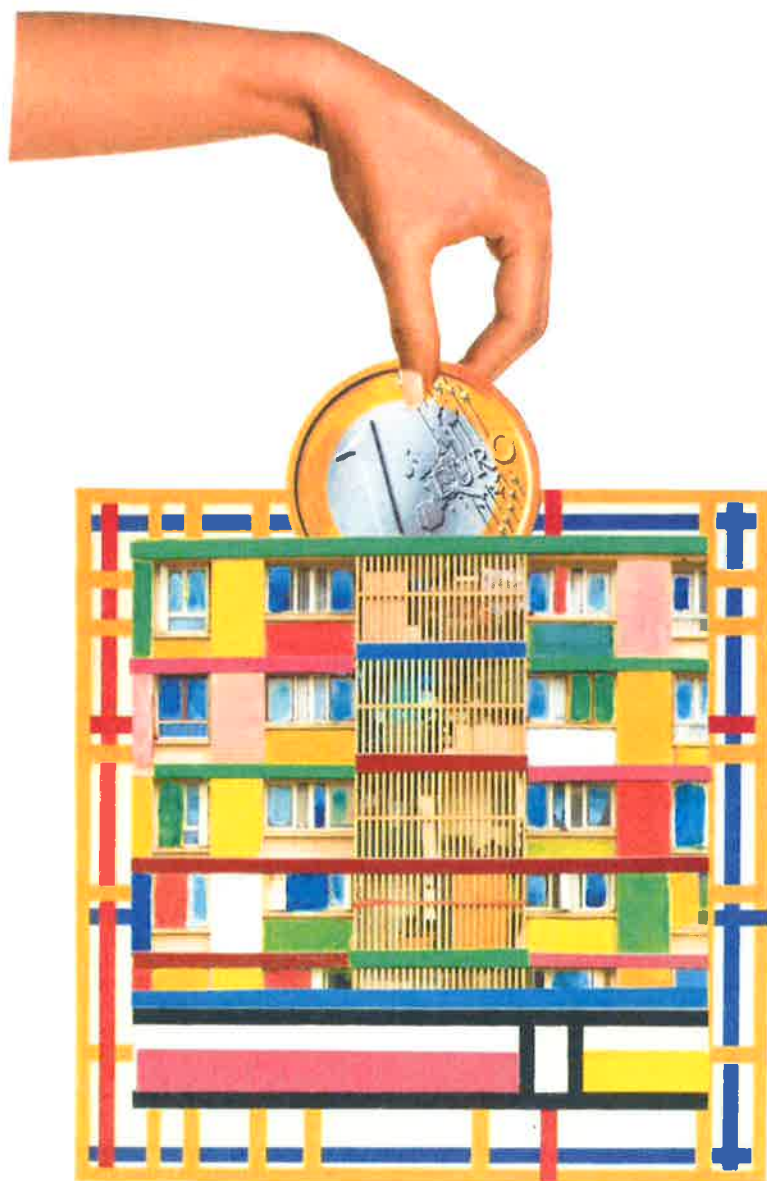
Voici un modèle de question et de résolution type en matière de fonds travaux :

« Vote du montant du fonds travaux qui ne pourra pas être inférieur à 5% et modalités de placement financier

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Ce fonds permettra de contribuer au financement de travaux.

Sachant qu'il ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, l'assemblée générale arrête son montant à€. Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quarts au premier jour de chaque trimestre civil.

Pour répondre aux exigences légales, l'assemblée générale décide que ces fonds seront placés sur un livret (A ou B, en fonction de la situation de la



copropriété). Les produits financiers générés seront affectés au fonds travaux.

L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot. »

b) Une obligation qui s'applique de plein droit au syndicat des copropriétaires

La question est donc de savoir si le syndicat est tout de même tenu de constituer ce fonds travaux en appelant le minimum légal, jusqu'à outrepasser une décision d'assemblée générale qui déciderait un montant inférieur à 5 %.

Malgré l'obligation légale, il est à remarquer en effet que plusieurs cabinets de syndicats, y compris des grosses structures, n'ont pas prévu d'insérer cette question à l'ordre du jour ou prévoient de mettre à l'ordre du jour un montant inférieur à celui imposé par la loi.

Comme indiqué précédemment, en dehors de quelques cas de dérogation, l'intégralité des copropriétés sont contraintes de constituer un fonds travaux.

D'ailleurs, pour rendre effectif la constitution du fonds travaux dès le 1^{er} janvier 2017, le législateur a prévu dans la loi, les modalités pratiques en définissant le montant minimum (5 %) et la fréquence des appels de fonds (selon les modalités d'appels du budget prévisionnel).

Par conséquent : même si l'assemblée générale ne s'est pas prononcée sur la constitution du fonds travaux ou sur son montant, le syndicat est tenu d'appeler ce fonds en respectant les exigences minimums prévues par la loi.

Ainsi, dans le « **pire** » des cas, le syndicat appellera à partir du 1^{er} janvier 2017, 5 % du montant du budget prévisionnel pour constituer le fonds travaux en même temps que les appels de fonds pour charges courantes.



En l'absence de décision d'assemblée générale, une question reste cependant en suspens concernant le choix du placement de ces fonds et l'affectation des produits financiers.

Pour répondre à cet écueil : soit le syndicat prend l'initiative d'ouvrir un livret A au nom du syndicat de copropriétaires et attend la prochaine assemblée générale pour ratifier cette démarche, soit il ouvre un compte bancaire séparé dédié au fonds travaux.

En effet, l'absence de décision concernant ces deux éléments accéssoires ne pourraient remettre en question l'obligation de constituer un fonds travaux.

Certains observateurs diront que le syndicat n'a rien à perdre à ne pas appeler le fonds travaux et qu'il ne risque aucune sanction s'il ne respecte pas cette obligation.

Cet argument est « **triplement** » irrecevable.

- Que le syndicat soit professionnel ou non, il est tenu de respecter les dispositions légales, et ce, indépendamment de l'existence d'une sanction en cas de non-application de l'obligation. Il a par ailleurs un devoir de conseil et ne doit pas laisser l'assemblée générale prendre une décision contraire aux dispositions légales ou réglementaires.

- Le syndicat professionnel est tenu à présent de respecter un code de déontologie qui le contraint, au-delà de l'obligation légale, à honorer une éthique professionnelle sous peine de sanctions disciplinaires.

- Enfin, il faut se reporter attentivement au quatrième alinéa de l'article 18-II de la loi du 10 juillet 1965 (dont l'entrée en vigueur est différée au 1^{er} janvier 2017) qui dispose que le syndicat est chargé « d'ouvrir (...), un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées **sans délai** les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. (...) **La méconnaissance par le syndicat de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.** (...) ».

Le non-respect de la constitution du fonds travaux est donc susceptible d'entraîner une sanction à l'égard du syndicat professionnel, mais aussi un préjudice pour le syndicat de copropriétaires qui ne pourra pas planifier efficacement des travaux pluriannuels pour la copropriété.

III. L'UTILISATION COMPTABLE DU FONDS TRAVAUX

En règle générale, le fonds travaux sera appelé sur la base de la clé des charges communes générales de la copropriété.

Or, il est possible que des travaux votés concernent une clé spéciale comme celles dites : « **bâtiment** », « **chauffage** », ou « **ascenseur** ».

Il faudra donc faire en sorte que, comptablement, les cotisations de fonds travaux, appelées sur la base de la clé générale, puissent tout même être utilisées pour des travaux répartis sur une autre clé.

Pour cela, il faudra prévoir, conformément à l'article 8 de l'arrêté comptable du 14 mars 2005, d'utiliser un « **sous compte** » pour chaque copropriétaire qui précisera la quote-part de fonds travaux acquise à son lot (voir exemple page suivante). ■

UTILISATION COMPTABLE DU FONDS TRAVAUX

À titre d'illustration, prenons un exemple sur la base d'une copropriété de trois lots disposant d'une clé générale et d'une clé ascenseur.

La répartition par lot est la suivante :

Copropriétaire/lot	Clé générale (millièmes)	Clé ascenseur
A	300°	400°
B	500°	600°
C	200°	néant : le lot se situe au rez-de-chaussée
TOTAL	1000°	1000°

Voici quelle serait la répartition des quotes-parts par lot pour un fonds travaux constitué d'un montant de 4 000 euros :

Répartition du fonds travaux		
Copropriétaire/lot	Clé générale	Montant
A	300°	1 200 €
B	500°	2 000 €
C	200°	800 €
TOTAL	1000°	4 000 €

Voici la répartition des quotes-parts selon la clé spéciale « **ascenseur** » pour des travaux d'un montant de 3 000 euros :

Répartition du montant des travaux ascenseurs		
Copropriétaire/lot	Clé ascenseur	Montant
A	400°	1 200 €
B	600°	1 800 €
C	-	-
TOTAL	1000°	3 000 €

Après avoir déduit la quote-part du fonds travaux par lot sur la répartition des travaux ascenseurs, la situation individuelle sera la suivante :

Situation individualisée du fonds travaux			
Copropriétaire/lot	Quote-part du fonds travaux constitué	Montant de la quote-part travaux ascenseur	Résiduel
A	1 200 €	1 200 €	0 €
B	2 000 €	1 800 €	+ 200 €
C	800 €	-	+ 800 €
TOTAL	4 000 €	3 000 €	+ 1 000 €

En finançant 3 000 € de travaux à partir d'un fonds travaux constitué de 4 000 €, il reste bien 1 000 € au fonds travaux, dont la quote-part est répartie entre les copropriétaires selon leur taux de participation aux travaux et au fonds travaux.

À titre d'illustration, voici le comparatif si l'on utilisait le fonds travaux pour financer des travaux d'un même montant appelés en charges communes générales :

Situation individualisée du fonds travaux			
Copropriétaire/lot	Quote-part du fonds travaux	Montant de la quote-part travaux (charges communes générales)	Résiduel
A	1 200 €	900 €	+ 300 €
B	2 000 €	1 500 €	+ 500 €
C	800 €	600 €	+ 200 €
TOTAL	4 000 €	3 000 €	+ 1 000 €