

INFORMATION SUR LE « FONDS TRAVAUX »

Nous tenons à vous rappeler les dispositions prévues dans la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi ALUR en matière de fonds travaux.

I - 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.

⇒ Remarque : Il s'agit donc 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.

Particularités légales de ce fonds :

- **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.
- **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.
- **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** ».
- **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** ».
- **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. **Un Livret A**, a, d'ores et déjà, été ouvert pour votre immeuble afin de recueillir vos versements.
- **Les cas de dérogation**
 - **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.),
 - **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).
 - **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 - MISE EN PLACE DU FONDS TRAVAUX

- **Lors de votre dernière assemblée générale, nous vous avons informés :**
 - **de l'obligation de créer** un fonds travaux dès le 1^{er} janvier 2017
 - que pour répondre aux exigences légales ces fonds seront placés sur un Livret A.
 - que ce fonds ne peut être inférieur à **5%** du budget prévisionnel.
 - que ce fonds sera appelé, comme pour le budget prévisionnel, **par quarts au premier jour de chaque trimestre civil**.
 - **que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires** ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot.
- **Il s'agit d'une obligation qui s'applique de plein droit au syndicat des Copropriétaires.**
 - le non-respect de la constitution du fonds travaux est susceptible d'entraîner :
 - **une sanction à l'égard du syndic professionnel**, qui est tenu de respecter les dispositions légales, et ce, indépendamment de l'existence d'une sanction en cas de non-application de l'obligation.
 - **mais aussi un préjudice pour le syndicat de copropriétaires** qui ne pourra pas planifier efficacement des travaux pluriannuels pour la copropriété.
- **Rappel des dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965**
« *A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.*
Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.
Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2. »