

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Fonds de travaux mis en place dans les copropriétés

Les copropriétés ont l'obligation de mettre en place un fonds travaux pour financer les dépenses de travaux collectifs à venir. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée par chaque copropriétaire et son utilisation doit être votée à la majorité de tous les copropriétaires. Nous vous présentons les informations à connaître.

Qu'est-ce que le fonds travaux ?

Le fonds travaux est une réserve d'argent créée pour financer des futurs travaux dans les immeubles en copropriété.

La constitution de ce fonds permet :

de mieux planifier l'entretien de l'immeuble,

d'anticiper des dépenses importantes pour la copropriété en cas de travaux à effectuer dans les parties communes de l'immeuble.

Le fonds travaux sera ainsi utilisé pour les travaux non inclus dans le budget prévisionnel, qui sont imposés par la réglementation ou votés en assemblée générale.

Quand utiliser le fonds travaux ?

Le fonds travaux sert à financer les dépenses résultant des cas suivants :

Élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) et, éventuellement, du diagnostic technique global (DTG),

Réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,

Travaux urgents décidés par le syndic de copropriété, nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (c'est-à-dire sa conservation en bon état),

Travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, **non prévus dans le PPT**.

L'assemblée générale peut décider d'affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces dépenses.

L'utilisation de ces fonds tiendra toutefois compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges imposées par le règlement de copropriété. Cette répartition permet d'éviter que des copropriétaires non concernés par les travaux y participent via l'utilisation de tout ou partie du fonds de travaux.

Attention

Le fonds travaux ne peut pas être utilisé pour payer les travaux d'entretien courant de l'immeuble, ces dépenses étant financées par le budget prévisionnel.

Quels immeubles sont concernés par le fonds de travaux ?

Le syndicat des copropriétaires doit mettre en place un fonds de travaux lorsque l'immeuble est à destination totale ou partielle d'habitation.

Ce fonds doit être constitué **à la fin d'une période de 10 ans** à partir de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble.

L'obligation de mettre en place un fonds de travaux concerne :

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le syndicat des copropriétaires comprenant **plus de 200 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces,

Depuis le 1^{er} janvier 2024, le syndicat des copropriétaires comprenant un nombre de lots compris **entre 51 et 200 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces,

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le syndicat des copropriétaires comprenant **jusqu'à 50 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Comment mettre en place le fonds travaux ?

Le fonds travaux étant obligatoire, il n'est pas nécessaire de voter sa création en assemblée générale.

Pour mettre en place le fonds travaux, le syndicat des copropriétaires devra seulement voter lors de l'assemblée générale annuelle :

l'ouverture d'un compte bancaire spécifique, dédié au versement des cotisations au fonds de travaux,

et le montant annuel du fonds de travaux, indiqué en pourcentage du budget prévisionnel.

Cette résolution est votée à la majorité absolue de l'article 25.

Si la décision n'est pas approuvée mais a reçu 1/3 des voix, un nouveau vote peut être organisé immédiatement. Cette résolution sera alors votée à la majorité simple de l'article 24.

À noter

L'ouverture du compte bancaire est votée **une seule fois**. À l'inverse, le syndicat des copropriétaires devra voter le montant de la cotisation annuelle du fonds travaux **chaque année**.

Comment le fonds de travaux est-il alimenté ?

Le fonds de travaux est alimenté par une **cotisation annuelle obligatoire**.

Montant minimum de la cotisation annuelle

Le montant minimum de la cotisation varie en fonction de l'existence ou non d'un plan pluriannuel de travaux (PPT).

Lorsque l'assemblée générale a adopté un PPT, le montant de la cotisation annuelle ne peut pas être inférieur à : 2,5 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté

Et 5 % du budget prévisionnel.

Toutefois, l'assemblée générale peut décider d'un montant supérieur. La décision doit être prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue).

Lorsque l'assemblée générale n'a pas adopté de PPT, le montant de la cotisation annuelle ne doit pas être inférieur à 5 % du **budget prévisionnel**.

Toutefois, l'assemblée générale peut décider d'un montant supérieur. La décision doit être prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (**majorité absolue**).

Possibilités de suspendre les cotisations

L'assemblée générale peut décider de suspendre les cotisations dans 2 cas :

Lorsque le montant des cotisations au fonds de travaux dépasse le montant du budget prévisionnel

Ou lorsque le montant du fonds de travaux dépasse de 50 % le montant des travaux prévus dans le PPT adopté.

Versement sur un compte bancaire séparé

Le syndic de copropriété doit ouvrir un compte bancaire séparé, rémunéré au nom du syndicat des copropriétaires, sur lequel sont versées directement les cotisations au fonds de travaux.

Le compte bancaire peut être ouvert dans un établissement bancaire choisi par le syndic ou par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat des copropriétaires.

Comment est calculé le montant dû par chaque copropriétaire ?

Chaque copropriétaire doit contribuer à la cotisation annuelle obligatoire.

Le syndic de copropriété établit ainsi un appel de fonds spécial pour le fonds travaux, selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du **budget prévisionnel**.

En principe, le montant dû par les copropriétaires se calcule en fonction de sa quote part de charges communes.

À savoir

Chaque copropriétaire doit payer sa cotisation même s'il ne réside pas dans l'immeuble ou s'il ne bénéficie pas directement des travaux réalisés dans les parties communes. En cas de non-paiement, le syndic de la copropriété pourra mettre en oeuvre une procédure de recouvrement au même titre qu'en cas d'impayés de charges courantes.

Les sommes versées dans le fonds de travaux sont-elles récupérables ?

Non. Les sommes versées dans le fonds de travaux ne peuvent pas être récupérées par un copropriétaire qui vend son lot de copropriété.

En effet, les sommes versées sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires.

Toutefois, l'acquéreur peut décider de verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en supplément du prix de vente du lot.

Quelles sanctions en cas de non-constitution du fonds de travaux ?

La loi ne prévoit aucune sanction en cas de non-constitution d'un fonds travaux ou d'un taux inférieur aux minimum légaux.

Mais, dans une telle hypothèse, un copropriétaire absent ou ayant voté en faveur des résolutions rejetées peut saisir le **tribunal judiciaire** du lieu de situation de l'immeuble pour obtenir l'annulation de la décision écartant la création d'un fonds travaux ou fixant un taux inférieur.

Si la non-constitution du fonds travaux provient d'une erreur ou d'un oubli du syndic de copropriété, il faut le contacter pour signaler cette omission et lui demander des explications.

Si le syndic de copropriété n'agit pas favorablement, il faut alors lui adresser une mise en demeure (par courrier recommandé avec accusé de réception) d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires la mise en place du fonds de travaux.

Si le syndic refuse, il faut faire un recours devant le tribunal du lieu de situation de l'immeuble pour obtenir l'inscription forcée de la constitution d'un fonds travaux à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le mandat du syndic professionnel peut également être annulé s'il n'établit pas le fonds travaux dans les 3 mois qui suivent sa désignation.

Il est recommandé de se faire accompagner par un avocat pour l'ensemble de ces démarches.

Budget et charges de copropriété

Questions – Réponses

- Le syndic peut-il imposer une avance de trésorerie aux copropriétaires ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Budget et charges de copropriété
- Budget prévisionnel d'une copropriété

Pour en savoir plus

- Le fonds de travaux en 6 questions
Source : Institut national de la consommation (INC)

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 18
Missions du syndic
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 14-2-1
Fonds de travaux
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 14-2
Plan pluriannuel de travaux



AGGLOMÉRATION

Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavillon

Tél. : 04 90 78 82 30