

## La législation

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'article 14-2 II de la Loi du 10 juillet 1965, suite à sa modification par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, sera ainsi rédigé :

« Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

- 1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- 2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à 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 l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

- 1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux. »

## Les points clés

La Loi ALUR du 24 mars 2014 avait pour objectif de permettre la réalisation de travaux dans les copropriétés et plus particulièrement de travaux visant l'économie d'énergie, ainsi que de faciliter leur financement.

C'est dans cette optique que l'article 14-2 II de la loi du 10 juillet 1965 a été modifié et sera, **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017**, rédigé dans les formes sus citées.

Cet article prévoit ainsi qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 **tout copropriétaire d'immeuble à destination totale ou partielle d'habitation aura l'obligation de participer à un fonds de travaux.**

Ce fonds sera constitué d'une cotisation annuelle fonctionnant dans les mêmes conditions que les provisions du budget prévisionnel.

Son montant ne pourra être inférieur à **5 % du budget prévisionnel**, mais, l'assemblée générale pourra, par un vote à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, décider que cette cotisation sera d'un montant plus élevé.

Les sommes récoltées devront être déposées sur un **compte séparé et rémunéré strictement ouvert au nom du syndicat des copropriétaires** dans le même établissement bancaire accueillant déjà le compte bancaire séparé.

**NB** : disposition d'ordre public, l'assemblée générale ne pourra donc pas, même par un vote unanime, décider de ne pas constituer ce fonds ou prévoir un montant inférieur à celui mentionné dans l'article.

Seules exceptions à cette nouvelle règle obligatoire :

- Les immeubles neufs de moins de 5 ans à compter de la réception des travaux ;
- Les copropriétés de moins de 10 lots, par un vote unanime du syndicat réuni en assemblée générale ;
- Les copropriétés ayant réalisé un diagnostic technique global faisant état de l'absence de besoin de travaux pendant 10 années.

Enfin, s'il arrive que le montant du fonds travaux devienne supérieur au budget prévisionnel, lui-même, le syndic de la copropriété aura pour mission d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante, l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations à ce fonds travaux en fonction des décisions prises sur la mise en œuvre du plan.