

Particuliers

À quoi sert le fonds de travaux mis en place dans les copropriétés ?

Nouvelles règles concernant les copropriétés – 05 octobre 2021

Les copropriétés de plus de 15 ans devront élaborer un plan pluriannuel de travaux (PPT). Par ailleurs, les conditions de mise en œuvre du fonds de travaux vont être modifiées.

Ces dispositions entrent en vigueur aux dates suivantes :

- 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
- 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots

C'est ce qu'indique l'article 171 de la loi n°2021-1104 .

Les informations contenues sur cette page restent d'actualité et seront modifiées à cette date.

Les copropriétés doivent mettre en place un fonds de travaux pour anticiper et financer les dépenses de travaux à venir, sauf exceptions. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par chaque copropriétaire. Le syndic doit ouvrir un compte bancaire spécifique pour y verser les cotisations. L'utilisation des sommes doit être votée à la majorité de tous les copropriétaires. Les sommes versées ne peuvent pas être récupérées par un copropriétaire qui vend son lot.

De quoi s'agit-il ?

Le fonds de travaux sert à anticiper et financer les dépenses de travaux obligatoires imposés par la réglementation ou décidés par l'assemblée générale des copropriétaires. Il constitue une sorte d'épargne pour la copropriété.

Comment est-il mis en place ?

Le syndicat de copropriétaires doit mettre en place un fonds de travaux à la fin d'une période de 5 ans à partir de la date de réception de l'immeuble.

Ce fonds n'est toutefois pas obligatoire dans 2 cas :

- Lorsque l'immeuble a moins de 10 lots de copropriété et que le syndicat de copropriétaires décide par un vote à l'unanimité des voix de ne pas le mettre en place
- Lorsque le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux pour les 10 années à venir. La dispense de mise en place du fonds de travaux ne vaut alors que pour 10 ans.

Comment est-il alimenté ?

Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire de chaque copropriétaire en fonction des tantièmes (valeur de chaque lot) prévus par le règlement de copropriété.

Le fonds de travaux doit au minimum représenter 5 % du budget prévisionnel de l'année.

Le syndic doit ouvrir un compte bancaire spécifique pour y verser les cotisations. En effet, ce compte doit être différent de celui destiné aux charges courantes.

À quelle majorité est votée l'utilisation des sommes versées ?

L'utilisation des sommes versées sur le fonds de travaux doit être votée en assemblée générale à la majorité absolue des copropriétaires.

Les sommes versées sont-elles récupérables ?

Non. Les sommes versées sur le fonds de travaux ne peuvent pas être récupérées par un copropriétaire qui vend son lot 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 5 questions
Source : Institut national de la consommation (INC)

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Article 14-2 et 18

Mairie de Saint Bonnet de Mure

34 avenue de l'Hôtel de Ville
69720 - Saint Bonnet de Mure

04 78 40 95 55

Horaires d'ouverture de la Mairie

Lundi : 8h-12h / 13h30-19h

Mardi : 8h-12h / 13h30-17h30

Mercredi : 8h-12h / 13h30-17h30

Jeudi : 8h-12h / 13h30-17h30

Vendredi : 8h-12h / 13h30-16h30

Crédit photos : François Boisjoly, Chart Photography, Vincent Moncorgé, Ville de Saint Bonnet de Mure