



14ème législature

Question N° : 95942	De M. Jean-Marie Sermier (Les Républicains - Jura)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >copropriété	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > vente. formalités.
Question publiée au JO le : 24/05/2016 Réponse publiée au JO le : 18/10/2016 page : 8729		

Texte de la question

M. Jean-Marie Sermier attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Ce texte modifie la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Il rend obligatoire la constitution d'un fonds de travaux dans les immeubles d'habitat d'au moins 10 lots. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle des copropriétaires dont le montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété. Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont définitivement acquises par le syndicat des copropriétaires. Elles ne peuvent pas être remboursées en cas de cession d'un lot. Il note que cette dernière disposition n'est pas équitable. Il demande si le Gouvernement entend l'assouplir et, dans l'affirmative, selon quelles modalités. Par ailleurs, il souhaite savoir si l'acte de vente du lot peut prévoir le remboursement par l'acquéreur du montant du fonds de travaux avancé par le vendeur.

Texte de la réponse

Les immeubles soumis au statut de la copropriété sont confrontés à des problèmes grandissants qui ont motivé les profondes réformes de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). Le nombre de copropriétés structurellement fragiles dont les caractéristiques socio-économiques et l'âge du bâtiment les exposent au phénomène décrit précédemment est estimé à environ 100 000 copropriétés représentant environ 1,13 million de logements. La loi du 10 juillet 1965 a mis en place un système de gestion participatif et démocratique conçu notamment pour empêcher des copropriétaires possédant un nombre important de lots d'abuser de leur position au détriment des intérêts individuels de chaque copropriétaire. La prise de décision repose donc sur un consensus entre copropriétaires qui facilite l'exécution des décisions mais s'avère inadapté dans certains cas. Ainsi, lorsque les divergences de moyens et d'intérêt entre copropriétaires deviennent trop fortes, le système de décision de la loi du 10 juillet 1965 devient très complexe et se traduit par un déficit d'investissement dans l'entretien de l'immeuble. La stratégie d'investissement d'un propriétaire dont le logement constitue le premier achat, et une étape souvent brève de son parcours résidentiel, est en général beaucoup moins ambitieuse que celle d'un copropriétaire qui s'installe durablement dans un quartier et peut espérer tirer des bénéfices de son investissement dans les parties communes. Cette situation de blocage institutionnel et de sous-investissement est à l'origine de l'apparition de nombreuses copropriétés en difficulté. La création du fonds de travaux par la loi Alur permet de traiter ce problème en imposant la constitution de provisions chaque année en prévision des travaux de remise en état de l'immeuble. Cette mesure constitue une rupture dans le fonctionnement du statut de la copropriété en introduisant une perspective de long terme dans la vie de la copropriété : celle de l'usure de l'immeuble à laquelle chacun des copropriétaires contribue quelle que soit la durée de son séjour dans l'immeuble et qui justifie cette provision. En instaurant ce fonds de travaux, le législateur a donc souhaité mettre l'accent sur le



maintien en bon état des parties communes par les copropriétaires. Le montant de la quote-part du fonds de travaux attachée au lot figure dans les informations transmises par le vendeur à l'acquéreur au moment des transactions immobilières. Le vendeur pourra donc faire valoir l'existence de ce fonds de travaux au moment de la négociation du prix de vente ce qui compensera le fait que les sommes ne lui sont pas remboursables. Ces négociations entre vendeur et acquéreur sont possibles sans qu'il soit nécessaire que la loi le précise. Enfin, le dispositif du fonds de travaux entrant en vigueur au 1er janvier 2017, il semble prématuré de l'assouplir, avant même son entrée en vigueur, sans une évaluation préalable des effets de la mesure.