



16ème législature

Question N° : 6696	De M. Robin Reda (Renaissance - Essonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >copropriété	Tête d'analyse >Fonds de travaux pour les copropriétés de la Loi ALUR	Analyse > Fonds de travaux pour les copropriétés de la Loi ALUR.
Question publiée au JO le : 28/03/2023 Réponse publiée au JO le : 27/06/2023 page : 5952		

Texte de la question

M. Robin Reda appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur le fonds de travaux pour les copropriétés de la loi ALUR. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové permet d'encadrer les pratiques abusives, de favoriser l'accès au logement des ménages et de développer l'innovation et la transparence. Concernant les copropriétés, le but poursuivi était de soutenir et d'entretenir les copropriétés dégradées et ce, par l'implantation de la fiche synthétique, du diagnostic technique global et du fonds de travaux. Le fonds de travaux est rendu obligatoire pour chaque copropriété d'immeuble de plus de cinq ans. La mise en œuvre de ce fond relève d'une logique de sécurité pour appréhender de futurs travaux et les côtés y afférant grâce à une épargne collective. L'alimentation de ce fond se fait par le biais d'une cotisation annuelle, de la part de chaque copropriétaire, dont le montant doit être supérieur à 5 % du budget prévisionnel annuel ayant été voté par les copropriétaires lors de l'assemblée générale. En copropriété, il est possible de vendre les parties communes à la suite d'une procédure requérant les débats et le vote des copropriétaires. En tant qu'administrateur de la copropriété, le syndic percevra le montant de la vente. Il est, actuellement, obligé de répartir le montant, de façon proportionnelle, entre les copropriétaires en fonction des tantièmes de copropriété. Cependant, il est possible d'envisager une situation où les copropriétaires souhaitent allouer directement le montant de la vente au fond de travaux auquel ils doivent cotiser. Ce souhait pourrait alors être exprimé de manière expresse auprès du syndic qui pourrait, dans le mesure de leurs tantièmes, affecter le résultat de la vente au fond de travaux. Il lui demande si une modification du fond de travaux des copropriétaires est prévue pour prendre en compte la possibilité, pour le syndic, d'affecter au fond le résultat d'une vente des parties communes.

Texte de la réponse

L'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a modifié l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, afin d'imposer à chaque syndicat de copropriétaires, la constitution d'un fonds alimenté par une cotisation annuelle votée en assemblée générale et dont le montant est exprimé en pourcentage du budget prévisionnel. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a modifié le dispositif mis en place par la loi ALUR. D'une part, elle a différé à 10 ans après l'achèvement de l'immeuble l'obligation de constituer un fonds de travaux, prévue par la loi ALUR (contre 5 ans auparavant). D'autre part, elle a corrélé le montant de la contribution annuelle au montant des travaux

du plan pluriannuel de travaux lorsqu'un tel plan a été adopté par l'assemblée générale puisque dans ce cas le montant de la cotisation annuelle ne peut être ni inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté, ni inférieur à 5 % du budget prévisionnel. Les sommes collectées sont ensuite versées sur un compte bancaire rémunéré ouvert au nom du syndicat. Ce nouveau dispositif, couplant le plan pluriannuel de travaux et le fonds de travaux, entre progressivement en vigueur : le 1er janvier 2023 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots, le 1er janvier 2024 pour celles comprenant entre 51 et 200 lots et le 1er janvier 2025 pour les copropriétés comprenant jusqu'à 50 lots. Le Gouvernement, très attentif au sujet complexe des copropriétés, agit en effet afin de s'assurer de la pleine efficacité des dispositifs mis en œuvre qui visent en l'occurrence à assurer que la copropriété disposera des moyens financiers nécessaires lorsqu'elle devra assumer des travaux aux coûts potentiellement importants. Aujourd'hui, la réglementation en vigueur ne prévoit pas d'autres versements au fonds de travaux que la cotisation annuelle obligatoire. En outre, dans le cas d'une vente de parties communes, l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée prévoit une répartition effectuée par le syndic entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot, et que la part du prix revenant à chaque copropriétaire doit lui être remise directement. Ainsi il n'est pas permis de verser le produit de la vente de parties communes directement sur le compte dédié au fonds de travaux. La Cour d'appel de Montpellier a jugé à cet égard que l'assemblée générale ne pouvait décider de placer le produit de la vente d'un parking commun sur un compte à terme et de le conserver en vue du paiement de divers travaux de rénovation de l'immeuble (CA Montpellier, 1re ch., sect. D, 17 déc. 2013). Dans ce contexte et au regard des objectifs nationaux de neutralité carbone à l'horizon 2050 et de la nécessité de massifier la rénovation énergétique des bâtiments qui en découle, la création d'une source supplémentaire d'abondement du fonds de travaux des copropriétés, en permettant au syndic de verser le produit de la vente de parties communes directement sur le fonds de travaux lorsque les copropriétaires lui en ont fait la demande expressément ou lorsque l'assemblée générale le décide à l'unanimité, est intéressante. La faisabilité juridique d'une telle mesure doit toutefois être approfondie. En revanche, il ne saurait être envisagé d'imposer par la loi le versement du produit de la vente de parties communes sur le fonds de travaux car cela viendrait heurter le droit de propriété de chaque copropriétaire.