



LE FONDS DE TRAVAUX

présenté par Clémentine ABRAHAM



I- QU'EST-CE-QUE LE FONDS TRAVAUX ?

A / ETAT DES LIEUX

◆ Situation actuelle :

Le fonds de travaux est **facultatif**. Il peut être voté en AG en vertu de **l'ART 18 al. 6 de loi du 10 juillet 1965**. La seule obligation réside dans le fait que cette demande doit être mise au vote par le syndic lors de sa désignation et au moins tous les 3 ans.

CONSEQUENCE => Peu de copropriétés l'adopte.

◆ Situation à venir:

Le projet de Loi ALUR réformant la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les fonds de travaux ou fonds de prévoyance seront **obligatoires pour toutes les copropriétés** après la forclusion d'une période de 10 ans définie par l'art. 1792-4-1 du CC.

Exception: Si le diagnostic technique prévu par l'article L. 731-1 du CCH ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de prévoyance pendant la durée de validité du diagnostic.



I- QU'EST-CE-QUE LE FONDS TRAVAUX ?

B/ DEFINITION

- ➔ Différence avec l'avance de trésorerie
- ➔ Différence avec les provisions sur charges



II- QUELS SONT LES INTERETS DU FONDS DE TRAVAUX ?

- ➔ PROTEGE LA COPROPRIETE CONTRE LES IMPAYES
- ➔ PREPARE A L'AVENIR
- ➔ EVITE LES SITUATIONS DE BLOCAGE
- ➔ FACILITE LA PRISE DE DECISION DE TRAVAUX
- ➔ PERMET DES ECONOMIES



III COMMENT METTRE EN PLACE LE FONDS DE TRAVAUX ?

A/ LE VOTE EN ASSEMBLEE GENERALE

2 modes de mise en oeuvre :

➔ Avances travaux de l'article 18

- Coût et travaux non identifiés
- Doit être utilisé dans les 3 ans
- Vote en AG à l'article 25

➔ Dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux art 35

- Travaux et coûts programmés
- Pas de durée limitée => en fonction du calendrier voté



Conseils pour une bonne mise en œuvre

➔ Au titre des avances travaux

- Introduire dans la résolution l'obligation pour le syndic de placer ces fonds au profit du SDC.
- Ajouter le caractère non remboursable du fonds.
- Préciser l'affectation prioritaire aux fonds de travaux des sommes versées.
- Impossibilité pour le syndic d'utiliser ces fonds à d'autres fins que de gros travaux ou travaux d'amélioration.



Conseils pour une bonne mise en œuvre

➔ Au titre du plan pluriannuel

- Soumettre au vote le descriptif des travaux envisagés
- Voter le budget prévisionnel de ces travaux (chiffrés sur la base de devis)
- Voter le calendrier de réalisation des travaux
- Voter le calendrier des dates d'exigibilité des APF

➔ **Regrouper les différents travaux par type de majorité (24, 25 et 26) pour qu'ils soient votés par groupe. Le budget et le calendrier sont votés en même temps aux mêmes majorités (art 24).**



III COMMENT METTRE EN PLACE LE FONDS DE TRAVAUX ?

B/ LE MONTANT A VOTER

- Contribution en fonction d'un « seuil acceptable ».
- Contribution en fonction du budget prévisionnel.
- Contribution en fonction des besoins de travaux

Projet de Loi ALUR : au min 3% du budget prévisionnel



C/ LE PLACEMENT DU FONDS TRAVAUX ET HONORAIRES DE GESTION DU SYNDIC

- Préalable : un compte séparé
- Négocier les frais de gestion du syndic



III COMMENT METTRE EN PLACE LE FONDS DE TRAVAUX ?

D/ LE FONDS DE TRAVAUX EN CAS DE MUTATION

Sauf vote contraire d'AG, Fonds de travaux = avance donc remboursable.

=> L'acquéreur devra reconstituer toute la somme intégralement lors de la signature de l'acte.

Projet LOI ALUR : rattaché au lot => les sommes deviennent des provisions et donc pas de restitution.

Le vendeur et l'acquéreur peuvent convenir d'un dédommagement (montant intégré ou non dans le prix de vente).