



Les nouvelles dispositions applicables du fonds travaux ALUR au 1er janvier 2024

Actualité législative publié le 27/02/2024, vu 890 fois, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

Le fonds de travaux, est une réserve financière pour la copropriété, qui permet d'anticiper le financement de dépenses de travaux à venir dans les immeubles en copropriété. De nouvelles dispositions sont applicables au 1er janvier 2024

Le fonds de travaux, est une réserve financière pour la copropriété, qui permet d'anticiper le financement de dépenses de travaux à venir dans les immeubles en copropriété.

Ce fonds travaux a été rendu obligatoire par la loi ALUR du 24 mars 2014 pour les immeuble à destination d'habitation.

Il existe cependant des exceptions pour certaines copropriétés :

- les copropriétés comptant moins de 10 lots avec une décision de ne pas constituer de fonds travaux
- les copropriétés qui selon le diagnostic technique global ne montrent aucune nécessité de travaux pour les 10 prochaines années
- les copropriétés pour lesquelles, le fonds travaux dépasse le montant du budget prévisionnel annuel. L'assemblée générale peut décider de suspendre les cotisations.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le fonds travaux doit être mis en place dans les 10 ans suivant la date de livraison de l'immeuble. Ce fonds doit être supérieur à 5% du budget prévisionnel.

De plus pour les copropriétés de plus de 15 ans, un plan pluriannuel de travaux (PPT) doit être mis en place. C'est un document élaboré par la copropriété pour mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et son bon entretien. Il doit être actualisé tous les 10 ans.

D'après la loi Climat ce PPT est obligatoire pour les copropriétés à plus de 200 lots et **devient obligatoire au 1^{er} Janvier 2024** pour les immeubles comprenant entre 51 et 200 lots. En 2025, cette obligation concernera tous les immeubles.

Toutefois, le syndicat des copropriétaires est **dispensé** de cette mise en place si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration.

Nature des travaux qui peuvent être financés par le fonds de travaux

1° L'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux,

2° Le diagnostic technique global,

3° La réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adoptés par l'assemblée générale,

4° Les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,

5° Les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Il est impossible d'utiliser le fonds travaux pour des travaux autres que ceux susmentionnés.