



Fonds de travaux obligatoires inscrit dans la Loi alur

Par **LOTH**, le **16/04/2017** à **18:51**

Bonjour,

Qu'en est-il des dispositions financières relatives à l'ouverture d'un compte pour Fonds de travaux dits obligatoires depuis janvier 2017 conduisant les syndicats à prélever cette nouvelle charge sur le compte individuel de charges courantes de chacun des copropriétaires, ouvert sur un compte de livret A. Financièrement et comptablement il ne semble pas que des dispositions aient été prises quid d'un compte individualisé, des plus values générées, d'une déclaration au fisc de cette charge assimilée à du capital, générateur d'intérêts éventuellement imposables, etc. Certains articles de la loi ALUR ont fait l'objet de décrets d'application, mais il ne semble pas que ce soit le cas pour ce fonds de travaux.

Cordialement.

Claude LOTH

Par **Visiteur**, le **16/04/2017** à **19:10**

Bonjour,

J'ai assisté à l'automne à une AG au cours de laquelle nous avons approuvé cette disposition et décidé d'un montant à verser.

La somme "appelée", chaque année, à alimenter le fonds travaux ne peut pas être inférieure à 5 % du budget annuel de la copropriété.

Les sommes doivent être versées sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires dans le même établissement bancaire que le compte principal.

Par **santaklaus**, le **17/04/2017** à **09:58**

Bonjour,

C'est exacte. Un décret est toujours en attente concernant le placement des sommes pour le fond travaux.

Plafond des livrets A : un décret en attente

Jusqu'à présent, les fonds de travaux étaient généralement placés sur un livret A, jusqu'à un montant de 76 500 euros d'épargne, au-delà duquel, il convenait d'ouvrir un livret B.

La loi Alur complète l'article L. 221-4 du Code monétaire et financier pour permettre de fixer le plafond applicable aux livrets A dont sont titulaires les syndicats de copropriétaires, en fonction du nombre de lots de la copropriété.

Cette nouvelle disposition sera applicable à la date de publication du décret prévu et au plus tard le 1er janvier 2016. Ce dernier fixera, par ailleurs, les modalités d'assiette du plafond.

CQFD

Par **Geoff**, le **30/09/2017** à **19:05**

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans un immeuble de 8 lots. Lors de l'AG les propriétaires présents (5 sur les 8) ont voté la dérogation pour dispense du fonds de travaux de la loi ALUR . Hors le syndic nous informe qu'il faut l'unanimité de TOUS LES PROPRIÉTAIRES et que malgré notre vote la dérogation est rejeté. Pouvez vous me confirmer ces dires ? J'ai à ma disposition le contre rendu de l'AG qui indique que tous les présents on voté pour la dérogation et qu'elle est refusée.

Par **santaklaus**, le **30/09/2017** à **19:53**

Bonjour,

Votre syndic a raison.

La loi ALUR a intégré l'obligation pour le syndic d'ouvrir un fonds travaux à compter du 1er janvier 2017 (articles 14-2 II et 18-II de la loi du 10 juillet 1965). Cette nouvelle obligation concerne toutes les copropriétés exceptées :

- Les copropriétés de moins de 5 ans (le fonds travaux sera constitué à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des travaux) ;
- Les copropriétés de moins de 10 lots ayant voté à l'assemblée générale à l'unanimité contre l'ouverture d'un fonds travaux ;
- Les copropriétés ayant réalisé un diagnostic technique global (DTG) qui ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années.

Votre syndic aurait du préciser dans la convocation à l'AG que la résolution à voter est à la majorité nécessaire : Article 26 Unanimité ce qui vous aurez permis de demander les pouvoirs des absents.

SK

Par **Geoff**, le **30/09/2017** à **20:50**

Désolé d'insister mais j'aime bien comprendre , la loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifié n° 2014-336 du 24 mars 2014 - article 58 (V) indique :

> (Et non de tous les copropriétaires)

Où est-il fait référence à l'article 26 ?

Merci SK pour votre réponse.

Par **Geoff**, le **30/09/2017** à **20:50**

Désolé d'insister mais j'aime bien comprendre , la loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifié n° 2014-336 du 24 mars 2014 - article 58 (V) indique :

> (Et non de tous les copropriétaires)

Où est-il fait référence à l'article 26 ?

Merci SK pour votre réponse.

Par **santaklaus**, le **30/09/2017** à **22:31**

RE :

Effectivement, la décision unanime de l'assemblée générale (des présents et représentés) est différent de la décision unanime de tous les copropriétaires .

De plus, l'article 26 unanimité concerne la modification des tantièmes et l'aliénation des parties communes.

Ce point nécessite d'être creusé mais pas ce soir..

SK

Par **santaklaus**, le **01/10/2017** à **08:27**

RE

J'ai trouvé cet article qui va dans votre sens.

<http://www.notretemps.com/droit/logement/coproprietes-bientot-fonds-travaux-obligatoire,i106571>

SK

Par **Geoff**, le **01/10/2017** à **10:18**

Il y également cette article d'UFC que choisir qui est très clair :

<https://www.quechoisir.org/actualite-copropriete-les-nouvelles-obligations-a-partir-de-2017-n25624/>

Le problème c'est que tous les syndicats ont interprété le texte à leur manière pour obliger les copropriétaires à signer ces fonds de travaux. J'ai plusieurs cas répertoriés dont certains syndicats sont revenus sur leur propos après lecture de ce texte de loi.

Sur toute la France ces fonds vont représenter une somme colossale et personne ne semble s'interroger si cela est fait légalement.

Bref, je vous remercie SK pour votre avis et vous souhaite un bon week-end.

Geoffrey

Par **santaklaus**, le **01/10/2017** à **11:38**

RE

Effectivement, j'ai lu sur d'autres sites le contraire. Aussi, mettez sous les yeux de votre syndic ces 2 articles et demandez lui de produire ses arguments. A défaut, posez la question au successeur de madame PINEL à l'origine de cette loi.

SK

Par **santaklaus**, le **12/10/2017** à **12:06**

Re GEOFF Unanimité de 'AG pour Fonds travaux - de 10 lots

la loi de 1965 précise aux articles 11 et 26 sur l'unanimité :

Article 11 Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article 26 Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Alors que l'article 14-2 III fait référence aux copropriétaires ayant voté à l'assemblée générale à l'unanimité contre l'ouverture d'un fond travaux. Il n'est pas fait référence "à l'unanimité des Copropriétaires".

Cela va dans le sens de l'article "Que choisir".

SK

...

Par **Geoff**, le **19/10/2017** à **07:08**

Bonjour, ci-joint la réponse de mon syndicat :

En copropriété, il existe 3 majorités + l'unanimité nous permettant de voter des questions en Assemblée Générale :

- Majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 : Il s'agit de la majorité des tantièmes des copropriétaires présents ou représentés à majorité simple
- Majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965 : Il s'agit de la majorité des tantièmes de l'ensemble des copropriétaires à majorité absolue
- Majorité de l'article 26 de la loi du 10/07/1965 : il s'agit des deux tiers des tantièmes totaux de la copropriété ainsi que la majorité en nombre des copropriétaires à double majorité
- Unanimité : Nécessite l'accord de 100% des tantièmes totaux de la copropriété

Nous ne pouvons donc pas « créer » une majorité, qui serait l'unanimité des tantièmes des copropriétaires présents et représentés, pour voter une question à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale.

De plus, l'Assemblée Générale représente l'ensemble des copropriétaire et non uniquement ceux présents et représentés.

La dispense d'ouverture du fond travaux est donc bien soumise à l'unanimité de l'ensemble des copropriétaires du syndicat.

Par **santaklaus**, le **19/10/2017** à **08:08**

Merci pour cette info.

SK