

L'indispensable fonds travaux

Comment bien le mettre en place ?



Association des Responsables de Copropriété
www.unarc.asso.fr



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	4
I. POURQUOI CONSTITUER UN FONDS TRAVAUX ? LES SIX VERTUS DU FONDS TRAVAUX	5
1) Le fonds travaux facilite la décision de travaux	5
2) Le fonds travaux prépare l'avenir	5
3) Le fonds travaux oblige à optimiser le présent	6
4) Le fonds travaux fait faire des économies	6
5) Le fonds travaux protège la copropriété des impayés	7
6) Le fonds travaux favorise l'information des acquéreurs	7
II. COMMENT MOBILISER LA COPROPRIETE EN FAVEUR DU FONDS TRAVAUX ?	8
1) Pourquoi de telles réticences au fonds travaux ?	8
2) Comment prendre en compte ces réticences et obstacles ?	8
3) Comment amorcer l'abondement du fonds ? « Le fonds travaux sans effort »	10
III. QUEL TYPE DE FONDS TRAVAUX METTRE EN PLACE ?	12
1) Les « avances travaux article 18 » (article 18 de la loi de 1965)	12
2) Le fonds travaux associé à un plan pluriannuel de travaux (article 35 du décret de 1967)	13
3) Pourquoi préférer absolument un fonds travaux non remboursable (acquis au lot) ?	14
IV. COMMENT FIXER LE MONTANT DE LA CONTRIBUTION ANNUELLE AU FONDS TRAVAUX ?	16
1) Une contribution fixée en fonction d'un « seuil acceptable »	16
2) Une contribution fixée en fonction du budget courant de la copropriété	17
3) Une contribution fixée en fonction des besoins de travaux	19

V. COMMENT SÉCURISER LES FONDS ET PREVENIR LES RISQUES ?	24
1) Comment sécuriser le fonds travaux ?	24
2) Que faire en cas d'impayés des contributions au fonds travaux ?	25
VI. COMMENT PLACER AU MIEUX ET SANS FRAIS LE FONDS TRAVAUX ?	26
1) Un préalable : le compte séparé	26
2) En cas de placement du fonds travaux, quelle fiscalité ?	27
3) Négocier les frais demandés par le syndic pour la gestion du fonds travaux	28
VII. RESOLUTIONS POUR METTRE EN PLACE UN FONDS TRAVAUX	30
1) Voter des avances travaux au titre de l'article 18 de la loi de 1965	30
2) Voter un plan pluriannuel de travaux	32
VIII. COMMENT ÇA SE PASSE LORS DE LA VENTE D'UN LOT ?	33
1) Les sommes versées au titre du fonds travaux sont-elles remboursées à l'acquéreur ?	33
2) Comment et quand informer l'acquéreur ?	37

Nous remercions vivement le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) qui a bien voulu financer une recherche-action sur le fonds travaux menée en collaboration avec Planète Copropriété, recherche dont le présent guide est issu.

*Pour l'association,
Fernand Champavier
Le Président.*

AVANT-PROPOS

Les copropriétés ont généralement du mal à prévoir, à voter et à financer les gros travaux d'entretien et d'amélioration. Les travaux importants sont le plus souvent décidés et réalisés sans anticipation (voire dans l'urgence), coûtant au final beaucoup plus cher et pour des résultats bien inférieurs que s'ils avaient été programmés. Ce manque d'anticipation crée des risques pour la copropriété comme pour les copropriétaires qui sont contraints de faire face, sans préavis, à de lourdes dépenses.

Le manque d'entretien dont souffre un nombre important de copropriétés devient aujourd'hui d'autant plus problématique que les immeubles vieillissent, que le pouvoir d'achat des ménages baisse et que les copropriétés sont confrontées à de nouveaux enjeux énergétiques.

Pour résoudre ces difficultés, de nombreux pays tels que le Québec, l'Allemagne, la Hollande, l'Espagne ou le Portugal obligent les copropriétés à provisionner des sommes régulières pour constituer des « *fonds travaux* » en vue d'anticiper les gros travaux à venir et de « *lisser* » l'effort des copropriétaires dans le temps.

En France, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit seulement l'obligation, tous les trois ans, de voter ou non la création d'un fonds pour des travaux susceptibles d'être décidés dans les trois années à venir.

Malheureusement, trop peu de copropriétés instaurent ces « *fonds travaux* » car leur mise en place se heurte à des difficultés.

Ce guide a pour but d'aider les copropriétaires à comprendre et à lever ces difficultés. Il fournit tous les conseils nécessaires et décrit la marche à suivre pour réussir à mettre en place dans sa copropriété un fonds travaux qui permettra notamment :

- de faciliter le financement des travaux ;
- de faciliter le vote des travaux ;
- de pourvoir au bon entretien de l'immeuble et de ses équipements à des coûts et des conditions maîtrisés et anticipés.

I. POURQUOI CONSTITUER UN FONDS TRAVAUX ? LES SIX VERTUS DU FONDS TRAVAUX

1) Le fonds travaux facilite la décision de travaux

La mise en place d'un fonds travaux a deux effets bénéfiques sur le vote des travaux :

- le premier est psychologique : quand on a commencé à mettre de l'argent de côté pour des travaux, on les vote plus facilement ;
- le deuxième est tout simplement financier : si une partie des travaux est déjà financée, il est plus facile de les voter.

Lorsqu'une copropriété possède un fonds travaux, la logique n'est plus de se dire « *comment financer les travaux ?* » mais « *quels travaux allons-nous pouvoir engager avec les sommes provisionnées ?* ».

En obligeant tous les copropriétaires à verser régulièrement des petites sommes, la création d'un fonds travaux permet d'éviter les situations de blocage dans lesquelles certains copropriétaires s'opposent aux travaux parce qu'ils ne souhaitent pas ou ne peuvent pas assumer le coût qu'implique une telle décision (**exemple** : propriétaires bailleurs peu intéressés par les gros travaux, ménages ayant déjà des difficultés à rembourser leur prêt, ménages modestes, retraités, etc.).

2) Le fonds travaux prépare l'avenir

La mise en place d'un fonds travaux a des **vertus pédagogiques**. En créant une provision collective destinée aux gros travaux, elle incite les copropriétaires à s'intéresser à l'état de leur patrimoine commun, à hiérarchiser les besoins et à programmer les interventions dans le temps. Les copropriétaires sont plus enclins à sortir de leur passivité vis-à-vis de l'entretien et à devenir une force de proposition.

3) Le fonds travaux oblige à optimiser le présent

Le fonds travaux n'est pas seulement tourné vers l'avenir. Il oblige aussi à optimiser le présent. En effet, pour pouvoir demander aux copropriétaires de verser des sommes régulières pour les travaux en plus des charges courantes, il est nécessaire de contrôler et de maîtriser les dépenses ordinaires de la copropriété. Les copropriétaires acceptent mieux de faire un effort supplémentaire pour les travaux lorsque des économies sont réalisées sur les dépenses de fonctionnement (grâce au contrôle des comptes, à l'optimisation du chauffage collectif, à la gestion de l'eau, à la négociation et au suivi des contrats avec le syndic et les prestataires, etc.).

4) Le fonds travaux fait faire des économies

En encourageant les copropriétaires à entretenir leur patrimoine, le fonds travaux leur permet de faire des économies. En effet, les défauts d'entretien coûtent très cher pour au moins deux raisons :

- Paradoxalement, moins on entretient une copropriété, plus les charges courantes augmentent. Les équipements se détériorent et conduisent à de nouvelles dépenses : pannes d'ascenseurs demandant des interventions récurrentes, consommations d'eau majorées en cas de fuite, chauffage collectif moins performant, augmentation des déperditions et des consommations d'énergie, etc.
- Les grosses réparations faites dans l'urgence impliquent des surcoûts par rapport aux travaux anticipés. Intervenir sur le bâti ou sur un équipement lorsqu'ils sont très dégradés revient beaucoup plus cher que si on les entretient régulièrement. Dans l'urgence, on n'a pas le temps de chercher des informations, d'étudier les devis, les entreprises et la qualité des prestations proposées.

5) Le fonds travaux protège la copropriété des impayés

Certains copropriétaires peuvent être mis sérieusement en difficulté par le vote de gros travaux lorsque cette décision est rapide et inattendue et qu'ils doivent déboursier des sommes très importantes dans un délai très court. Tous les copropriétaires n'ont pas les mêmes capacités d'épargne ou d'emprunt. Parce qu'ils sont trop âgés pour emprunter, parce que leur prêt immobilier absorbe toutes leurs ressources disponibles, ou parce qu'ils connaissent des difficultés passagères (séparation, décès, chômage, etc.), certains copropriétaires ne peuvent honorer les appels de fonds pour travaux. Ils peuvent être contraints de vendre lorsque les travaux sont engagés sans préavis ou peuvent tout simplement bloquer la réalisation des travaux s'ils ne payent pas.

6) Le fonds travaux favorise l'information des acquéreurs

La présence d'un fonds travaux évite aux acquéreurs d'une part les mauvaises surprises, d'autre part d'avoir une fausse idée des charges. Ils sont informés dès l'achat qu'il existe un « *fonds travaux* » (donc peut-être un programme et qu'il faut prévoir les dépenses d'entretien en plus des charges courantes dans leurs calculs budgétaires).

II. COMMENT MOBILISER LA COPROPRIETE EN FAVEUR DU FONDS TRAVAUX ?

1) Pourquoi de telles réticences au fonds travaux ?

Plusieurs raisons expliquent que de nombreux copropriétaires soient réticents à la mise en place d'un fonds travaux :

- tout d'abord, les copropriétaires craignent que les syndicats ne soient tentés **d'utiliser les fonds travaux à d'autres fins** que celles des gros travaux (exemple : faire face à un déficit de trésorerie) ;
- les copropriétaires craignent, par ailleurs, que le fonds travaux ne soit **pas vraiment placé au profit de la copropriété** ;
- mais, même si les fonds sont placés au profit du syndicat des copropriétaires, les revenus de ces fonds sont souvent largement amputés du coût de la **garantie financière des syndicats** professionnels, ce qui crée un frein supplémentaire ;
- à tout cela s'ajoute le fait qu'en cas de placement, se pose **le problème de la fiscalité** des intérêts versés et de la déclaration correspondante, source de complication et de complexité supplémentaires ;
- enfin, la gestion d'un fonds travaux peut poser problème, **en cas de vente**, dans certains cas :
 - nécessité de rembourser le vendeur ;
 - nécessité de demander à l'acheteur de reconstituer ce fonds.

2) Comment prendre en compte ces réticences et obstacles ?

Pour réussir à mettre en place un fonds travaux dans sa copropriété, il est nécessaire d'**être à l'écoute de ces craintes et de se donner les moyens d'y répondre**. Ce guide vous donnera des solutions à mettre en place pour surmonter chacun de ces obstacles.

Mais avant d'aborder dans le détail ces différents aspects, un élément apparaît essentiel pour la mise en place du fonds travaux : **la confiance**. Les copropriétaires seront plus enclins à confier une part de leur épargne à leur copropriété s'ils considèrent que le syndic effectue correctement sa mission de gestion et qu'il est efficacement contrôlé et assisté par un conseil syndical qui œuvre pour les intérêts de la copropriété et des copropriétaires.

Pour **contribuer à ce climat de confiance, il existe un « ingrédient » primordial : le compte bancaire séparé**. Depuis la loi du 13 décembre 2000, toutes les copropriétés sont tenues d'avoir un compte bancaire séparé à leur nom (et non un sous-compte sur un compte au nom du syndic où sont déposés tous les fonds des différentes copropriétés qu'il gère). Mais cette même loi a aussi prévu que l'assemblée générale pouvait renoncer à cette obligation à la même majorité que celle nécessaire pour élire le syndic. Du coup, généralement, les syndicats n'ont aucun mal à faire renoncer les copropriétaires au compte séparé, en laissant croire que la tenue d'un compte séparé entraîne une forte augmentation des honoraires...

Or, le compte bancaire séparé est essentiel pour faciliter la transparence et le suivi de la gestion des fonds confiés par les copropriétaires :

- grâce au relevé bancaire, les copropriétaires peuvent suivre tous les règlements et les versements. Tout y est visible : les sorties comme les entrées d'argent. Aucune opacité, aucun mélange, aucun oubli, aucune confusion n'est possible (car même avec un sous-compte séparé, il peut y avoir confusion) ;
- le placement de la trésorerie disponible est facilité ;
- en cas de changement de syndic ou de faillite du syndic, les problèmes sont limités ; le syndic, sachant que tous ses actes seront plus facilement contrôlés, aura tendance à être plus rigoureux et parfois même plus consciencieux (pour ne pas dire « *honnête* »).

Pour favoriser cette confiance, il est également essentiel que **le conseil syndical soit moteur** dans la démarche de mise en place du fonds travaux. Le syndic ne pourra généralement pas, à lui seul, faire adhérer les copropriétaires à la création d'un fonds travaux car les propositions qui émanent du syndic suscitent généralement une réaction suspicieuse. En revanche, si ce projet est

porté et défendu par le conseil syndical, les copropriétaires seront plus facilement convaincus que cette démarche répond à leurs intérêts et aux intérêts collectifs de leur copropriété.

Les copropriétaires seront d'autant plus favorables à cette initiative s'ils savent qu'ils peuvent compter sur **un conseil syndical mobilisé** :

- qui agit activement pour contrôler et améliorer la gestion du syndic ;
- qui suit soigneusement les comptes et l'équilibre financier de la copropriété ;
- qui est particulièrement attentif à maîtriser le coût des charges courantes ;
- qui connaît bien la situation et les besoins spécifiques de la copropriété ;
- qui sait être à l'écoute des copropriétaires et prendre en compte leurs demandes.

3) Comment amorcer l'abondement du fonds ? « Le fonds travaux sans effort »

Il est également beaucoup plus facile de faire voter un fonds travaux... si cette décision ne requiert au départ aucun effort financier supplémentaire de la part des copropriétaires.

Cela peut être le cas lorsque les comptes de la copropriété sont excédentaires. Il peut en effet arriver, au terme d'un exercice comptable, que la copropriété ait fait plus de recettes que de dépenses, soit parce qu'elle a eu plus d'entrées d'argent, soit parce qu'elle a fait moins de dépenses.

► **Cas n°1** : la copropriété a eu plus d'entrées d'argent que prévu. **Exemples** :

- la copropriété a touché une **indemnité d'assurance** ;
- la copropriété a **vendu ou a mis en location des parties communes** (ex. : vente ou location de la **loge gardien inutilisée**, location d'une façade pour un panneau publicitaire, etc.).

► **Cas n°2** : la copropriété a réduit ses dépenses. Exemples :

- La copropriété et le conseil syndical en particulier se sont investis pour **contrôler et maîtriser les charges courantes** (contrôle des comptes, analyse des charges et des consommations d'eau et d'énergie, vérification des contrats de maintenance, etc.). **À l'ARC, on estime que toute copropriété qui se lance dans une démarche active de maîtrise des dépenses peut très vite faire 15 % d'économie.**

Lorsque les recettes sont supérieures aux dépenses de l'année, l'excédent est normalement redistribué aux copropriétaires, en fonction de leurs millièmes à l'occasion de la régulation annuelle. Mais l'assemblée générale peut très bien en disposer autrement et décider de placer cette somme en prévision de travaux à venir.

- La copropriété est passée en **syndic non professionnel (dit « bénévole »)**. **La gestion directe n'est pas totalement gratuite puisqu'elle comprend des frais** (photocopies, timbres, indispensable assurance de responsabilité civile du syndic, prestations comptables, assistance technique et juridique, rémunération indemnitaire possible du syndic non professionnel). Mais ce changement fait faire des économies substantielles à la copropriété qui économise les honoraires de base et les honoraires pour prestations particulières du syndic professionnel (les honoraires de base peuvent atteindre à eux seuls 400 € par lot et par an pour les copropriétés de moins de 10 lots...).

Le fonds travaux est ainsi constitué **de manière indolore** pour les copropriétaires ! Et une fois que ce fonds travaux est matérialisé, il est plus facile de demander aux copropriétaires de continuer à l'alimenter par des petits versements réguliers.

III. QUEL TYPE DE FONDS TRAVAUX METTRE EN PLACE ?

Lorsque vous envisagez de mettre en place un fonds travaux dans votre copropriété, deux grandes options s'offrent à vous :

Option n° 1 : vous voulez mettre en place un fonds travaux en prévision de travaux à venir mais vous n'avez pas encore une idée très précise des travaux à envisager et de leur coût.

Dans ce cas, vous mettrez en place des « avances travaux » au titre de l'article 18 de la loi de 1965.

Option n° 2 : vous avez programmé les travaux à venir sur plusieurs années, vous avez consulté des entreprises pour chiffrer ces travaux et ils sont prêts à être soumis au vote des copropriétaires.

1) Les « avances travaux article 18 » (article 18 de la loi de 1965)

L'article 18 de la loi de 1965, alinéa 6, fait obligation au syndic de « *soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi* ».

Dans ce cas :

- **Les travaux et leur coût n'ont pas à être identifiés,** donc pas besoin d'avoir de devis.
- **L'assemblée générale n'a donc pas à voter des travaux.**
- En théorie, **les fonds sont censés être utilisés au cours des trois exercices suivants.** Cependant, rien n'empêche de voter un dispositif qui donne à ces « *provisions* » un caractère « *revolving* ».

- Les sommes versées sont des « *avances* » (articles 35 et 45-1 du décret de 1967), elles sont donc **remboursables** aux copropriétaires. Ce qui veut dire concrètement que lorsqu'un copropriétaire vend son appartement (ou son « lot »), la copropriété lui restitue les sommes qu'il a avancées. C'est alors à charge de l'acquéreur de reconstituer cette avance et de la reverser en une seule fois à la copropriété lorsqu'il achète le bien (ce qui pose bien des problèmes puisque l'acquéreur n'a pas pu intégrer cette somme dans son prêt...).
- Néanmoins, **pour éviter cette situation, on peut décider dans la résolution d'assemblée générale que les avances seront « acquises au lot » et (donc non remboursables) ; c'est ce que préconise l'ARC sachant que si la décision ne fait pas l'objet d'un recours judiciaire dans les deux mois de l'envoi du procès-verbal, elle sera définitivement opposable** (cf. projet de résolution, chapitre VII ; cf. aussi chapitre VIII « *Comment ça se passe lors de la vente d'un lot ?* »).

2) Le fonds travaux associé à un plan pluriannuel de travaux (article 35 du décret de 1967)

L'article 35 du décret de 1967 permet, si les copropriétaires le souhaitent, de voter un plan d'appel de fonds constituant des « *avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale* ».

C'est dans ce texte (tel qu'il a été modifié par le décret du 27 mai 2004) que la notion de « *plan pluriannuel de travaux* » a fait sa première apparition. Toutefois, nulle part ailleurs, il n'est précisé ce que doit contenir un tel « *plan pluriannuel de travaux* », comment il est défini ; ni quelles sont les modalités de sa conception, de sa validation et de sa mise en œuvre...

Voici néanmoins les éléments essentiels à prendre en compte pour voter un fonds travaux associé à un plan pluriannuel de travaux.

- L'assemblée générale vote le **plan pluriannuel de travaux** qui doit avoir fait l'objet d'un chiffrage précis sur devis. L'assemblée générale doit alors voter ce plan pluriannuel précis.

- Outre les travaux chiffrés, l'assemblée générale vote également un **calendrier prévisionnel de réalisation de ces différents travaux**.
- L'assemblée générale vote aussi un **calendrier fixant les différentes dates d'exigibilité des appels de fonds correspondants**.
- Il n'y a **pas de durée limite** pour le plan pluriannuel de travaux. Il peut être programmé sur 3 ans, 5 ans, 10 ans... Tout dépend du calendrier des travaux et des appels de fonds votés par l'assemblée générale.
- Là encore, les sommes versées selon l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux sont définies comme des « **avances** » (articles 35 et 45-1 du décret de 1967), elles sont donc **remboursables** aux copropriétaires vendeurs.
- Mais là encore, il est souhaitable d'introduire **dans la résolution d'assemblée générale une clause précisant que ces avances seront « acquises au lot »** et qu'elles ne seront donc pas remboursées au vendeur en cas de vente. C'est alors au vendeur de s'arranger avec l'acquéreur (le fonds travaux peut être intégré dans le prix de vente).

3) Pourquoi préférer absolument un fonds travaux non remboursable (acquis au lot) ?

Comme nous venons de le mentionner, les textes indiquent que les contributions à un fonds travaux (qu'il soit ou non lié à un plan pluriannuel de travaux) sont des « **avances** » remboursables au copropriétaire en cas de vente. Dans cette configuration, c'est à l'acquéreur de restituer d'un seul coup à la copropriété la somme qu'elle vient de rembourser au vendeur.

C'est à notre avis, une disposition de non-sens. En effet, pourquoi une somme provisionnée pour faire des gros travaux (concernant donc l'immeuble) doit-elle être restituée à la personne qui part ? Et comment est-il possible que celui qui arrive dans une copropriété et qui doit déjà supporter des remboursements d'emprunt puisse trouver l'argent pour reconstituer les avances du fonds travaux s'il n'a pu intégrer ces montants dans son plan de financement avec la banque ?

C'est pourquoi, à l'ARC, nous demandons à ce que les contributions au fonds travaux soient définitivement acquises, une fois versées, au syndicat des copropriétaires (et qu'elles soient donc considérées comme des « provisions » au sens de l'article 45-1 du décret de 1967 et non comme des « avances »). Et c'est pourquoi, nous vous conseillons vivement d'introduire, dans la résolution d'assemblée générale de création du fonds travaux, une disposition qui précise que les sommes versées à ce titre resteront « acquises au lot » (vous trouverez dans le chapitre VII de ce guide, une résolution ainsi rédigée).

Lorsque la contribution financière au fonds travaux reste acquise au lot et n'est pas remboursée au vendeur qui quitte la copropriété, rien n'empêche celui-ci – comme nous l'avons dit – d'intégrer la quote-part qu'il a versée dans le prix de vente de son bien, puisque c'est autant que l'acquéreur n'aura pas à avancer pour la réalisation des travaux. Et de cette façon, l'acquéreur peut intégrer cette somme dans l'emprunt qu'il demande à la banque. Les besoins de travaux sont ainsi intégrés au plan de financement du nouvel acheteur qui ne risque pas de se trouver piégé par une importante dépense imprévue !

Dernière précision : TOUS les pays qui ont fini par instaurer l'obligation d'un « **fonds travaux** » ont, évidemment, décidé d'attacher ce fonds au « **lot** » et non à la personne...

IV. COMMENT FIXER LE MONTANT DE LA CONTRIBUTION ANNUELLE AU FONDS TRAVAUX ?

Trois options s'offrent à vous pour déterminer le montant de la somme annuelle demandée aux copropriétaires pour alimenter le montant du fonds travaux :

- 1/ en fonction d'un « *seuil acceptable* » pour les copropriétaires ;
- 2/ en fonction du budget annuel de la copropriété ;
- 3/ en fonction des besoins de travaux de la copropriété et d'un plan pluriannuel de travaux chiffré.

Ces trois options ne sont pas exclusives l'une de l'autre et il est de toute façon nécessaire de prendre en compte ces trois types d'éléments pour évaluer le montant pertinent de la contribution annuelle au fonds travaux : la solvabilité des copropriétaires, le volume des charges courantes et les besoins de travaux de la copropriété.

Toutefois, le fonds travaux n'aura pas forcément le même sens ni les mêmes effets selon que l'on privilégie davantage l'un ou l'autre de ces trois facteurs. C'est ce que nous allons voir.

1) Une contribution fixée en fonction d'un « *seuil acceptable* »

On peut estimer qu'il existe un « *seuil acceptable* » en dessous duquel les copropriétaires n'auront aucun mal à consentir à un effort financier supplémentaire pour constituer un fonds travaux. Mais reste à chiffrer quel peut être ce « *seuil acceptable* ».

Par exemple, un cabinet de syndic brestois qui parvient à faire voter la création de fonds travaux dans presque toutes les copropriétés qu'il gère a fixé ce seuil à 60 € par an par copropriétaire. Cette somme est en effet complètement indolore pour les copropriétaires et il est du coup très facile de leur demander

de faire ce petit effort supplémentaire de 5 € par mois (l'équivalent de deux paquets de chewing-gum !).

Cependant, les sommes ainsi accumulées au sein du fonds travaux restent modiques et ne peuvent pas servir à financer des gros travaux pourtant incontournables tels que le ravalement, la réfection de la toiture, le remplacement de la chaudière ou de l'ascenseur.

Mais il peut s'agir d'un premier pas, surtout dans une copropriété qui exprime beaucoup de réticences vis-à-vis de la création d'un fonds travaux. Le versement régulier de ces sommes, même petites, change déjà en soi la dynamique de la copropriété. Comme la copropriété possède une petite réserve d'argent, les copropriétaires sont conduits à débattre de la meilleure façon d'utiliser cette somme. Ils sont ainsi incités à se projeter dans l'avenir et à adopter une attitude active vis-à-vis de la question des travaux. Cette somme peut notamment servir à réaliser des travaux visibles au quotidien, tels que la peinture des halls et des cages d'escalier. Ces travaux sensibilisent les copropriétaires à l'entretien de leur patrimoine et peut les amener à envisager la création d'un fonds travaux plus conséquent.

Une fois la dynamique lancée, le « *seuil acceptable* » peut augmenter dans le temps. En effet, ce « *seuil acceptable* » ne varie pas seulement selon le profil socio-économique des copropriétaires. Il peut aussi dépendre du degré de confiance que les copropriétaires accordent aux responsables de la gestion de leur copropriété. Plus les copropriétaires sentiront que les charges courantes sont maîtrisées, que l'entretien est suivi, que les comptes sont fiables et que l'argent qu'ils verseront sera entre de bonnes mains, plus ils seront enclins à participer de manière conséquente à la constitution d'un fonds travaux.

2) Une contribution fixée en fonction du budget courant de la copropriété

Une autre possibilité est de fixer le montant de la contribution des copropriétaires au fonds travaux en fonction du budget de fonctionnement annuel de la copropriété. La contribution au fonds travaux est alors proportionnelle au montant des charges communes.

Prenons l'exemple d'une copropriété de 10 lots dont le budget annuel est de 12 000 € :

- Chaque copropriétaire paye 100 € par mois de charges courantes.
- Cette copropriété décide de mettre en place un fonds travaux. La contribution annuelle au fonds travaux est fixée à 10 % du budget annuel de la copropriété.
- Chaque année, le fonds travaux sera ainsi alimenté de 1200 €, ce qui représente 120 € par copropriétaire, soit 12 € par mois en plus des charges courantes.

Ce mode de calcul de la contribution annuelle au fonds travaux a plusieurs avantages :

- il s'agit d'un calcul très simple à faire chaque année ;
- il tient compte des contributions déjà existantes pour les charges ;
- il tient compte de l'importance des équipements collectifs existant dans la copropriété (ascenseurs, chauffage collectif, espaces verts, services collectifs).

Mais comment déterminer le taux pertinent auquel fixer les versements annuels du fonds travaux ? Doit-on y consacrer plutôt 5 % du budget courant ou plutôt 30 % ? Sur quels critères déterminer ce pourcentage ?

C'est là le gros inconvénient de ce mode de calcul du fonds travaux : il ne prend pas en compte le besoin réel de travaux auquel la copropriété est confrontée.

L'expérience de nos cousins québécois est à ce titre très éclairante. En effet, depuis 1994, la loi québécoise oblige toutes les copropriétés à constituer « **un fonds de prévoyance** » en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des équipements communs. Cette même loi précise que la contribution des copropriétaires à ce fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes.

Or, cette précision est souvent mal interprétée et les copropriétés s'en tiennent souvent à ce taux de 5 % qui ne devrait pourtant être que le minimum.

Ce taux de 5 % est généralement loin d'être suffisant pour faire face aux gros travaux de réparation et de remplacement auxquels tous les immeubles sont confrontés un jour ou l'autre. Néanmoins, là encore, il peut s'agir d'une première étape « **pédagogique** », un premier pas dans une démarche renforcée de programmation et d'anticipation des travaux.

3) Une contribution fixée en fonction des besoins de travaux

La troisième méthode pour calculer la contribution annuelle des copropriétaires au fonds travaux est de chiffrer et de planifier dans le temps les besoins de travaux réels de la copropriété, autrement dit élaborer un plan pluriannuel de travaux.

Cette méthode est la plus efficace :

- pour que le fonds de travaux puisse véritablement permettre de financer l'ensemble des gros travaux nécessaires au maintien de l'immeuble en état ;
- pour parvenir efficacement à lisser l'effort financier des copropriétaires dans le temps ;
- pour programmer les gros travaux de la manière la plus pertinente.

Mais elle demande plus de travail et plus de temps pour être mise en œuvre que les deux méthodes précédentes.

Premièrement, les copropriétaires peuvent être plus difficiles à mobiliser car, calculées de cette manière, les sommes qui leur seront demandées risquent d'être beaucoup plus élevées que les premiers « seuils acceptables » que nous venons d'évoquer. La mise en place d'un tel fonds travaux va donc nécessiter davantage de pédagogie, de confiance et d'information sur les besoins de la copropriété. En cela, la mise en place préalable d'un fonds travaux alimenté par des contributions modiques mais régulières peut préparer très favorablement le terrain. Il n'est d'ailleurs pas nécessaire d'englober dans le fonds travaux la totalité du coût des travaux estimés. Le fonds travaux peut ne

financer qu'une partie du montant des gros travaux, le reste pouvant par exemple faire l'objet d'emprunts bancaires individuels ou collectifs.

Deuxièmement, il est nécessaire pour effectuer ce calcul d'élaborer au préalable **un plan** pluriannuel de travaux. Mais comment s'y prendre ? Comment faire l'état des lieux et connaître les besoins de sa copropriété ? Comment hiérarchiser et échelonner les priorités ? Comment estimer les coûts ?

La première étape qui consiste à faire l'état des lieux de sa copropriété et connaître ses besoins est déjà toute une aventure en soi.

Théoriquement, le **carnet d'entretien** devrait être là pour aider les copropriétaires, mais dans les faits, ce carnet d'entretien est souvent réduit aux informations minimales et ne permet pas d'anticiper sur les besoins de travaux et de financements.

Dans le meilleur des cas, les carnets d'entretien ne présentent qu'une photographie statique et très sommaire de la copropriété et de la chronologie des travaux réalisés. C'est d'ailleurs pour cela que l'ARC demande depuis plus de 10 ans au ministère du Logement de proposer des améliorations et des évolutions des textes portant sur le carnet d'entretien.

Mais l'ARC n'a pas attendu ces évolutions pour mettre à disposition de ces adhérents des outils visant à rendre le carnet d'entretien plus efficient :

- Elle a créé un modèle de **carnet d'entretien renforcé** qui permet aux copropriétaires de disposer d'informations complémentaires et utiles sur les caractéristiques constructives de l'immeuble, les études techniques réalisées et l'état réel du patrimoine.
- Elle met également au point actuellement **un carnet d'entretien programmatique (CEP)** qui vise à intégrer une dimension dynamique à la gestion statique actuelle. Ce carnet d'entretien programmatique regroupera à la fois des informations techniques financières, sociales et environnementales et fournira une vision prospective à moyen et long terme des opérations futures en fonction de l'évaluation de l'espérance de vie de chaque élément structurant de la copropriété.

- L'ARC est également en train de réfléchir à la création d'un nouvel outil **Internet « Copro-plan »** qui permettra aux responsables de copropriété de déterminer et de chiffrer de manière simple un programme pluriannuel de travaux adapté à leur copropriété. Ce site permettra de recenser, pour chaque élément du bâti et chaque équipement : l'ancienneté, la durée d'amortissement théorique, la durée de vie restante et le coût du remplacement. À partir de la saisie de ces données, il sera possible d'effectuer des simulations pour obtenir un calendrier et un budget estimatif afin d'anticiper les travaux à venir.

En complément de ces outils mis à disposition des responsables de copropriété, il est vivement conseillé de **faire appel à des professionnels** pour réaliser, en association étroite avec le conseil syndical, **un audit global partagé** de la copropriété débouchant sur un plan pluriannuel de travaux vraiment pertinent et adapté.

Mais là encore, la réalisation d'un audit pose beaucoup de questions ? À quel type de professionnel s'adresser ? Comment choisir l'auditeur ? Quelles consignes lui transmettre ? Qu'est-ce qu'on va lui demander d'étudier ? Comment être sûr qu'il réalisera un audit valable et adapté à la situation de la copropriété ? Comment aboutir sur un programme de travaux ? Combien coûte un tel audit ?

L'ARC s'est posé aussi toutes ces questions pour pouvoir accompagner ses adhérents et notamment ceux qui sont soumis à l'obligation de réaliser un audit énergétique d'ici 2017. En effet, depuis le décret du 27 janvier 2012 paru dans le cadre de la loi « Grenelle 2 », toutes les copropriétés en chauffage collectif de 50 lots et plus (incluant les logements, les caves, les parkings, etc.) doivent réaliser un audit énergétique avant le 1^{er} janvier 2017.

Notre expérience et celles de nos adhérents nous ont permis d'identifier **deux conditions nécessaires à réunir pour réaliser un audit efficace** et susceptible de déclencher une dynamique de travaux :

- **Première condition : il faut que l'audit soit un « AUDIT GLOBAL »** qui prenne en compte l'ensemble des éléments de la copropriété : le bâti, les équipements ainsi que les déperditions et les consommations

énergétiques. En effet, lorsqu'on prévoit de gros travaux d'entretien et de rénovation, cela vaut la peine d'envisager un volet énergétique. Le ravalement ou la réfection de la toiture par exemple peuvent être accompagnés de travaux d'isolation qui vont permettre de faire des économies de chauffage et de gagner en confort. Si on néglige cette dimension quand on fait la rénovation de la façade ou du toit, alors on n'aura pas d'autre choix que d'attendre le prochain cycle de travaux plusieurs dizaines d'années plus tard pour pouvoir ressaisir cette opportunité... Inversement, il est indispensable lorsqu'on est amené à faire un audit énergétique de ne pas se centrer que sur le chauffage et le calcul des déperditions. Il est nécessaire là aussi de faire un état des lieux global approfondi de la santé du bâti et des équipements. C'est pour cela qu'à l'ARC nous préconisons à nos adhérents de faire appel à des auditeurs qui peuvent **associer la compétence d'un architecte et d'un thermicien.**

► **Deuxième condition : il faut que l'audit soit un « AUDIT PARTAGÉ » réalisé en étroite collaboration avec le conseil syndical.**

L'audit global reste en effet lui-même également insuffisant, s'il n'est pas réalisé avec le conseil syndical et s'il ne tient pas compte des dynamiques propres à chaque copropriété (des dynamiques de la gestion et des dynamiques socio-économiques). De plus, beaucoup d'audits restent souvent incomplets car les auditeurs ne peuvent pas passer tout le temps qui serait nécessaire à réunir tous les documents (plans, factures, contrats, etc.) et à organiser les rencontres avec les copropriétaires (visite des logements, réunions de restitution, passation et traitement de questionnaires, etc.).

Si l'on veut éviter ces inconvénients, **le conseil syndical doit participer activement aux différentes étapes de réalisation de l'audit :**

- **Le conseil syndical doit d'abord préparer l'audit.** Il doit fournir aux auditeurs toutes les informations nécessaires concernant la dynamique de la copropriété, ses problèmes, ses attentes. Il doit également préparer et communiquer toutes les données et les documents nécessaires aux analyses techniques.
- **Le conseil syndical doit, ensuite, participer à l'orientation de l'audit** (on parle de définition du périmètre de l'audit).

- **Le conseil syndical doit, enfin, participer à la réalisation de l'audit** en procédant au recueil des documents, en accompagnant l'auditeur lors des visites techniques et en associant le plus possible les copropriétaires tout au long du déroulement de l'audit (visite des logements, questionnaires, réunions de restitution des résultats, etc.).

La participation des copropriétaires dans leur ensemble à la réalisation de l'audit est en effet ce qui garantit que l'audit pourra déboucher sur des préconisations de travaux qui donneront lieu à des votes.

Pour aider le conseil syndical à faire ce travail de préparation de l'audit, l'ARC a mis au point un document qui permet aux responsables de copropriétés de faire leur « **BIC** », c'est-à-dire leur « **BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ** ».

Ce document prend la forme d'un cahier à remplir et de six fiches techniques très simples. Il a trois objectifs et trois vertus :

- Permettre au conseil syndical de réaliser lui-même le bilan de la situation de la copropriété (y compris financière) et des dynamiques qui sont les siennes. Ce bilan va aider le conseil dans son travail, mais il va aussi permettre d'éclairer les auditeurs potentiels sur la situation : ce qui est impossible/possible ; les freins et les atouts ; les faiblesses et les forces ; les problèmes, les attentes, etc.
- Aider – grâce à ce bilan – le conseil syndical à se dynamiser et à dynamiser les membres de la copropriété, y compris en consultant déjà les occupants sur leurs problèmes et leurs attentes.
- Préparer l'audit en réunissant d'emblée des documents, plans, factures, données relatives à la copropriété qui vont permettre que l'audit soit moins coûteux (gain de temps) et plus efficace.

Le BIC a été mis au point par l'ARC, ses adhérents et l'association Planète Copropriété **AVEC** un certain nombre de professionnels partenaires : bureaux d'études thermiques **ET** architectes.

V. COMMENT SÉCURISER LES FONDS ET PREVENIR LES RISQUES ?

Lorsque vous soumettrez aux copropriétaires le projet de constituer un fonds travaux, cette idée risque de soulever certaines craintes, qui peuvent d'ailleurs être tout à fait légitimes.

Deux principales questions sont généralement posées :

- comment sécuriser le fonds travaux constitué et s'assurer que son utilisation sera bien réservée à la seule réalisation des gros travaux ?
- que faire si certains copropriétaires ne payent pas leur contribution au fonds travaux ?

Voici les réponses.

1) Comment sécuriser le fonds travaux ?

L'une des raisons majeures qui explique les réticences à la constitution d'un fonds travaux est que les copropriétaires ont peur que leur argent soit mal utilisé. Ils craignent notamment que les sommes déposées au titre du fonds travaux ne soient utilisées à d'autres fins que le financement de gros travaux votés par l'assemblée générale. Comment être sûr que le syndic ne va pas, par exemple, puiser dans le fonds travaux pour payer les charges communes ?

La première façon de se prémunir contre ce type de risque est d'introduire, dans la **résolution d'assemblée générale** visant la création du fonds travaux, une précision concernant l'impossibilité pour le syndic d'utiliser les fonds ainsi constitués à d'autres fins que des travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou des travaux d'amélioration (cf. résolution type complète, chapitre VII).

Néanmoins, pour renforcer cette sécurisation, **l'ARC a négocié un protocole avec certains organismes bancaires** qui acceptent d'intégrer dans leur contrat de comptes spéciaux appelés « **comptes fonds travaux** » une clause spécifiant

que les sommes déposées sur ce compte ne seront débloquées par l'établissement bancaire qu'au vu du procès-verbal d'une décision d'assemblée générale concernant des travaux de l'article 14-2 (gros travaux et travaux exceptionnels) de la loi du 10 juillet 1965 et autorisant le syndic à financer ces travaux en utilisant tout ou partie de ces fonds.

2) Que faire en cas d'impayés des contributions au fonds travaux ?

Et si certains copropriétaires n'honorent pas leur contribution au fonds travaux ? Comment réagir ?

La réponse se trouve dans l'article 35 du décret de 1967. Cet article précise bien que les provisions correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux voté par l'assemblée générale, tout comme les avances travaux constituées au titre de l'article 18 de la loi de 1965, sont **EXIGIBLES** au même titre que les charges courantes de fonctionnement.

Par conséquent, si un copropriétaire ne paye pas sa contribution au fonds travaux, on peut traiter cette situation exactement de la même manière que les impayés de charges courantes (voir le guide de l'ARC : *Savoir traiter les impayés en copropriété*). On peut donc assigner les mauvais payeurs du « **fonds travaux** », et ce même s'ils honorent régulièrement leurs charges courantes par ailleurs.

VI. COMMENT PLACER AU MIEUX ET SANS FRAIS LE FONDS TRAVAUX ?

L'un des nombreux avantages du fonds travaux est qu'il peut générer des intérêts pour la copropriété s'il est placé sur un compte spécifique. Cependant, il est nécessaire de réunir plusieurs conditions pour parvenir à ce résultat :

- D'abord, il est nécessaire, évidemment, **d'introduire dans la résolution d'assemblée générale**, une précision rendant obligatoire le placement de ces fonds **au profit du syndicat** de copropriétaires.
- Ensuite, il est nécessaire de **résoudre le problème de la fiscalité des intérêts versés** et de la déclaration correspondante.
- Enfin, il faut **négoier avec le syndic les frais spéciaux qu'il prélève pour la gestion du fonds travaux**, car bien souvent ceux-ci amputent les revenus tirés du placement des fonds notamment en invoquant le coût de la « *garantie financière* » des syndics professionnels.

Mais commençons déjà par la question préalable du « **compte séparé** ».

1) Un préalable : le compte séparé

Comme nous l'avons déjà évoqué (chapitre II.2), la loi du 13 décembre 2000 (dite « *loi SRU* ») a rendu obligatoire le compte séparé par copropriété. Chaque copropriété devrait donc désormais posséder son compte bancaire en son nom propre et non déposer sa trésorerie sur le compte bancaire du syndic avec les fonds de toutes les autres copropriétés qu'il gère.

Malheureusement, de façon très hypocrite, comme l'ARC l'a dénoncé dès le départ, cette même loi du 13 décembre 2000 autorise l'assemblée générale à dispenser le syndic de cette obligation, ceci à une majorité relativement faible (la même majorité que celle requise pour élire le syndic).

Dès lors : les syndics présentent leurs honoraires en expliquant qu'ils incluent X euros (de 20 à 40 % des honoraires de base !) pour la tenue du compte séparé mais que, naturellement, si l'assemblée générale renonce à ce compte,

les honoraires seront baissés d'autant ! Les syndics n'ont ainsi aucun mal à faire renoncer les copropriétaires au compte séparé... Il faut évidemment résister à cette situation et obtenir que le syndic ouvre un compte séparé pour un tarif honnête, voire gratuitement (NB : l'ARC agit par ailleurs auprès des députés pour qu'aucune dispense ne puisse être accordée).

Le compte bancaire séparé est la première étape pour :

- rassurer les copropriétaires quant à la transparence et au suivi de la gestion des fonds qu'ils confient ;
- prévenir les risques en cas de changement de syndic ou de faillite du syndic ;
- faciliter le placement du fonds travaux au profit de la copropriété.

2) En cas de placement du fonds travaux, quelle fiscalité ?

Une autre des difficultés que soulève le placement du fonds travaux au profit de la copropriété est qu'il n'existe pas de fiscalité adaptée à ces placements.

Les intérêts générés par ces placements sont à déclarer non pas par le syndicat des copropriétaires, mais par chaque copropriétaire qui doit les inclure dans sa déclaration de revenus annuelle. Ceci génère un travail supplémentaire pour le syndic qui doit fournir chaque année une attestation à chaque copropriétaire. Le syndic facture généralement au prix fort cette tâche, ce qui écorne sensiblement la rentabilité – souvent déjà faible – des placements.

Face à ce problème, seules deux solutions de placement adaptées existent actuellement :

- le placement du fonds travaux sur un **livret A d'épargne**, dont les intérêts sont défiscalisés mais qui est malheureusement plafonné à 76 500 € ;
- le placement du fonds travaux sur des **SICAV de trésorerie**.

Pour développer d'autres solutions, l'ARC négocie actuellement avec un établissement bancaire pour créer un nouveau produit financier adapté.

Il s'agit d'un placement qui utilise le « *compte à terme* » qui ne libère les intérêts générés que lorsque les fonds sont débloqués suite à une décision de travaux de l'assemblée générale. De cette façon, les impôts sur les intérêts ne sont dus qu'à ce moment-là et non chaque année. Par conséquent, le travail que doit faire le syndic pour produire une attestation à chaque copropriétaire n'a lieu qu'une seule fois et il sera couvert par ses honoraires sur travaux.

L'ARC veut également négocier avec les pouvoirs publics, la mise en place d'un Plan d'Épargne Copropriété (PEC) sur le modèle du Plan Épargne Logement, totalement défiscalisé.

3) Négocier les frais demandés par le syndic pour la gestion du fonds travaux

Actuellement, lorsqu'un syndicat de copropriétaires souhaite mettre en place un fonds travaux, **les syndics de copropriété dans leur grande majorité facturent des frais spécifiques pour la tenue de ces fonds** en faisant valoir qu'une surprime leur est imposée par leur caisse de garantie.

Les syndics sont en effet obligés de faire appel à une **caisse de garantie** pour garantir tous les fonds qui leur sont remis. Or, dans le cas de la création d'un fonds travaux par une copropriété, le syndic se voit confier des fonds qui peuvent dépasser les montants de garantie habituels auxquels ils souscrivent pour les fonds de trésorerie courants, et la caisse de garantie demande en conséquence – de façon indirecte – une participation complémentaire.

Le problème est que **les frais supplémentaires** demandés par les syndics au titre de la garantie du « *fonds travaux* » **s'avèrent souvent égaux aux intérêts générés** par le placement des fonds...

Face à cette situation absurde, il est possible dans un premier temps de négocier avec le syndic un montant de prime de garantie correspondant à la réalité. Celle-ci est de l'ordre de 0,4 %, et non de 1,2 % voire 1,5 %

comme cela se constate parfois. Il suffira là encore d'inclure une telle disposition dans la résolution.

Mais, pour trouver une solution plus globale et radicale à ce problème, l'ARC a sollicité une grande caisse de garantie et un grand établissement bancaire. Ensemble, nous avons mis au point un **dispositif innovant et simple** :

Ce dispositif repose :

- D'abord sur le fait, comme on l'a vu plus haut, que l'établissement bancaire accepte de ne débloquer les fonds qui lui seront confiés au titre d'un fonds travaux que sous certaines conditions (conditions faisant par ailleurs l'objet d'une résolution très détaillée votée en assemblée générale) ;
- Ensuite sur le fait, que – en raison même de la sécurisation qu'apporte ainsi la banque – la caisse de garantie accepte de renoncer à prélever une prime complémentaire concernant la garantie du fonds travaux.

Cette première négociation sera vite suivie par les autres caisses de garantie « *sérieuses* » et les établissements bancaires eux aussi sérieux. Si votre syndic vous dit que c'est impossible, venez nous voir...

VII. RÉOLUTIONS POUR METTRE EN PLACE UN FONDS TRAVAUX

1) Voter des avances travaux au titre de l'article 18 de la loi de 1965

Nous rappelons ici que la proposition de constituer des avances travaux au titre de l'article 18 de la loi de 1965 constitue **une obligation pour le syndic**, qui doit soumettre cette décision à l'assemblée générale **lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans** par la suite.

Pour constituer un fonds travaux au titre de l'article 18 de la loi de 1965, la décision se prend à la **majorité de l'article 25** (majorité absolue).

Cependant, comme nous l'avons vu, ces avances travaux telles qu'elles existent actuellement ont des défauts qui suscitent, à juste titre, les craintes et les réticences des copropriétaires. En attendant de pouvoir faire modifier les textes et dispositifs en vigueur, il est possible à chaque copropriété de corriger elle-même la situation.

Voici donc la liste des éléments qu'il faut veiller à **introduire dans la résolution d'assemblée générale** pour résoudre l'essentiel des problèmes évoqués dans les chapitres précédents (voir résolution type ci-dessous) :

- l'obligation pour le syndic de **placer ces fonds au profit du syndicat des copropriétaires** ;
- la limitation et la justification des **frais de gestion** du fonds demandés par le syndic ;
- le caractère non remboursable des sommes versées au titre du fonds travaux qui restent **acquises au lot**, pour supprimer toute difficulté en cas de vente ;
- **l'affectation prioritaire au fonds travaux** des sommes versées par un copropriétaire qui ne paierait que partiellement ces appels de charges et sa quote-part au fonds travaux ;

- **l'impossibilité pour le syndic d'utiliser les fonds ainsi constitués à d'autres fins** que des gros travaux ou des travaux d'amélioration.

Voici **un projet de résolution** que vous pouvez utiliser et qui prend en compte toutes ces remarques :

« Sur la base de l'article 18, alinéa 6, de la loi du 10 juillet 1965, il est créé un fonds travaux pour financer les travaux de l'article 14-2 de la loi de 1965 ainsi que les travaux d'amélioration (articles 25, 26 ou 30) qui seront votés par l'assemblée générale.

« Ce fonds sera abondé chaque année à hauteur de X euros (soient X euros par trimestre) ;
OU X % du montant du budget des charges communes générales.

« Il sera appelé chaque trimestre à partir du sur la base de la grille des charges communes générales.

« Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront déposées par le syndic sur un compte de placement sécurisé au profit du syndicat des copropriétaires. Le contrat d'ouverture de ce compte devra prévoir que les fonds ne seront débloqués par l'établissement bancaire qu'au vu de la production d'un procès-verbal certifié conforme d'assemblée générale. En ce qui concerne les frais liés à ce compte, le syndic ne pourra répercuter que le surcoût de prime qu'il devra justifier, sauf si sa caisse de garantie a accepté de ne pas intégrer ces fonds sécurisés dans le calcul des fonds détenus ; dans ce cas, le syndic ne devra pas répercuter de surcoût au titre de la garantie des fonds détenus.

« Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots. En cas de vente, le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds, le vendeur faisant son affaire de l'information à l'acheteur dès la promesse de vente ou acte équivalent, à charge pour le vendeur de majorer le prix de vente en conséquence.

« En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts du fonds travaux, le syndic devra affecter prioritairement au fonds travaux les sommes versées par le copropriétaire. »

On le constate, ce texte permet de lever à peu près toutes les difficultés liées au fonds travaux sans attendre les modifications législatives et donc de voter la création de ce fonds « en toute sécurité ».

2) Voter un plan pluriannuel de travaux

Pour voter un plan pluriannuel de travaux, il faut soumettre au vote de l'assemblée générale :

- le descriptif des travaux envisagés ;
- le budget prévisionnel des travaux envisagés (chiffrés sur la base de devis indicatifs) ;
- le calendrier de réalisation des travaux ;
- le calendrier des dates d'exigibilité des appels de fonds.

Pour voter le plan pluriannuel de travaux, son budget et son calendrier, et le calendrier des appels de fonds, il faut regrouper les différents travaux planifiés selon le type de majorité duquel ils relèvent (tous les travaux de la majorité de l'article 24, tous les travaux de la majorité de l'article 25, tous les travaux de la majorité de l'article 26, etc.), et l'assemblée générale votera tous les travaux de même majorité ensemble. Le budget et le calendrier sont votés en même temps, aux mêmes majorités.

VIII. COMMENT ÇA SE PASSE LORS DE LA VENTE D'UN LOT ?

Qu'advient-il des sommes versées par un copropriétaire au titre du fonds travaux lorsque celui-ci vend son bien ? Que doit faire le syndic dans cette situation ? Comment est informé le nouvel acquéreur de l'existence du fonds travaux ?

1) Les sommes versées au titre du fonds travaux sont-elles remboursées à l'acquéreur ?

Comme déjà évoqué au chapitre III, cela dépend du type de fonds travaux que la copropriété décide de mettre en place.

Sauf mention contraire dans la résolution d'assemblée générale, les sommes versées pour constituer le fonds travaux sont considérées comme des « avances » (article 35 du décret de 1967). Elles sont, à ce titre, remboursables aux copropriétaires qui quittent la copropriété (article 45-1 du décret de 1967). Les copropriétaires qui vendent récupèrent donc leur fonds, et c'est à l'acquéreur de reconstituer toute cette somme (potentiellement importante !) et de la verser intégralement au syndicat de copropriété lors de la signature de l'acte, en supplément du prix de vente.

Pour éviter cette situation qui peut être difficile pour l'acquéreur (et même dissuader des acheteurs potentiels), l'ARC conseille vivement à ses adhérents de ne pas adopter cette formule et de préciser dans la résolution d'assemblée générale qui constitue le fonds travaux que celui-ci restera « **acquis au lot** » (cf. chapitre VII). Les sommes versées deviennent ainsi des « provisions » et non des avances (article 45-1 du décret de 1967). Lors de la vente d'un lot, elles restent sur le compte du syndicat et ne sont pas restituées au vendeur.

Mais dans ce deuxième cas, le vendeur et l'acquéreur peuvent, entre eux, convenir d'un accord pour que l'acquéreur dédommage le vendeur. Cet accord peut être inclus dans l'acte de vente et le dédommagement peut même être

intégré au prix de vente. Dans ce cas, l'acquéreur peut lui-même intégrer cette somme dans son emprunt immobilier, ce qui rend plus aisé pour lui le paiement de cette somme pouvant être conséquente. La copropriété se trouve donc elle-même davantage prémunie contre le risque d'impayé à l'occasion des mutations.

2) Comment et quand informer l'acquéreur ?

L'acquéreur est nécessairement informé de l'existence d'un fonds travaux à travers « *l'état daté* » que le syndic adresse au notaire dès qu'il est informé d'une vente. L'état daté informe en effet l'acquéreur sur ce qu'il devra payer dès qu'il aura acheté : les charges courantes, les avances travaux à reconstituer, les travaux à payer, les charges hors budget, etc.

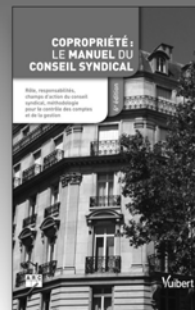
Cependant, « *l'état daté* » est rarement adressé à l'acheteur avant la vente elle-même... C'est souvent lors de la signature de l'acte de vente que ce document est porté à la connaissance de l'acheteur. Ce qui fait que les renseignements fournis viennent souvent trop tard. Si le fonds travaux n'est pas acquis au lot, l'acquéreur peut ainsi être informé le jour J de la signature qu'il doit reconstituer les avances travaux remboursées au vendeur, alors même que son prêt immobilier est conclu, que les frais pour les travaux intérieurs de l'appartement ont été finement calculés et que l'ensemble de son budget est bouclé...

En revanche, si le fonds travaux est acquis au lot, comme nous le préconisons sans relâche, c'est au vendeur de négocier directement avec l'acquéreur le dédommagement de sa contribution au fonds travaux. On est donc assuré que l'acquéreur sera informé au plus tôt de l'existence du fonds travaux puisque cette composante sera évoquée dans la négociation du prix de vente et qu'elle peut aussi faire l'objet d'un accord rédigé dans la promesse de vente et l'acte de vente.

Avec Vuibert

Apprenez à mieux gérer votre copropriété !

Donnez plus d'efficacité à votre conseil syndical !



978-2-711-76442-6
352 p. • 17,50 €

Maîtrisez les finances de votre copropriété !



978-2-711-76461-7
160 p. • 10 €

Tout ce qu'il faut savoir sur la copropriété !



978-2-711-76441-9
384 p. • 18,50 €



978-2-711-76428-0
160 p. • 11 €



978-2-711-76433-4
160 p. • 11 €



978-2-711-76421-1
160 p. • 11 €



978-2-311-00298-0
160 p. • 10 €



978-2-311-00300-0
160 p. • 10 €



978-2-311-00299-7
160 p. • 10 €



978-2-711-76434-1
160 p. • 11 €



À PARAÎTRE :
978-2-311-00874-6
160 p. • 11 €



À PARAÎTRE :
978-2-311-01016-9
160 p. • 11 €

GUIDES THEMATIQUES ET CONTRATS-TYPE

GUIDES : TITRES		Édition	Nombre de pages	Prix public	Prix remisé jusqu'au 31/08/2013
Les « Manuels »	La Copropriété Pratique en 300 Questions	11 ^{ème} éd.	384	18,50 €	17,00 €
	Copropriété: Le Manuel du Conseil Syndical	6 ^{ème} éd.	352	17,50 €	16,00 €
	Travaux et maintenance en copropriété	3 ^{ème} éd.	384	18,50 €	17,00 €
	Ascenseurs, Comment éviter le pire ?	2 ^{ème} éd.	288	15,00 €	15,00 €
	La comptabilité pour tous	2 ^{ème} éd.	384	18,50 €	17,00 €
	Le règlement de copropriété en 200 questions	2 ^{ème} éd.	320	16,00 €	16,00 €
	Copropriété : le temps des économies d'énergie	2008	352	18,50 €	17,00 €
	Gérer soi-même son logement locatif	2006	320	16,50 €	15,00 €
	Gérer soi-même sa copropriété ou son ASL	2005	352	17,50 €	16,00 €
	Copropriété : tout sur l'assemblée générale	1 ^{ème} éd.	352	18,50 €	17,00 €
« Les Essentiels »	Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté	1 ^{ème} éd.		11,00 €	11,00 €
	Copropriété améliorer sa gestion avec internet	1 ^{ème} éd.		11,00 €	11,00 €
	Faites baisser vos charges de votre copropriété	2009	160	11,00 €	10,00 €
	Les comptes de la copropriété	1 ^{ème} éd.	157	11,00 €	10,00 €
	Soyez un conseil Syndical de copropriété efficace	2010	160	11,00 €	10,00 €
	L'assemblée générale en copropriété	2010	157	11,00 €	10,00 €
	Savoir traiter les impayés en copropriété	2011	156	10,00 €	9,00 €
	Decider et contrôler les travaux en copropriété	2011	149	10,00 €	9,00 €
	Bien choisir son syndic de copropriété	2011	158	10,00 €	9,00 €
"Les Documents Pratiques"	Carnet d'entretien et de maintenance	2007	50	15,00 €	15,00 €
	Savoir lire et exploiter les cinq annexes	2010	25	10,00 €	10,00 €
	Registre du suivi du conseil syndical	2010	82	5,00 €	5,00 €
	Contrat type d'entretien des ascenseurs	2012	33	8,50 €	8,50 €
"Les guides à 2 €"	Les 25 gestes de premier secours en matiere d'analyse des comptes	2012	30	2,00 €	2,00 €
	Les impayés en 25 questions	2012	25	2,00 €	2,00 €
	Comment je suis devenu syndic benevole	2012	30	2,00 €	2,00 €
	Comment bien négocier son contrat de syndic		38	2,00 €	2,00 €
DVD	DVD « La comptabilité pour tous »	2009		13,00 €	13,00 €
	DVD « Tout savoir sur les appels de charge »	2011		5,00 €	5,00 €
	Guide de la bonne gestion	2013	256		Gratuit
	Amélioration technique des Bâtiments Collectifs	2011	344		35,00 €

Frais de port 1 guide 4,10 €
 Frais de port à partir de 2 guides 6,30 €
 Dont TVA : 7%

25/31, rue Joseph Python
75020
Tél.: 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle
et quel qu'en soit le support, est interdit sans autorisation
de l'ARC, propriétaire des droits.

© Octobre 2012