

## Mise en place du fonds de travaux (copropriété à destination totale ou partielle d'habitation)

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mettre en place un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de fixer un taux supérieur au taux de 5 % prévu par la loi, soit ... % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'assemblée générale du ... .

Ce fonds sera placé sur un ... (*compte rémunéré*) ouvert à la banque ... (*banque où est ouvert le compte séparé du syndicat ou le compte unique du syndic*).

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

<u>Ont voté contre</u> : ... tantièmes M. ... = ... tantièmes M. ... = ... tantièmes M. ... = ... tantièmes	<u>Se sont abstenus</u> : ... tantièmes M. ... = ... tantièmes M. ... = ... tantièmes M. ... = ... tantièmes	<u>Ont voté pour</u> : ... tantièmes
--	---	---

### En conséquence, cette résolution :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25
- n'a pas recueilli la majorité de l'article 25.

### Application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

L'assemblée générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli :

**1- au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.** Dans ce cas, l'assemblée générale :  
- **procède**, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée :

L'assemblée générale décide de fixer un taux supérieur au taux de 5 % prévu par la loi, soit ... % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'assemblée générale du ... .

Ce fonds sera placé sur un ... (*compte rémunéré*) ouvert à la banque ... (*banque où est ouvert le compte séparé du syndicat ou le compte unique du syndic*).

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

<u>Ont voté contre</u> : ... tantièmes M. ... = ... tantièmes M. ... = ... tantièmes M. ... = ... tantièmes	<u>Ont voté pour</u> : ... tantièmes
--	---

- **décide** que cette question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale ultérieure qui se prononcera à la majorité de l'article 25.

<u>Ont voté contre</u> : ... tantièmes M. ... = ... tantièmes M. ... = ... tantièmes M. ... = ... tantièmes	<u>Ont voté pour</u> : ... tantièmes
--	---

**2- moins du tiers des voix de tous les copropriétaires.** Dans ce cas, l'assemblée générale décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale ultérieure qui sera convoquée dans les trois mois et qui se prononcera à la majorité de l'article 24.

Ont voté contre : ... tantièmes  
M. ... = ... tantièmes  
M. ... = ... tantièmes  
M. ... = ... tantièmes

Ont voté pour :  
... tantièmes

**En conséquence, cette résolution est :**

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24
- n'a pas recueilli la majorité de l'article 24.

\*\*\*

### Textes de référence

#### **Art. 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)**

« II. - Dans les **immeubles à destination partielle ou totale d'habitation** soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

**Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.**

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

**Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.**

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux. »

#### **Art. 10 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)**

Les copropriétaires « sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la

*cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »*

**Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)**

*« Le syndic est chargé (...) d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ; »*

## Dispense de mise en place du fonds de travaux

*(Copropriété à destination totale ou partielle d'habitation de moins de 10 lots)*

L'assemblée générale, informée de la possibilité de voter une dispense de mise en place du fonds de travaux prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

Ont voté pour :

... tantièmes

**En conséquence, cette résolution :**

- est adoptée à l'unanimité
- n'est pas adoptée.

\*\*\*

### Texte de référence

**Art. 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)**

*« III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale. »*