

Particuliers

Fonds de travaux mis en place dans les copropriétés

Les copropriétés doivent mettre en place un fonds de travaux pour financer les dépenses de travaux à venir. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par chaque copropriétaire. Le syndic doit ouvrir un compte bancaire spécifique pour y verser les cotisations. L'utilisation des sommes doit être votée à la majorité de tous les copropriétaires. Les sommes versées ne peuvent pas être récupérées par un copropriétaire qui vend son lot.

Le fonds de travaux a été institué par la loi Alur du 24 mars 2014 (entrée en vigueur du dispositif le 1^{er} janvier 2017). Il a, depuis, été modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Notre page tient compte de cette dernière modification.

Qu'est-ce que le fonds de travaux ?

Le fonds de travaux est une réserve financière pour le

[syndicat des copropriétaires](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2606) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2606>)

.

Il sert à financer les dépenses résultant des cas suivants :

- Élaboration du [projet de plan pluriannuel de travaux \(PPT\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F36760) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F36760>) et, éventuellement, du [diagnostic technique global \(DTG\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F32059) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F32059>)
- Réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'assemblée générale des copropriétaires
- Travaux décidés par le [syndic de copropriété](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2608) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2608>) en cas d'urgence
- 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 PPT**

L'assemblée générale peut décider d'affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces dépenses. Le vote est à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Quels immeubles sont concernés par le fonds de travaux ?

Le

[syndicat des copropriétaires \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2606\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2606)

doit mettre en place un fonds de travaux lorsque l'immeuble est à destination totale ou partielle d'habitation.

Ce fonds doit être constitué **à la fin d'une période de 10 ans** à partir de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble.

L'obligation de mettre en place un fonds de travaux concerne :

- Depuis le **1^{er} janvier 2023**, le syndicat des copropriétaires comprenant **plus de 200 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces
- Depuis le **1^{er} janvier 2024**, le syndicat des copropriétaires comprenant un nombre de lots compris **entre 51 et 200 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces

Attention

La création d'un fonds de travaux deviendra une obligation pour le syndicat des copropriétaires comprenant **50 lots maximum à partir du 1^{er} janvier 2025**.

Comment le fonds de travaux est-il alimenté ?

Le fonds de travaux est alimenté par une **cotisation annuelle obligatoire** de chaque copropriétaire.

Montant minimum de la cotisation annuelle

Le montant minimum de la cotisation varie en fonction de l'existence ou non d'un PPT.

Existence d'un PPT Absence d'un PPT

Possibilités de suspendre les cotisations

L'assemblée générale peut décider de suspendre les cotisations dans 2 cas :

- › Lorsque le montant des cotisations au fonds de travaux dépasse le montant du budget prévisionnel
- › Et lorsque le montant du fonds de travaux dépasse de **50 %** le montant des travaux prévus dans le PPT adopté

Création d'un compte bancaire séparé

Le syndic de copropriété doit ouvrir un compte bancaire séparé, rémunéré au nom du syndicat des copropriétaires, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux.

Le compte bancaire peut être ouvert dans un établissement bancaire choisi par le syndic ou par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat des copropriétaires.

Les sommes versées dans le fonds de travaux sont-elles récupérables ?

Non. Les sommes versées dans le fonds de travaux ne peuvent pas être récupérées par un copropriétaire qui

[vend son lot de copropriété](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2604) (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2604)

.

En effet, les sommes versées sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires.

Toutefois, l'acquéreur peut décider de verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en supplément du prix de vente du lot.

Questions - Réponses

- › [Le syndic peut-il imposer une avance de trésorerie aux copropriétaires ?](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F896) (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F896)

Et aussi...

- › [Budget et charges de copropriété](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=N31340) (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=N31340)
- › [Budget prévisionnel d'une copropriété](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F20586) (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F20586)

Pour en savoir plus



[Le fonds de travaux en 6 questions \(https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-le-fonds-de-travaux-en-6-questions\)](https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-le-fonds-de-travaux-en-6-questions)

Source : Institut national de la consommation (INC)

Textes de référence



[Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 18 \(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000044074302\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000044074302)

Missions du syndic



[Article Article 14-2-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis \(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043967792/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043967792/)

Fonds de travaux



[Article 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis \(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977289/2023-01-01/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977289/2023-01-01/)

Plan pluriannuel de travaux