

## COPROPRIÉTÉ - DIVERS

# Fonds de travaux «loi Climat et Résilience» : nouvelles copropriétés concernées depuis le 1-1-2025

Depuis le 1-1-2025, toutes les copropriétés résidentielles sont concernées par le dispositif de «fonds de travaux» tel que remanié par la loi 2021-1104 du 22-8-2021, dite loi «Climat et Résilience». Faisons le point à ce sujet...

### Fonds de travaux (FT) : en bref

**Cadre légal.** Créé par la loi Alur du 24-3-2014, le dispositif de «fonds de travaux» (FT) a été modifié par la loi 2021-1104 du 22-8-2021, dite loi «Climat et Résilience». Le dispositif est désormais régi par l'article 14-2-1 de la loi du 10-7-1965.

**Copropriétés concernées.** Le dispositif FT est à prendre en compte pour une copropriété à «destination totale ou partielle d'habitation» à l'issue d'une période de dix ans (et non plus cinq ans) à compter de la date de la réception de l'immeuble.

**Depuis le 1-1-2025.** Le FT est obligatoire pour une copropriété (concernée) de plus de 50 lots à usage de logements, de bureaux ou commerces (lots principaux). Le FT est aussi devenu obligatoire, depuis le 1-1-2025, pour une copropriété d'au plus 50 lots principaux (loi 2021-1104 art. 171 VI. 3°).

**Attention !** Il n'est plus possible de faire voter une dispense en assemblée générale (AG) des copropriétaires pour une copropriété de moins de dix lots. Et la dispense légale prévue en cas de diagnostic technique global (DTC) ne s'applique plus.

### Mise en place du fonds de travaux

**FT = cotisation.** Le FT doit être alimenté par une cotisation annuelle obligatoire, due par chaque copropriétaire. Les appels de fonds pour la cotisation, à calculer en fonction des tantièmes généraux, peuvent être émis selon la même périodicité que les appels de charges du budget prévisionnel ([A&C Immobilier 20e année, n° 11, p. 8](#)). Les sommes versées sont «attachées» aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires (SDC).

**Montant de la cotisation.** Le montant de la cotisation ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. L'AG des copropriétaires peut décider d'un montant supérieur par un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité «art. 25»). Si un plan pluriannuel de travaux (PPT) est adopté, le montant de la cotisation ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan et à 5 % du budget prévisionnel.

**FT = compte bancaire séparé.** Pour le versement des cotisations, le syndic de copropriété est tenu d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du SDC, ceci dans l'établissement bancaire où se trouve le compte de la copropriété (les virements en provenance de ce compte sont

autorisés). Le compte doit être rémunéré (les intérêts produits reviennent au SDC). Côté syndic, pensez à mettre à disposition du conseil syndical (Intranet, etc.) une copie des relevés bancaires (loi 1965 art. 18 II) .

**Conseil.** Un syndic, qui doit disposer d'une garantie financière (spécifique) pour les sommes versées au FT (loi Hoguet art. 3), ne peut réclamer d'honoraires spécifiques pour l'ouverture du compte ou les appels de fonds (décret 1967 annexe 1) .

### **Et une fois le fonds de travaux créé ?**

**Utilisation du fonds.** Le FT est une réserve financière destinée à «faire face» à certaines dépenses de la copropriété prévues par la loi (notice). Pour affecter des sommes déposées sur le FT à des dépenses, un vote en AG est requis (à la même majorité que celle applicable aux dépenses). L'affectation doit tenir compte de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

**Suspension des cotisations.** Si le montant du FT dépasse le montant du budget prévisionnel, une AG peut décider d'une suspension des cotisations (en cas de PPT adopté, le montant du FT doit aussi dépasser 50 % du montant des travaux prévus).La suspension peut être *a priori* votée en AG à la majorité simple de l'article 24. Le versement peut être suspendu par le juge si une copropriété fait l'objet d'un plan de sauvegarde (loi 1965 art 29-14) .

**En cas de vente d'un lot.** Le copropriétaire-vendeur ne peut réclamer le remboursement par la copropriété des sommes versées au titre du FT. Une négociation est à prévoir entre le vendeur et l'acquéreur d'un lot à ce sujet...

**Pour en savoir plus**

Le fonds de travaux est à prévoir dans toute copropriété résidentielle, y compris de moins de 51 lots principaux, au terme d'une période de dix ans à compter de la réception de l'immeuble. Côté syndic, veillez à faire fixer en AG le montant de la cotisation due par les copropriétaires, et à ouvrir le compte bancaire (séparé) qui est requis.

---