



Ref à loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Par Jan

Bonjour,
notre syndic nous a rédigé la résolution suivante (copié-collé) :
14°.- Décision relative au montant du fonds de travaux (article 14-2 tel qu'issu de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014) (art 25)
Exposé des motifs : Les copropriétaires sont informés que la loi précitée impose la constitution d'un fonds de travaux destiné à financer divers travaux dans l'immeuble. ...

J'ai du mal à comprendre pourquoi notre syndic invoque la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Est-ce que cela vous dit quelque chose?

MERCI.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il vous donne tout l'historique (qui est d'ailleurs bizarre).

Pour le fonds travaux, il faut lire l'article 14-2-1
(et pas 14-2)
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043967792]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043967792[/url]

L'article 14-2 concerne le plan pluri-annuel de travaux.

Par Jan

Merci Yapasdequoi,

Notre syndic ajoute :

" Les exceptions prévues par la loi reportant l'application de la mesure au 1er janvier 2025, ne s'appliquent pas à la Villa.

Cette mesure impose ainsi d'ouvrir un compte bancaire séparé spécialement affecté à ce fonds travaux et rémunéré.
Résolution : L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide d'affecter au fonds de travaux 5% du budget prévisionnel. La cotisation sera appelée selon les mêmes modalités que pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Les fonds seront placés sur un compte rémunéré ouvert par le syndic et les produits financiers générés seront affectés au fonds de travaux. "

Le budget prévisionnel étant de 4000 euros, cela fait 200 euros par an. Les frais de gestion du compte vont nous en bouffer un % important... D'après le diagnostic technique global il faut prévoir 200.000 euros, mais nous n'avons pas de plan pluri annuel. Est-ce synonyme?
Peut-on exiger de voter au minimum $200000 * 0.025 = 5000$ euros?

Par yapasdequoi

Un livret A n'a pas de frais de tenue de compte.
Et ce fonds travaux est obligatoire selon l'article 14-2-1. Vous l'avez lu ?

5% est le minimum, mais vous pouvez voter plus.

Personne ne peut "exiger" ... vous pouvez "proposer" et la majorité décide.

Par yapasdequoi

J'ajoute que si des travaux importants doivent être planifiés, le fonds travaux n'est pas le bon outil.
Il faut demander des devis, les comparer et voter des appels de fonds correspondants au devis choisi.

Par Jan

Merci Yapasdequoi.

Il est donc possible d'ouvrir un livret A pour ce genre de compte? C'est une bonne nouvelle, Pour le compte de la copropriété, la banque nous a imposé un compte "professionnel" (peut-être, je ne sais plus quelle expression ils utilisaient) en tous cas les frais de gestion sont de 15 euros tous les 3 mois... 60 euros par an ...

Oui, j'ai suivi votre lien (merci) et j'ai remarqué une allusion au diagnostic technique global à propos du plan pluri annuel.
C'est pour cela que je vous demandais si cette loi peut être comprise comme une obligation (d'où le mot exiger) à verser 2.5% du budget envisagé par le DTG.

A quelle sanction nous exposons-nous si l'on n'adopte pas cette mesure ? Là je parle des 5% du budget prévisionnel mais aussi des 2.5% si un plan pluri-annuel a été voté au préalable?

MERCI.

Par yapasdequoi

La loi ne prévoit pas de sanction. Mais tout copropriétaire peut l'obtenir via la justice. C'est assez inutile de ne pas respecter la loi.
Et cet argent n'est pas perdu, c'est juste une cagnotte à constituer sur plusieurs années.

Vous ne pouvez pas d'un côté refuser le fonds travaux et de l'autre souligner la nécessité d'en faire. C'est incohérent.

Par Jan

Merci Yapasdequoi.

détrompez vous je ne refuse pas d'un coté pour réclamer la même chose de l'autre.

Vous aviez bien compris que je refuse de ne faire que "peu" alors que nous devrions et avons besoin de faire beaucoup.

Par ailleurs dans cette copropriété, l'escalier d'entrée est dépourvu de garde-corps alors qu'il nous élève de plus de 2m au dessus d'un trottoir en béton. En cas de chute (blessure ou mortelle) l'assurance de la villa ne nous couvre pas. Ce garde corps est réglementaire... Mais là tous les copropriétaires on voté "contre" la résolution dont j'ai demandé qu'elle soit inscrite à l'ordre du jour et malgré mes explications...

Des sanctions sont-elles prévues pour l'absence de ce garde corps?

Par yapasdequoi

Si le syndicat refuse ce garde-corps qui est un dispositif de sécurité, vous pouvez le signaler à la mairie qui peut prendre un arrêté de péril.... ou vous rirer au nez.

Par AGeorges

Bonjour Jan,

Pour aller dans votre sens, des études ont été faites depuis plusieurs années sur les besoins de travaux des copropriétés. La conclusion a été sans appel : les 5% sont ridicules !

Le bon chiffre serait (de mémoire) de l'ordre de 37%, établi selon les travaux effectivement réalisés.

Il est donc possible que le législateur se penche sur cet aspect un jour prochain.

Disons tout de même que la majorité des travaux nécessaires actuellement concerne les économies d'énergie. Or, entre les aides directes de l'état et les indirectes, faire un plan de financement sur, disons, une dizaine d'années, permet souvent un budget travaux important. Un peu d'économies, une TVA réduite, les aides directes et un PTZ, ce dernier financé avec les économies réalisées (au moins partiellement) donnent une enveloppe de travaux qui peut parfois surprendre (voire créer des incompréhensions).

Et si malheureusement les travaux sont "pressés" et que rien n'est possible au niveau financement, il ne reste plus qu'à faire payer le Syndicat. Tout en expliquant bien que ce qui requiert 5000? aujourd'hui pourrait coûter 15000 demain si rien n'était fait.

Au niveau méthode, il faut tout mettre sur la table. Bien définir ce qui doit être fait, dans quels délais, étaler le financement selon ces délais, avoir recours au prêt si le financement s'avère impossible. En fait, faire pour la copropriété, exactement la démarche que l'on a suivi pour soi-même en achetant un bien immobilier.

A la base, tout le monde peut comprendre cela, et ceux qui rejettent des travaux le font principalement parce que le financement n'a pas tenu compte de leur situation financière précaire. Un plan mal étudié et incomplet sera facilement rejeté.

Je n'ajoute pas de compléments juridiques qui vous ont déjà été fournis.