



Fond de travaux ALUR

Par Kikass13

Bonjour,

Je viens vers vous afin de connaître les quelques subtilités du fond de travaux de la loi ALUR.

En effet, si une maison individuelle et totalement privée se retrouve simplement sur la même parcelle cadastrale qu'un immeuble de plusieurs niveaux et appartements.

Le fond de travaux est-il applicable à la maison individuelle ? Dans quel mesure ?

Pour rappel dans le règlement de copro, il est indiqué le texte suivant qui a mon sens reste un peu opaque et confus :

"chaque bâtiment supportera les charges inhérentes. Seules les taxes et impositions éventuelles concernant l'ensemble de la copropriété générale seront réparties au prorata des millièmes généraux".

Pouvez vous me dire à quoi correspond exactement les taxes et impositions éventuelles ?

Je vous remerçant

M.Bernard

Par Rambotte

Bonjour,

ce sont essentiellement les taxes foncières de la parcelle.

Pour faire simple, c'est ce qui est payé au Trésor Public.

Encore qu'il puisse exister certaines choses perçues par le Trésor Public sans être vraiment un impôt ou une taxe.

Par Kikass13

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Concernant la loi fond ALUR avez vous des précisions à ce sujet ?

Cdt,

Par isernon

bonjour,

avez-vous des tantièmes dans cette copropriété ?

si oui, le fonds de travaux vous est applicable comme copropriétaire.

salutations

Par Rambotte

Je comprends qu'il y a des tantièmes généraux et des tantièmes spéciaux par bâtiment, sinon comment répartir des charges "inhérentes" à un bâtiment ?

Par Rambotte

Après, il ne s'agit pas d'une dépense, mais d'une constitution d'un fond pour des travaux.

Par Kikass13

Bonjour,

Justement y a des tantièmes mais au vu de la surface de la maison individuelle et celle de l'immeuble, l'écart est assez conséquent !

D'autant plus que la maison est totalement indépendante de l'immeuble.

Que dit la loi dans ce cas ?

Cdt,

Par AGeorges

Bonjour Kikass,

La loi dit qu'il faut tenir compte des clés spéciales dans la gestion du fonds ALUR.

Déjà, la première question à vous poser serait de vous demander ce que vous faites dans une copropriété avec un immeuble, puisque vous habitez dans une maison indépendante.

Ce montage est fort particulier.

Ensuite, tenir compte des clés de charges dépend de votre RCP. Votre maison est définie comme un lot. Quid du terrain, qu'utilisez-vous comme parties communes, quid des travaux, vos murs et votre toit sont-ils parties communes spéciales ?

Dans le cadre d'un "isolement" des charges, via une clé à part, le principe serait que la part du fonds ALUR que vous constituez vous appartient. Elle est collectée sur vos tantièmes, et elle doit être réservée pour faire des travaux pour votre maison. Elle ne peut pas être confisquée pour, par exemple, refaire le toit ou isoler l'immeuble.

Donc, relisez bien votre règlement de Copropriété, et envisagez de sortir de ce système lequel, s'il est mal monté, pourrait bien vous obliger à participer à des charges d'entretien de l'immeuble qui ne vous concernent pas.

Par Kikass13

Merci beaucoup pour vos conseils.

Le RCP n'indique rien à ce sujet.

Cdt,

Par Nihilscio

Bonjour,

Le fonds de travaux est une réserve de trésorerie destinée au financement de gros travaux comme précisé à l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Il ne concerne que les parties communes. Il ne peut être utilisé au financement des travaux d'entretien de votre maison individuelle qui sont de nature privative. Il est utile avant tout aux copropriétaires du bâtiment collectif mais vous pouvez être mis à contribution pour certains travaux nécessaires à la préservation de la santé et de la sécurité de l'ensemble des copropriétaires comme des travaux sur une canalisation d'évacuation des eaux usées ou sur la clôture de la copropriété.

La copropriété peut être assujettie à certaines taxes. Le cas échéant il faut déterminer si elles ne concernent que les seuls copropriétaires du bâtiment ou l'ensemble des copropriétaires. Par exemple, si le bâtiment collectif comporte le logement de fonction d'un gardien, la copropriété doit payer une taxe foncière à laquelle vous devez contribuer parce que vous profitez des services du gardien.

Par Kikass13

Merci beaucoup pour vos conseils.

Le RCP n'indique rien à ce sujet.

Cdt,

Par Kikass13

Bonjour,

Justement y a des tantièmes mais au vu de la surface de la maison individuelle et celle de l'immeuble, l'écart est assez conséquent !

D'autant plus que la maison est totalement indépendante de l'immeuble.

Que dit la loi dans ce cas ?

Cdt,

Par Kikass13

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Concernant la loi fond ALUR avez vous des précisions à ce sujet ?

Cdt,

Par Nihilscio

Comme pour toutes les avances de trésorerie en copropriété, chaque contribution d'un copropriétaire au fonds de travaux est une créance de ce copropriétaire sur le syndicat. Si vous versez 100 ? sur le fonds de travaux, ces 100 ? continuent virtuellement à vous appartenir. Si l'assemblée générale décide de financer entièrement certains travaux par le fonds de travaux et que votre quote-part de charges communes dans ces travaux est de 20 ?, vous vous acquitterez de votre quote-part par un prélèvement de 20 ? sur le fonds de travaux opéré par le syndic et vous restera 80 ?.

Par AGeorges

Kikass,

Je vous ai déjà répondu.

Si votre RCP se limite à considérer que votre maison est un lot de copropriété, sans rien y attacher de spécial, l'argent que vous versez au fonds ALUR peut très bien servir à faire des gros travaux sur l'immeuble sans que vous n'en bénéficiiez. Mais l'inverse est vrai aussi. S'il faut refaire l'isolation et l'étanchéité de votre maison, le fonds ALUR collecté via les tantièmes de lots de l'immeuble pourra être utilisé. En l'absence de clé spéciale, seuls vos tantièmes déterminent votre part de paiement.

Si l'immeuble est très dégradé, vous risquez de déguster financièrement, et si c'est votre maison, ce sera avantageux pour vous. Ceci dans la mesure où votre RCP est bien silencieux comme indiqué ci-dessus. Ce qui est un peu surprenant. Qu'entendez vous par "le RCP ne dit rien" ? Comment votre maison y est-elle définie ?

Par Kikass13

Bonjour Nihilscio,

Merci pour votre réponse. Cependant la maison individuelle ne comptait pas utiliser le fond de travaux à des fins personnelles.

Je trouve simplement que le fond de travaux ALUR est un peu trop excessif pour la maison individuelle au vu de son emplacement sur la parcelle cadastrale où se trouve l'immeuble.

Par ailleurs, les propriétaires de cette maison ont des cotisations en fond de travaux ALUR plus importantes que les propriétaires de l'immeuble !

J'ai l'impression que ce fond de travaux va surtout être utilisé pour des réparations de l'immeuble et que cette maison individuelle ne pourra jamais en profiter ! et pourtant à l'obligation de cotiser à ce fond de travaux ALUR.

J'aimerais savoir si ce cas de figure a déjà été traité ? (Légalement)

Merci pour votre retour

Par AGeorges

Comme pour toutes les avances de trésorerie en copropriété, chaque contribution d'un copropriétaire au fonds de travaux est une créance de ce copropriétaire sur le syndicat.

C'est faux.

Une avance de trésorerie se rembourse.

Le fonds travaux est une contribution obligatoire qui reste acquise au Syndicat, même si le Syndic peut vous préciser votre contribution. Si vous vendez, vous récupérez votre avance de trésorerie, mais pas "votre" fonds ALUR.

Le fait de pouvoir faire une imputation individuelle du montant du fonds ALUR sert à gérer les clés spéciales. Mais cela ne peut que soit financer des travaux particuliers, en partie ou en totalité ou à gérer le solde du fonds pour des travaux ultérieurs.

Par contre, quand des travaux particuliers, hors fonds ALUR sont votés, si la facture finale s'avère inférieure aux provisions, alors dans ce cas, il y a bien remboursement, en général aux tantièmes.

Par Nihilscio

Vous êtes en copropriété. Ce qui doit être considéré n'est pas l'emplacement des constructions sur la parcelle ni les surfaces respectives des immeubles mais les grilles de répartition des charges.

Soyons concret.

Qu'a décidé l'assemblée générale pour alimenter le fonds de travaux ?

- quel montant pour l'exercice en cours ?
- quelle répartition entre le bâtiment collectif et la maison individuelle ?
- quelle grille de répartition est-elle utilisée ?

Il est possible que le fonds de travaux ne vous serve à rien et ne soit utilisé que pour des travaux sur le bâtiment collectif mais alors rien ne sera débité sur votre compte personnel fonds de travaux.

En vous fondant sur le II de l'article 14-2-1, si le solde de votre compte personnel fonds de travaux atteint le montant de votre quote-part du budget annuel, vous pourriez demander à ce que l'alimentation du fonds de travaux se fasse sur la grille bâtiment ce qui aurait pour effet de suspendre votre contribution.

C'est faux.

Une avance de trésorerie se rembourse.

Non c'est exact. Le fonds de travaux est une avance de trésorerie non remboursable. Une contribution d'un copropriétaire au fonds de travaux a le caractère d'une créance de ce copropriétaire sur le syndicat. Le fait que cette avance ne soit pas remboursable en fait une créance non exigible. Elle est recouvrée lors de l'engagement de dépenses de travaux selon des modalités décidées en assemblée générale.

S'il faut refaire l'isolation et l'étanchéité de votre maison, le fonds ALUR collecté via les tantièmes de lots de l'immeuble pourra être utilisé.

C'est faux.

Votre maison est une partie privative. Le syndicat ne gère que des parties communes. Le fonds de travaux ne pourra être utilisé au financement de travaux d'isolation de votre maison.

Par AGeorges

Vous comprenez tout de travers.

Il y a déjà un dispositif Avance de trésorerie en comptabilité. Ce n'est pas la peine d'y associer l'abondement du fonds travaux, cela ne peut que générer confusion.

L'article 14-2-1 n'a qu'une vocation globale et non individuelle. Ce n'est pas parce que la quote part d'un copropriétaire excède sa propre part de participation au budget qu'il sera individuellement autorisé à ne plus abonder le fonds.

Le fait de disposer de sa quote part du fonds ALUR dans les appels de charges permet de respecter la dernière phrase

du III. "Si l'acheteur en convient", il peut rembourser cette quote part au vendeur. C'est une possibilité. Mais le Syndicat ne remboursera rien à personne.

Une avance est une somme mise à disposition pendant une durée déterminée, remboursable avec (ou sans) intérêts est une définition qui s'applique à la mécanique de l'avance de trésorerie en copropriété et pas au fonds ALUR.

Quant à la maison, évidemment, tout dépend de sa définition au règlement de copropriété. Si les murs et le toit de l'immeuble sont des parties communes, il devrait en être de même pour ceux de la maison. La notion d'indépendance exprimée a besoin d'être qualifiée. Il ne semble pas qu'il y ait de charges définies par bâtiment. Ma remarque, que vous sortez de son contexte n'a de sens que pour ce cas, c'est d'une évidence totale.

Cessez donc de considérer qu'il n'y a qu'une personne intelligente sur ce forum, vous !

Merci.

Par yapasdequoi

Oublions les donneurs de leçons et reprenons du début :

"une maison individuelle et totalement privée se retrouve simplement sur la même parcelle cadastrale qu'un immeuble de plusieurs niveaux et appartements."

Comment est décrite cette maison dans le règlement de copropriété ?

Ce lot de copropriété comporte-t-il des parties communes spéciales ou pas ?

La cotisation au fonds travaux et son utilisation sont décrites dans cet article, et sa gestion est soumise aux votes de l'AG :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043967792]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043967792[/url]

Et pour trouver une solution à votre insatisfaction de contribuer aux charges de l'autre immeuble... étudiez la possibilité de sortir de cette copropriété :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313615]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313615[/url]

Par Kikass13

Bonjour,

Je tiens à vous remercier pour vos réponses.

Veuillez trouver ci-joint le règlement de copro dans lequel la maison individuelle est défini par le lot 22 / lot 23 (Batiment B).

<http://s385996254.onlinehome.fr/S22C-6e20083110350.pdf>

N'ayant pas assez de connaissances légales et juridiques, je souhaite avoir plus de précisions à ce sujet.

Dans l'attente de votre retour.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Votre document n'est pas anonymisé.

Ce n'est pas un règlement de copropriété.

Vous devriez consulter un avocat pour comprendre en détail votre RDC.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'insatisfaction de se trouver en copropriété alors qu'on est propriétaire d'une maison individuelle est fréquent et bien compréhensible. Il est évident que la copropriété est organisée autour du bâtiment collectif et profite très peu au propriétaire de la maison individuelle. La sortie de la copropriété est envisageable mais peut être très compliquée dès lors qu'il y a des éléments communs, canalisations notamment, et enclavement. La sortie de la copropriété implique alors la mise en place de servitudes.

Pour répondre précisément à la question posée qui porte sur le fonds de travaux, il faudrait connaître les réponses à ma

dernière question.

Le plus souvent, les contributions au fonds de travaux sont appelées selon la grille de répartition des charges générales. Parfois c'est la seule inscrite dans le règlement de copropriété et alors les choses sont très simples. En l'espèce, il y a deux grilles de charges : charges générales et charges bâtiment. C'est ce qui ressort de la clause du règlement de copropriété qui a été citée : chaque bâtiment supportera les charges inhérentes. Seules les taxes et impositions éventuelles concernant l'ensemble de la copropriété générale seront réparties au prorata des millièmes généraux.

Observation : ce règlement de copropriété est peut-être antérieur à l'entrée en vigueur de la loi de 1965. Les frais d'administration doivent aussi être répartis au prorata des millièmes généraux.

S'il n'y a jamais de gros travaux que sur le bâtiment collectif, le propriétaire de la maison individuelle alimente le fonds de roulement et sa contribution ne sert à rien, ni à lui, ni aux copropriétaires du bâtiment.

Rien n'interdit d'appeler les contributions au fonds de travaux sur une autre grille de répartition que celle des charges générales. En l'espèce il y aurait lieu de les appeler selon la grille de charges bâtiment. C'est l'assemblée générale qui décide. Au-delà d'un certain seuil déterminé à l'article 14-2-1, qui est celui du montant des charges annuelles, l'alimentation du fonds de travaux n'est plus obligatoire. Il me paraît logique que, lorsqu'un copropriétaire ne profite jamais du fonds de travaux, il puisse exiger de cesser d'y contribuer lorsque le montant cumulé de ses contributions atteint le montant de sa quote-part de charges annuelles. Je n'ai pas connaissance de jurisprudence sur ce point. Une telle exigence reposerait sur la nullité d'une clause sans contenu (article 1128 du code civil).

Si les murs et le toit de l'immeuble sont des parties communes, il devrait en être de même pour ceux de la maison.
Non.

1. Le règlement de copropriété dit clairement le contraire. Il y a individualisation des charges d'entretien, le bâtiment collectif d'un côté, la maison individuelle de l'autre.

2. Cette individualisation est conforme à l'article 2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 : Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

La maison est une partie privative. Elle n'est pas gérée par le syndicat et le fonds de travaux ne peut être mis à contribution pour son entretien.

Bien que ce ne soit pas prévu par le plan comptable, il est indispensable de conserver l'historique des mouvements avec les quotes-parts des copropriétaires. Certes, lorsque les entrées et les sorties se font toujours selon la même grille de répartition, il n'est pas nécessaire d'individualiser le compte 105 comme cela se fait pour le compte pour le compte 450 mais c'est indispensable s'il en est autrement. Il faut alors tenir à jour le solde de la quote-part du fonds de travaux de chaque copropriétaire.

Par yapasdequoi

Dès lors qu'il y a des charges spéciales, le compte 105 doit avoir des sous-comptes individuels par lot. Ainsi les crédits doivent être faits selon les tantièmes généraux, et les débits selon les tantièmes spéciaux.

Certains syndics ont longuement trainé la patte sous prétexte que leur logiciel ne savait pas faire ce calcul différencié...

Chaque année, l'annexe 8 à la convocation de l'AG doit présenter la quote-part de fond travaux enregistrée pour chaque lot.

Par Nihilscio

Je viens de prendre connaissance du document pdf mis en ligne.

C'est un modificatif datant de 1985 à l'état descriptif de division et règlement de copropriété initial datant de 1959. Il faudrait se procurer ce dernier document pour avoir toutes les informations.

On peut néanmoins comprendre que la copropriété comprend quatre bâtiments.

Bâtiment A: immeuble sur rue de quatre étages, lots 1 à 20

Bâtiment B : maison de deux étages, lots 22 et 23

Bâtiment C : lots 24, 25 et 26

Bâtiment D : lots 27 à 30.

Mais il manque les quotes-parts de parties communes qui ne sont qu'évoquées page 4 : « Etant ici indiqué qu'à chaque lot de la co-propriété il a été attribué une quote-part indivise des parties communes générales, en ce compris le terrain. »

La maison du fond, bâtiment B, étant répartie en deux lots, le gros ?uvre de la maison est partie commune mais spéciale aux deux copropriétaires. Le fonds de travaux peut éventuellement être utilisé pour des travaux sur le bâtiment B, mais dans la limite des contributions des deux copropriétaires concernés. En aucun cas ces deux copropriétaires ne peuvent être contraints à participer via le fonds de travaux au financement de travaux sur le bâtiment A.

Dès lors qu'il y a des charges spéciales, le compte 105 doit avoir des sous-comptes individuels par lot. Ainsi les crédits doivent être faits selon les tantièmes généraux, et les débits selon les tantièmes spéciaux.

Ce n'est malheureusement pas prévu dans le plan comptable mais, vous avez raison, comme il faut faire figurer les soldes dans les synthèses de comptes, c'est indispensable.

Par Kikass13

Bonjour,

Merci infiniment pour vos réponses.
Cela m'a beaucoup aidé.

Bonne journée

Par Kikass13

Bonjour,

Merci infiniment pour vos réponses.
Cela m'a beaucoup aidé.

Bonne journée