



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Fonds travaux dans la loi ALUR

Question écrite n° 2229

Texte de la question

M. Thomas Rudigoz alerte M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur la disposition de la loi ALUR qui a institué un fonds travaux qui doit représenter chaque année 5 % du budget prévisionnel des copropriétés. Ce fonds, abondé par les copropriétaires, doit permettre d'anticiper le financement de dépenses de travaux à venir dans les immeubles en copropriété. Alors que les syndicats de copropriétés établissent aujourd'hui des budgets prévisionnels sur des bases incluant une forte hausse des prix de l'électricité et du gaz, cela entraîne une forte hausse des sommes accordées à ce fonds travaux. M. le député souhaiterait savoir s'il est prévu un régime dérogatoire le temps de la crise énergétique avec par exemple une réduction de ce taux.

Texte de la réponse

L'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a modifié l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, afin d'imposer à chaque syndicat de copropriétaires, la constitution d'un fonds alimenté par une cotisation annuelle dont le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale. La loi indiquait également que ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, lequel comprend aux termes de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, à l'exclusion des dépenses pour travaux. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a modifié le dispositif mis en place par la loi ALUR. D'une part, l'obligation de constituer un fonds de travaux, prévue par la loi ALUR à l'issue d'une période de 5 ans suivant la réception des travaux, est différée à l'issue d'une période de 10 ans à compter de cette date. D'autre part, le montant de la contribution annuelle est désormais corrélé au montant des travaux du plan pluriannuel de travaux lorsqu'un tel plan a été adopté par l'assemblée générale puisque dans ce cas le montant de la cotisation annuelle ne peut être ni inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté, ni inférieur à 5 % du budget prévisionnel. En l'absence de plan, la règle précédente demeure et le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. Ce nouveau dispositif entrera progressivement en vigueur : le 1er janvier 2023 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots, le 1er janvier 2024 pour celles comprenant entre 51 et 200 lots et le 1er janvier 2025 pour les copropriétés comprenant jusqu'à 50 lots. Le Gouvernement, très attentif au sujet complexe des copropriétés, agit afin de s'assurer de la pleine efficacité des dispositifs mis en œuvre. Ceux-ci visent en l'occurrence en particulier à assurer que la copropriété disposera des moyens financiers nécessaires lorsqu'elle devra assumer des travaux aux coûts potentiellement importants. La crise énergétique ne diminue en rien l'acuité de la question des fonds disponibles en copropriété, au contraire. C'est pourquoi il n'est pas prévu de modifier les niveaux de cotisation, ce qui nécessiterait un changement dans la loi, et qu'au contraire il est important que les cotisations soient correctement versées et que les modifications relatives au plan pluriannuel de travaux interviennent comme prévu selon l'échéancier arrêté par la loi. Dans le contexte actuel de prix de l'électricité et du gaz, le

Gouvernement intervient en revanche activement pour contenir les hausses de charges en copropriétés, à travers le bouclier tarifaire étendu spécifiquement au chauffage collectif gaz depuis le décret n° 2022-514 du 9 avril 2022 et le bouclier tarifaire en chauffage collectif électrique, en cours de consultation et qui couvrira rétroactivement la période à partir du 1er juillet 2022.

Données clés

Auteur : [M. Thomas Rudigoz](#)

Circonscription : Rhône (1^{re} circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2229

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 octobre 2022](#), page 4697

Réponse publiée au JO le : [13 décembre 2022](#), page 6295