



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

travaux

Question écrite n° 83804

Texte de la question

M. Laurent Hénart souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la nécessité de rendre obligatoire la constitution de fonds travaux et de mettre en place un produit d'épargne travaux pour les copropriétés. En effet, l'absence de fonds travaux ou d'épargne collective forcée dans les copropriétés crée des problèmes d'entretien et peut expliquer le phénomène des copropriétés en difficulté. Aujourd'hui, il existe une seule obligation de soumettre au vote de l'assemblée générale la constitution d'une provision pour travaux non encore décidés. En l'absence d'un produit d'épargne travaux pour la copropriété, cette obligation aboutit très fréquemment à un refus de constitution de la provision. Il souhaiterait, dès lors, savoir si le Gouvernement envisage de rendre obligatoire la constitution de ce fonds travaux non affecté et de mettre au point un plan d'épargne travaux copropriété.

Texte de la réponse

L'absence de fonds de travaux ou de produit d'épargne-travaux ne saurait à elle seule expliquer le phénomène des copropriétés en difficultés. En revanche, le défaut de paiement des charges liées à l'entretien des parties communes plonge certains syndicats de copropriétaires dans de graves difficultés de gestion. Les charges d'entretien d'un immeuble bâti, c'est-à-dire les dépenses de maintenance et de gestion courante, font impérativement l'objet d'un budget prévisionnel, conformément à l'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce même article 14-1 prévoit que les dépenses courantes d'entretien de l'immeuble sont couvertes grâce au versement obligatoire de provisions par les copropriétaires. Les dépenses pour travaux d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance et dont la liste est fixée à l'article 44 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi précitée, ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel. Pour le financement de ces travaux autres que de maintenance, l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale ». Rendre obligatoire la constitution d'un fonds de travaux pour les copropriétés nécessiterait donc une modification de la loi du 10 juillet 1965 qui n'a d'ailleurs pas été retenue, ni même proposée, lors de l'examen et de l'adoption très récente de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

Données clés

Auteur : [M. Laurent Hénart](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 83804

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 janvier 2006, page 653

Réponse publiée le : 12 septembre 2006, page 9618