ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 94652

Texte de la question

M. Joaquim Pueyo attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur le fonds de travaux créé par l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Ce texte modifie l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis en rendant obligatoire la constitution par le syndic d'un fonds de travaux. Or ce même article dispose que « les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot ». Certains copropriétaires s'interrogent sur le bienfondé de cette disposition qui apparaît en contradiction avec le droit de propriété garanti par la Constitution. Aussi il lui demande si elle entend faire réviser cette clause pour permettre la récupération de la part non dépensée du fonds de travaux en cas de cession d'un lot.

Texte de la réponse

Les immeubles soumis au statut de la copropriété sont confrontés à des problèmes grandissants qui ont motivé les profondes réformes de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). Le nombre de copropriétés structurellement fragiles dont les caractéristiques socio-économiques et l'âge du bâtiment les exposent au phénomène décrit précédemment est estimé à environ 100 000 copropriétés représentant environ 1,13 million de logements. La loi du 10 juillet 1965 a mis en place un système de gestion participatif et démocratique conçu notamment pour empêcher des copropriétaires possédant un nombre important de lots d'abuser de leur position au détriment des intérêts individuels de chaque copropriétaire. La prise de décision repose donc sur un consensus entre copropriétaires qui facilite l'exécution des décisions mais s'avère inadapté dans certains cas. Ainsi, lorsque les divergences de moyens et d'intérêt entre copropriétaires deviennent trop fortes, le système de décision de la loi du 10 juillet 1965 devient très complexe et se traduit par un déficit d'investissement dans l'entretien de l'immeuble. La stratégie d'investissement d'un propriétaire dont le logement constitue le premier achat, et une étape souvent brève de son parcours résidentiel, est en général beaucoup moins ambitieuse que celle d'un copropriétaire qui s'installe durablement dans un quartier et peut espérer tirer des bénéfices de son investissement dans les parties communes. Cette situation de blocage institutionnel et de sous-investissement est à l'origine de l'apparition de nombreuses copropriétés en difficulté. La création du fonds de travaux par la loi Alurpermet de traiter ce problème en imposant la constitution de provisions chaque année en prévision des travaux de remise en état de l'immeuble. Cette mesure constitue une rupture dans le fonctionnement du statut de la copropriété en introduisant une perspective de long terme dans la vie de la copropriété : celle de l'usure de l'immeuble à laquelle chacun des copropriétaires contribue quelle que soit la durée de son séjour dans l'immeuble et qui justifie cette provision. En instaurant ce fonds de travaux, le législateur a donc souhaité mettre l'accent sur le maintien en bon état des parties communes par les copropriétaires. Cet objectif touchant à la conservation de l'immeuble et à la sécurité des occupants est un motif d'intérêt général justifiant le fait que les sommes versées restent acquises au syndicat. Le montant de la quote-part du fonds de travaux attachée au lot figure dans les informations transmises par le vendeur à l'acquéreur au

moment des transactions immobilières. Le vendeur pourra donc faire valoir l'existence de ce fonds de travaux au moment de la négociation du prix de vente ce qui compensera le fait que les sommes ne lui sont pas remboursables. Ces négociations entre vendeur et acquéreur sont possibles sans qu'il soit nécessaire que la loi le précise. Enfin, le dispositif du fonds de travaux entrant en vigueur au 1er janvier 2017, il semble prématuré de l'assouplir, avant même son entrée en vigueur, sans une évaluation préalable des effets de la mesure.

Données clés

Auteur : M. Joaquim Pueyo
Circonscription : Orne (1re circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 94652
Rubrique : Copropriété
Ministère interrogé : Logement et habitat durable
Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 5 avril 2016, page 2644
Réponse publiée au JO le : 13 septembre 2016, page 8221