# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Application des dispositions introduites par la loi ALUR

Question écrite n° 21023

### Texte de la question

Mme Typhanie Degois appelle l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'application des dispositions introduites par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Cette loi, qui vise à réguler les marchés immobiliers, à encadrer les pratiques abusives ou encore à favoriser l'accès au logement, a notamment rendu obligatoire la constitution d'un fonds de travaux commun dans les immeubles d'habitations d'au moins dix lots. 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. Ainsi, depuis le 1er janvier 2017, date d'entrée en vigueur du dispositif, les copropriétaires sont tenus d'alimenter ce fonds à hauteur de leur quote-part dans la copropriété. Le montant total ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété et les sommes versées sont définitivement acquises par le syndicat des copropriétaires. Cependant, des difficultés sont actuellement signalées au sein de certaines copropriétés puisque des copropriétaires s'inquiètent de la mise en place d'un fonds de travaux commun lorsqu'une copropriété est composée de plusieurs bâtiments. En effet, un ou plusieurs immeubles au sein d'une copropriété commune peuvent nécessiter davantage de rénovations que d'autres bâtiments de cette même copropriété, en raison des aléas climatiques ou des dégradations diverses. L'utilisation du fonds travaux commun pour ces rénovations apparaît donc comme injustifiée pour les copropriétaires ne bénéficiant pas directement de ces travaux. Pour cette raison l'application de la loi est rendue difficile, voire impossible, au sein de nombreuses copropriétés, dans la mesure où les propriétaires refusent de voter, lors des assemblées générales, la mise en place d'un fonds de travaux commun. Dès lors, sachant les difficultés rencontrées dans l'application de la loi ALUR, elle lui demande quelles mesures le Gouvernement entend mettre en œuvre afin que celle-ci puisse être pleinement appliquée.

### Texte de la réponse

Le fonds de travaux, qui a été créé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), permet au syndicat des copropriétaires de constituer une réserve afin de financer la réalisation de travaux non compris dans le budget prévisionnel de la copropriété. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. Le montant de cette cotisation, calculé en pourcentage du budget prévisionnel, est décidé par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. Lors du versement de la cotisation au fonds de travaux, la copropriété ne connaît pas encore la nature de la dépense qu'il s'agira de financer (bâtiment concerné, équipement ou partie concernée, etc.). Cela justifie en conséquence que la cotisation due par les copropriétaires au titre du fonds de travaux soit répartie et appelée en fonction de leur quote-part dans les parties communes. Dans un second temps, les copropriétaires sont conduits à décider de l'affectation des sommes du fonds de travaux au financement d'une dépense décidée par l'assemblée générale. Afin d'éviter la naissance de situations peu équitables, telles que décrites par la question, l'article 204 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a précisé les conditions dans lesquelles l'affectation de ces sommes prend en compte l'existence de parties communes

spéciales ou de clés de répartition des charges. Dès lors, un copropriétaire dont les lots ne seraient pas concernés par les travaux à financer ne verra pas sa quote-part du fonds de travaux ponctionnée. Dans ce contexte, le Gouvernement n'envisage pas de revenir sur le principe de financement du fonds de travaux par une cotisation répartie selon la quote-part des parties communes de chaque copropriétaire, qui constitue la seule référence pertinente pour des travaux dont la nature est inconnue au moment de la constitution du fonds. Pour autant, dans la mesure où il apparaît que, par ailleurs, la mise en œuvre des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 relatives au fonds de travaux pose, sur le terrain, certaines difficultés, il est envisagé de les faire évoluer dans le cadre de l'habilitation, prévue à l'article 215 de la loi ELAN, autorisant le Gouvernement à réformer par ordonnance le droit de la copropriété.

## Données clés

**Auteur :** Mme Typhanie Degois
**Circonscription :** Savoie (1re circonscription) - La République en Marche
**Type de question :** Question écrite
**Numéro de la question :** 21023
**Rubrique :** Logement
**Ministère interrogé :** Ville et logement
**Ministère attributaire :** Ville et logement

## Date(s) clée(s)

**Question publiée au JO le :** 2 juillet 2019, page 6053
**Réponse publiée au JO le :** 15 octobre 2019, page 9270