

# FONDS TRAVAUX

## 1/ qu'est-ce que le fonds travaux ?

Toute copropriété composée de lots à destination partielle ou totale d'habitation a l'obligation de constituer un fonds travaux.

Il a pour vocation d'anticiper les travaux non compris dans le budget prévisionnel et se différencie des charges courantes.

Le fonds appartient à la copropriété et non aux copropriétaires.

## 2/ comment est constitué le fonds travaux ?

Il s'agit d'une cotisation annuelle décidée par l'assemblée générale et versée par les copropriétaires qui **ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.**

## 3/ ce que comprend le fonds travaux et distinction avec les charges courantes relevant du budget prévisionnel :

### FONDS TRAVAUX

- Travaux prescrits par les lois et règlements
- Travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires lorsque le budget fonds travaux est suffisant
- Travaux urgents pour la sauvegarde de l'immeuble ordonnés par le syndic soumis à décision de l'AG

### CHARGES COURANTES (exemples)

- Dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration de l'immeuble
- Honoraires du Syndic
- Salaire du gardien
- Frais de nettoyage des parties communes
- Travaux exécutés pour maintenir l'immeuble ou les équipements en l'état (ou prévenir leur dégradation ou défaillance)
- Petites réparations (éclairage des parties communes...)
- Remplacement d'éléments d'équipements communs (chaudière, ascenseur...)
- Assurances
- Vérifications périodiques réglementaires (ascenseur, par exemple)

**ATTENTION : Aucune autre utilisation des fonds travaux que celles visées ci-dessus n'est possible, même avec l'accord de l'AG.**

## 4/ les exceptions à la constitution du fonds travaux :

- Les immeubles construits depuis moins de 5 ans,
- Les copropriétés de moins de 10 lots après décision unanime de l'assemblée générale des copropriétaires,
- Les copropriétés pour lesquelles un diagnostic technique globale (DTG) a été réalisé et ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 prochaines années.

## 5/ fonds travaux et garantie financière

La Loi Hoguet prévoit explicitement que le fonds travaux entre dans la pointe des fonds détenus et est donc couvert par la garantie financière.