



## À quoi sert le fonds de travaux mis en place dans les copropriétés ?

Vérfié le 17 juin 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Les copropriétés doivent mettre en place un fonds de travaux pour anticiper et financer les dépenses de travaux à venir, sauf exceptions. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par chaque copropriétaire. Le syndic doit ouvrir un compte spécifique pour y verser les cotisations. L'utilisation des sommes doit être votée à la majorité de tous les copropriétaires. Les sommes versées ne peuvent pas être récupérées par un copropriétaire qui décide de vendre son lot.

### De quoi s'agit-il ?

Le fonds de travaux sert à anticiper et financer les dépenses de travaux obligatoires ou décidés par l'assemblée générale des copropriétaires hors budget prévisionnel (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20586>).

### Mise en place

Le syndicat de copropriétaires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>) doit mettre en place un fonds de travaux à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de livraison de l'immeuble.

Ce fonds n'est toutefois pas obligatoire lorsque l'immeuble a moins de 10 lots de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38693>) et que le syndicat de copropriétaires décide par un vote à l'unanimité des voix (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>) de ne pas le mettre en place.

Il n'est pas non plus obligatoire lorsque le diagnostic technique global (DTG) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32059>) ne fait apparaître aucun besoin de travaux pour les 10 années à venir. La dispense ne vaut alors que pour 10 ans.

### Alimentation et versement sur un compte spécifique

Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par chaque copropriétaire sur la base des tantièmes (valeur de chaque lot) prévus par le règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

Le fonds de travaux doit au minimum représenter 5 % du budget prévisionnel de l'année.

Le syndic doit ouvrir un compte spécifique pour y verser les cotisations. En effet, ce compte doit être différent de celui destiné aux charges courantes.

### Vote en assemblée générale

L'utilisation des sommes versées sur le fonds de travaux doit être votée à la majorité absolue des copropriétaires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>).

### Non récupération des sommes versées

Les sommes versées sur le fonds de travaux ne peuvent pas être récupérées par un copropriétaire qui vend son lot de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604>).

### Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>)  
*Article 14-2*

### Pour en savoir plus

- Le fonds de travaux en 5 questions [↗](https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-le-fonds-de-travaux-en-5-questions) (<https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-le-fonds-de-travaux-en-5-questions>)  
*Institut national de la consommation (INC)*