



Editorial

Voici donc encore des sujets délicats puisqu'ils touchent à notre porte-monnaie de copropriétaire.

Les réponses que vous attendez sur :

- Le fonds de travaux prévu par la loi ALUR
- La différence entre les avances et les provisions
- Les frais en cas de vente d'un bien en copropriété

Toujours dans un esprit de transparence, n'hésitez pas à faire suivre ce bulletin aux membres de votre conseil syndical et à l'afficher dans vos parties communes pour les copropriétaires curieux.

Enfin, l'assemblée générale de l'USCVB arrive à grands pas. Votre syndic ou président-syndic vous représentera à cette réunion annuelle, qui est faite pour vous éclairer sur le fonctionnement et les projets de votre union de services. Si vous ne pouvez pas y être présent, votre pouvoir (si vous nous le retournez) sera remis à un autre adhérent de l'union. Selon nos statuts, vous ne pouvez pas vous faire représenter par un membre de votre conseil syndical. Mais même s'il ne peut pas participer aux votes des résolutions à l'ordre du jour, il sera toujours le bienvenu !



C. LELOUP, secrétaire

Vous souhaitez faire connaître votre union de services auprès d'autres copropriétés qui veulent se lancer en gestion bénévole, ou qui le sont déjà, mais ne s'en sortent pas dans leur gestion comptable et administrative. Vous êtes notre meilleure publicité.

www.uscvb.fr



Le fonds de travaux de la loi ALUR

Afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles, la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, a instauré la création d'un fonds de travaux dans les copropriétés.

A qui s'adresse-t-il ?

Aux immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Les copropriétés uniquement constituées de locaux professionnels et commerciaux n'y sont pas soumises.

Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

Pour quels travaux ?

Tous ceux qui ne sont pas compris dans le budget prévisionnel.

Il s'agit donc de dépenses extraordinaires ou qui peuvent difficilement être prévisibles, et par le fait même, budgétisées tous les ans, soit :

- des travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autre que ceux de maintenance ;
- des travaux portant sur des éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance ;
- des travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un élément d'équipement existant, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- des études techniques, telles que les diagnostics et consultations.

.../...

.../...

Pour quel montant ?

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Le montant de la cotisation annuelle, en pourcentage du budget prévisionnel, est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel voté.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux.

Par exception, lorsque le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Remarque : si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndic est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Important : 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. Mais elles peuvent être négociées entre acheteur et vendeur lors de la vente.

Comment sont placés ces fonds travaux ?

Dans l'idéal, il convient d'ouvrir un livret, rattaché au compte bancaire séparé déjà ouvert au nom du syndicat de copropriété, afin d'y déposer ces fonds et qu'ils rapportent au syndicat.

La date d'application ?

L'instauration de ce fonds de travaux et le versement de sa cotisation seront applicables à compter du 1^{er} janvier 2017.

En attendant, rien ne vous empêche de voter en assemblée générale la constitution d'une épargne en prévision de gros travaux, affectée (en provisions) ou non affectées (en avances selon l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) et ce, pour une durée maximale de trois ans. Car la copropriété n'a pas vocation à remplacer les établissements bancaires.



Les provisions pour travaux

Il s'agit de sommes qui vont être appelées sur un montant et un programme précis, en prévision de travaux exceptionnels et non prévus au budget prévisionnel.

Elles sont décidées par l'assemblée générale et soumises au vote à la majorité de l'article 24.

Elles sont acquises au syndicat, c'est-à-dire qu'elles restent dans les comptes de la copropriété et ne sont pas remboursables au vendeur lorsqu'il vend son bien.

Les avances pour travaux

Il s'agit de sommes qui vont être appelées sur un montant et un programme non encore précis, toujours en prévision de travaux exceptionnels et non prévus au budget prévisionnel.

Elles sont décidées par l'assemblée générale et soumises au vote à la majorité de l'article 25.

Elles ne sont pas acquises au syndicat, c'est-à-dire qu'elles sont remboursables au vendeur lorsqu'il vend son bien.

Au delà de trois ans « d'épargne » non affectée, il convient de les rembourser aux copropriétaires sur la base des tantièmes appelés et de les réaffecter, en provisions, à un programme de travaux précis, toujours voté par l'assemblée générale.

(D.17 mars 1967, art. 45-1, alinéas 2 à 5)



Les frais dans le cadre d'une vente

Tout travail mérite salaire !

Dans le cadre de la signature d'un compromis de vente d'un lot dans la copropriété, le notaire ou l'agent immobilier en charge de la vente du bien demande au syndic, en l'occurrence à l'USCVB pour nos adhérents gérés par leur syndic bénévole, d'établir un « pré-état daté », document comptable reprenant les dettes et les créances du copropriétaire vendeur vis-à-vis du syndicat de la copropriété.

Ce document est facturé 50 € au vendeur.

Au moment de la signature définitive, plusieurs mois se sont écoulés et sont demandés la mise à jour des informations comptables dans l'état daté, ainsi qu'un maximum de documents concernant la copropriété, obligatoires et utiles au futur acquéreur.

Cette prestation est facturée 250 € au vendeur.

Dans le cas où la vente ne se réalise pas ou est reportée à une date ultérieure, quelle qu'en soit la raison, l'établissement d'un nouvel état daté coûte à nouveau 250 € au vendeur et reste acquis à l'USCVB.

Rappel : notre prochaine Assemblée Générale aura lieu le samedi 30 mai 2015 à la Cordée – 61 rue Traversière 75012 Paris