



Loi ALUR - Vote du fonds de travaux

Par **PascalN92**, le **08/08/2016** à **16:37**

Bonjour à toutes & tous,

Nouveau sur ce forum, je vous prie de bien vouloir me pardonner par avance toute maladresse dans ma question ci-dessous si elle a déjà été traitée par ailleurs (je n'ai trouvé trace ni sur ce forum ni ailleurs sur internet).

Dans une copropriété d'un membre de ma famille une décision d'AG a été traitée à mon sens en contradiction avec la légalité. En effet, lors du vote de la constitution du fonds de travaux (nouveau de la loi ALUR), les copropriétaires, poussés par le Syndic (!), ont décidé de ne pas constituer le fonds au lieu de voter le pourcentage du fonds de roulement comme le stipule la loi.

Ma question est la suivante :

Quelles sont les sanctions encourues par la Copropriété pour ne pas avoir respecté la loi ?

La réponse du Syndic a été pour le moins hallucinante : vu que la loi ne prévoit pas explicitement de sanction, on peut donc rejeter toute constitution de ce fonds "qui ne sert à rien" !

Question subsidiaire : si sanctions il y a, quelle est la responsabilité du Syndic à la suite de ce que je considère être une faute professionnelle ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements et vos conseils. Cordialement.

Pascal N.92

Par **santaklaus**, le **17/08/2016** à **10:06**

Bonjour,

« Les copropriétaires, poussés par le Syndic (!), ont décidé de ne pas constituer le fonds au lieu de voter le pourcentage du fonds de roulement comme le stipule la loi. »

Réponse : Le fonds travaux ne concerne pas :

-Les immeubles neufs de moins de 5 ans;

- les copropriétés comportant moins de 10 lots (tous lots confondus, par exemple: caves, parkings) qui décideraient à l'unanimité (des présents ou représentés à l'assemblée générale) de ne pas instituer un tel fonds,

- celles dont le diagnostic global technique (qui devrait être institué en 2017 dans certaines copropriétés, ferait apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des 10 années suivantes.

Hormis ces cas, le fonds travaux est obligatoire. Etant obligatoire, la constitution d'un fonds travaux n'a pas à être décidé en assemblée générale. Dans ce cas, le syndic devra appeler ce fonds travaux en prélevant le minimum institué par la loi soit 5% du montant du budget prévisionnel.

Par contre, si l'AG souhaite cotiser au delà des 5% prévu par loi une résolution s'impose + ouverture d'un livret « Type A » pour recueillir les sommes prélevées.

Donc la décision de l'AG est contraire à la loi.

"Quelles sont les sanctions encourues par la Copropriété pour ne pas avoir respecté la loi ? La réponse du Syndic a été pour le moins hallucinante : vu que la loi ne prévoit pas explicitement de sanction, on peut donc rejeter toute constitution de ce fonds "qui ne sert à rien" !

Réponse :

Rien n'est prévu dans la loi ALUR. Aucune sanction de prévue. Le syndic à raison.

"Question subsidiaire : si sanctions il y a, quelle est la responsabilité du Syndic à la suite de ce que je considère être une faute professionnelle ?"

Réponse : Si l'AG refuse un fonds travaux, le syndic devrait normalement ne pas tenir compte de cette décision et créer un fonds travaux. Peu de syndic le feront car pas de sanction.

Par contre, si vous votez POUR un fonds travaux, vous pouvez contester cette décision. Ce sera la première décision judiciaire rendue sur ce sujet en 2016. N'oubliez pas qu'il est obligatoire le 1er Janvier 2017.

Santaklaus

Par **PascalN92**, le **17/08/2016 à 10:25**

Bonjour & merci pour ces réponses, "Saint Nicolas". ;-)

Nous sommes dans le cas de plus de 10 copropriétés (15 de mémoire). Le cas ici présent va plus loin : le membre de ma famille a contesté le vote et donc a été... considéré comme ayant voté "non" à la résolution ! Entériné par le président de séance. Un comble!!!

Je lui ai conseillé de faire une LRAR de contestation sur ce point : c'est de la pure malhonnêteté !

Mais j'aimerais une précision sur un point; vous dites : "Ce sera la première décision judiciaire...". Dois-je en conclure qu'il faut procéder à un dépôt de plainte ?

En fait, ma question est plus générale : quelles sont les suites à donner pour éviter qu'en final la copropriété doive supporter les désagréments liés à cette décision aberrante ?

Nota : que penser du rédacteur d'une loi qui ne prévoit pas de sanction ?

--> Serait-ce l'ONU qui l'a rédigée ? :-D

Pascal N.92

Par **santaklaus**, le **17/08/2016 à 11:07**

Bonjour,

1- "Le membre de ma famille a contesté le vote et donc a été... considéré comme ayant voté "non" à la résolution ! Entériné par le président de séance. Un comble!!!

Je lui ai conseillé de faire une LRAR de contestation sur ce point : c'est de la pure malhonnêteté"

Réponse : Oui bien sûr lettre de contestation mais il faut que le syndic, indique dans un PV corrigé "cette opposition" à l'absence de fonds travaux par un votre CONTRE et il doit transmettre un nouveau PV aux copropriétaires.

2- "Ce sera la première décision judiciaire...". Dois-je en conclure qu'il faut procéder à un dépôt de plainte ? "

Réponse : La loi est nouvelle et le fonds travaux prend effet le 1er janvier de l'année prochaine. Pour contester une décision d'AG, il faut saisir le tribunal de Grande Instance pour demander l'annulation de cette résolution contraire à la loi.

3- "Quelles sont les suites à donner pour éviter qu'en final la copropriété doive supporter les désagréments liés à cette décision aberrante ? "

Réponse : Les suites sont soient:

- la saisine du tribunal de Grande Instance
 - une lettre RAR au syndic d'avoir à respecté la loi ALUR
- Bref les suites sont limitées.

4- "que penser du rédacteur d'une loi qui ne prévoit pas de sanction ? "

Curieusement, la loi ALUR a prévu des sanctions pour absence d'ouverture de compte séparé ou défaut d'immatriculation de la Copropriété et rien sur le point qui nous intéresse, d'où la brèche que n'ont pas manqué de noter les syndic d'immeuble. Sur ce point précis, il s'agit bien d'une résolution ONUSIENNE non contraignante.

Sur un plan général, lors de prochain travaux dans votre copro, si certains trainent les pieds pour faire face à ces dépenses, mettez en avant qu'un fonds travaux aurait évité de régler en

1 fois ce qui aurait pu être étalé sur plusieurs années.

santaklaus ou Saint Nicolas

Par **youris**, le **17/08/2016** à **11:13**

bonjour,

il existe de nombreuses lois qui ne prévoient pas de sanctions en cas de non-application. une décision de l'assemblée générale peut faire l'objet d'un recours en annulation, par le copropriétaire opposant ou défaillant, devant le TGI durant les 2 mois suivant la notification du PV.

salutations

Par **PascalN92**, le **17/08/2016** à **17:07**

Super !

Gros merci à Santaklaus pour la précision éclairée de ses réponses.
Merci aussi à Youris pour le complément d'information.

Cordialement.

Pascal N.92