

**Chemin :****Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

▶ Chapitre I : Définition et organisation de la copropriété.

**Article 14-2**

▶ Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V)

I. - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

II. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

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.

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 mentionnés aux 1° et 2° du présent II.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, 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.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle 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 mentionné à l'article 14-1.

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 syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

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.

III. - 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.

IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

**Liens relatifs à cet article**

Cité par:

- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 - art. 11 (VD)
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 - art. 35 (VD)
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 - art. 37 (VD)
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 - art. 61-1-3 (V)

Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 - art. 3 (V)  
Arrêté du 14 mars 2005 - art. 7 (V)  
Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 - art. 2 (V)  
Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 - art. 4 (V)  
Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 - art. 7 (V)  
LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24, v. init.  
LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 68, v. init.  
DÉCRET n°2015-999 du 17 août 2015 - art. 27 (V)  
Arrêté du 27 décembre 2016 - art. 2  
Décret n°2016-1914 du 27 décembre 2016 (V)  
Décret n°2016-1914 du 27 décembre 2016 - art. 1, v. init.  
LOI n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 - art. 60 (V)  
Code de la construction et de l'habitation. - art. L253-1-1 (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 31 (VD)