

## ARC / DOSSIER DU MOIS DE FEVRIER 2016

### Comment bien mettre à profit les différents comptes « *de réserve* » de la copropriété

En parallèle des appels de charges courantes (dans le cadre du budget prévisionnel) et des appels de charges exceptionnelles (pour faire face aux dépenses hors budget), la loi du 10 juillet 1965 a prévu d'autres types d'appels de fonds.

Il s'agit en particulier des appels de fonds pour alimenter les comptes de réserves de la copropriété (comptes de capitaux de classe 1) parmi lesquels il faut distinguer : le fonds dit « *de roulement* », les comptes d'avances, et le fonds travaux.

Chacun d'eux répond à une définition juridique que nous allons repreciser.

Il est par ailleurs important de rappeler que la constitution et le maintien de ces fonds de « *réserve* » peut être dans l'intérêt du syndic professionnel, mais beaucoup moins dans l'intérêt des copropriétaires comme nous allons le voir. Il est donc très important de les interroger et de les **contrôler** au moment de la vérification de l'exercice comptable.

#### I. L'intérêt pour les syndicats de maintenir le compte de réserve

De manière générale, les fonds affectés aux comptes de réserve restent dans la trésorerie de la copropriété. Ils sont constitués soit pour faire face à un éventuel déficit de trésorerie, soit pour constituer une épargne en vue d'une prévision de dépense (**exemple** : travaux).

Ces fonds augmentent la trésorerie disponible de la copropriété, ce qui peut représenter un intérêt pour le syndic en place. En effet, dans le cas où la copropriété ne dispose pas de compte bancaire séparé, le syndic dépose alors de la trésorerie disponible sur son compte bancaire.

Il fait donc travailler à son profit ces fonds, ce qui lui permet de générer des produits financiers pouvant représenter des sommes très importantes.

Mais encore, même en cas de gestion avec un compte bancaire séparé, ces sommes permettent de compenser les impayés de charges donnant ainsi aux syndicats un délai supplémentaire avant que les copropriétaires ne s'aperçoivent de la gravité de la situation de la copropriété.

C'est ce qu'à l'ARC nous appelons la stratégie de la « *fuite en avant* » : en cas d'impayés, plutôt que de traiter les causes, le syndic va « **compenser** » les impayés en augmentant la trésorerie de la copropriété.

C'est pour cela que le conseil syndical devra d'une part, s'interroger sur l'opportunité de constituer des comptes de réserves et, d'autre part apprécier le montant affecté à ces comptes.

Abordons à présent les différents types de comptes de réserves.

## I. Les différents comptes de réserve

On retrouve trois principaux comptes de réserve qui sont :

- le fonds de roulement ;
- les comptes d'avances ;
- les fonds travaux.

### a) Le fonds de roulement

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, le « **fonds de roulement** » n'a plus lieu d'être maintenu.

En effet, ce compte permettait aux copropriétés qui fonctionnaient en système de « **charges réelles** », de faire face aux dépenses courantes le temps de procéder aux appels de fonds sur la base des dépenses réelles. Depuis que la loi SRU a rendu obligatoire le fonctionnement sous forme de « **budget prévisionnel** », le maintien du fonds de roulement est devenu inutile et a été interdit. Il a été possible de le « **transformer** » (voir point suivant) par « **l'avance de trésorerie** » désormais limitée à 1/6<sup>ème</sup> du budget de fonctionnement (deux mois du budget prévisionnel maximum).

Néanmoins, on constate encore beaucoup de syndicats qui maintiennent dans la comptabilité des copropriétés un fonds de roulement au lieu de procéder à son remboursement auprès des copropriétaires.

Dans ce cas, le conseil syndical devra introduire une question à l'ordre du jour relative au remboursement du fonds de roulement au profit des copropriétaires. Ceci étant dit, il peut être plus judicieux de voter une nouvelle affectation de ces sommes, notamment pour abonder d'autres comptes de capitaux, comme ceux de l'avance de trésorerie (limitée à 1/6<sup>ème</sup> du budget prévisionnel – voir point suivant) ou du fonds travaux (**voir points suivants**).

Dans tous les cas, il est primordial que ces sommes soient déposées sur un compte de placement du type livret A.

Certains syndicats ont considéré qu'ils pouvaient substituer automatiquement le fonds de roulement par l'avance de trésorerie. Comme nous allons le constater cette pratique est illégale.

### b) Les comptes d'avances

L'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 précise que les comptes d'avances sont remboursables aux copropriétaires. Néanmoins, ce remboursement ne peut pas être réclamé par les copropriétaires, il doit être voté en Assemblée Générale dans le cadre d'une question spécifique. En revanche, lors d'une mutation, le copropriétaire vendeur se voit rembourser automatiquement sa quote-part d'avance en fonction de ses millièmes.

On retrouve principalement deux types de comptes d'avances : l'avance de trésorerie et l'avance travaux.

- **L'avance de trésorerie** est souvent confondue avec l'ancien « fonds de roulement » mais n'est pas sa substitution et cela pour deux raisons principales :
  - d'une part, sa constitution **n'est pas automatique**. En effet, sa création doit être soit prévue dans **le règlement de copropriété**, soit **votée à la majorité** des deux tiers des voix des millièmes de la copropriété (majorité de l'article 26) ;
  - d'autre part, le décret du 17 mars 1967 prévoit pour ce compte un **seuil maximum** de fonds qui ne peut dépasser 1/6<sup>ème</sup> du budget prévisionnel, ce qui n'était pas le cas pour le fonds de roulement.

Il est donc essentiel de vérifier que ces deux impératifs sont bien respectés en soulignant que le seuil de 1/6<sup>ème</sup> n'est pas un impératif à atteindre mais un **montant maximum** autorisé. Il en revient donc au conseil syndical d'apprécier le montant affecté à l'avance de trésorerie et éventuellement proposer de le réduire s'il est trop élevé.

Il faudra refuser toute question portée à l'ordre du jour par le syndic qui imposerait un ajustement **systématique à la hausse** du montant de l'avance de trésorerie par rapport à celui du budget prévisionnel. Il n'y a en effet, aucun rapport direct, ni ajustement automatique entre ces deux comptes (sauf s'il faut diminuer l'avance de trésorerie pour ne pas dépasser les 1/6<sup>ème</sup> maximum).

- Concernant **l'avance travaux**, la loi n'impose rien non plus concernant sa constitution. Il revient donc aux copropriétaires, lors de l'assemblée générale, de voter sa constitution à partir du moment où ils souhaitent réaliser dans les années à venir des travaux non encore définis.

Ce compte est une manière pour la copropriété de constituer une épargne lui permettant d'échelonner sur plusieurs exercices une campagne de travaux importante qu'elle aura à supporter.

Comme pour le point précédent, ces sommes doivent être déposées sur un compte épargne du type livret A. S'agissant d'avances, elles sont remboursées aux copropriétaires en cas de vente et reconstituées par tout nouvel acquéreur.

### c) Le fonds travaux

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi ALUR, a introduit à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 l'obligation de constituer un fonds travaux. La différence majeure avec les comptes d'avances est que le fonds travaux :

- est définitivement « **acquis au lot** », ce qui signifie qu'il n'est pas remboursable au vendeur en cas de mutation, et que l'acquéreur n'a pas à le reconstituer à son arrivée ;

- il ne peut pas faire l'objet d'un remboursement, même par un vote des copropriétaires en assemblée générale : ce fonds doit en effet impérativement être utilisé pour réaliser des travaux exceptionnels listés dans l'article 44 du décret du 17 mars 1967.

De plus, la loi ALUR précise de manière impérative que ces fonds doivent être déposés sur un **compte bancaire séparé** et rémunéré. Le syndic ne peut donc pas les laisser sur le compte courant de la copropriété, même si celle-ci dispose d'un compte bancaire séparé.

Le fonds travaux doit être abondé chaque année à hauteur **au minimum de 5 % du budget prévisionnel**. Autrement dit, si une copropriété a voté un budget prévisionnel de 50.000 euros, les appels de fonds pour alimenter le fonds travaux ne pourront pas être inférieurs à 2500 € pour l'année concernée. Ceci étant, une étude récente menée par les Québécois a pu mettre en exergue qu'un fonds travaux inférieur à 10 % n'était pas suffisant, pour la copropriété, pour faire face à une campagne de travaux nécessaire pour assurer l'entretien de la copropriété, ce que l'ARC a aussi observé en pratique.

Il est donc souhaitable de voter chaque année une augmentation du fonds travaux à hauteur de 10% du budget prévisionnel, surtout si des travaux d'entretien importants vont devenir nécessaires (ravalement, réfection de la toiture, etc.).

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'avance travaux sera supprimée au profit du fonds travaux. Les copropriétaires ne pourront plus continuer à l'abonder. Néanmoins, ce compte pourra perdurer dans la comptabilité du syndicat de copropriétaires. Ceci étant, les copropriétaires pourront choisir d'affecter (par un vote en AG) les sommes déposées sur le compte d'avance travaux vers le fonds travaux.

Nous y avons consacré un dossier spécial dans notre revue numéro 111 du mois de janvier 2016 que nous rappelons ci-dessous à destination de tous nos adhérents collectifs.

Comme on le voit à travers ce dossier, le conseil syndical devra donc être attentif sur les différents comptes de capitaux dont la copropriété dispose afin d'apprécier leur maintien, leur utilisation et les sommes affectées.

Pour vous aider, vous pouvez aussi – pour analyser ces comptes de classe 1 – vous appuyer sur notre guide « [Savoir lire et exploiter les 5 annexes comptables](http://arc-copro.fr/librairie/savoir-lire-et-exploiter-les-5-annexes-comptables) ». <http://arc-copro.fr/librairie/savoir-lire-et-exploiter-les-cinq-annexes-comptables>

## Que va devenir le fonds d'avances pour travaux non encore décidés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ?

### I. PRÉLIMINAIRE

Pour bien comprendre cet article, il faut dès le début distinguer :

- le **fonds d'avances pour travaux** actuel, qui est remboursable, s'agissant d'avances (voir point 2) ;
- le **fonds de travaux** à venir au 1<sup>er</sup> janvier 2017, qui ne sera pas remboursable, s'agissant de cotisations qui seront obligatoires et attachées au lot (voir point 3).

### II. AVANT LA LOI ALUR

Avant la publication de la loi du 24 mars 2014, appelée loi ALUR, le sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 imposait au syndic de « *soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale* ».

Ces « *provisions spéciales* » sont qualifiées d'avances par l'article 45-1 du 17 mars 1967, en tant que « *fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves* ». Le même article précise que « *les avances sont remboursables* ».

Ainsi, la loi et le décret instituent ce qu'on appelle communément le **fonds d'avances pour travaux**, désignant le fonds d'avances pour travaux non encore décidés.

L'article 7 de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires précise que ledit fonds doit être comptabilisé dans le compte « *1032 Avances travaux au titre de l'article 18, 6<sup>ème</sup> alinéa de la loi susvisée* ».

Il est donc établi que le **fonds d'avances pour travaux est une avance remboursable**, lequel ne peut exister qu'en vertu d'une disposition

du règlement de copropriété ou d'une décision de l'assemblée générale qui aurait institué ce fonds.

Le caractère remboursable est ainsi une condition substantielle de « *l'accord* » passé entre le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires, à qui il est demandé de contribuer à ce fonds.

Il s'agit ici, bien entendu, du remboursement des quotes-parts du **fonds d'avances pour travaux** aux copropriétaires vendeurs lorsqu'ils quittent la copropriété, quotes-parts aussitôt reconstituées par les nouveaux copropriétaires acquéreurs.

### III. LA LOI ALUR

La loi ALUR a tout simplement supprimé le sixième alinéa susvisé de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et donc le **fonds d'avances pour travaux**.

En outre, elle modifie l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 afin que « *le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux* » pour « *faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements et des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires* ».

Elle prévoit que « *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* ».

Par ailleurs, elle précise que « *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* ».

À la date de rédaction de cet article, la loi ALUR ne prévoit aucune disposition transitoire relative au fonds d'avances pour travaux qu'elle supprime.

En effet, c'est l'article 58 de la loi

ALUR qui institue ce **fonds de travaux** (titre I § 3) et supprime le **fonds d'avances pour travaux** (titre I § 4).

Le titre III de l'article 58 dispose que ce nouveau fonds travaux obligatoire (visé au titre I) est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les dispositions de la loi ALUR en ce qui concerne la disparition du **fonds d'avances pour travaux** et la création du **fonds de travaux** ne sont applicables qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Jusqu'au 31 décembre 2016, rien ne change : le **fonds d'avances pour travaux** demeure et est remboursable tandis que le **fonds de travaux** n'existe pas (il n'a pas encore d'existence légale).

### IV. QUE VA-T-IL SE PASSER AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2017 ?

Nous aurons d'un côté la disparition pure et simple du **fonds d'avances pour travaux** ancien, qui était une avance remboursable, et de l'autre côté la création d'un **fonds de travaux** qui sera une provision attachée au lot.

Aucune disposition transitoire n'ayant été prévue, il faut donc en revenir aux principes du droit.

Les dispositions du règlement de copropriété ou la décision de l'assemblée générale ayant institué le **fonds d'avances pour travaux** remboursables, puis les décisions associées gérant le montant dudit fonds, ont été prises sous la condition substantielle du caractère remboursable des sommes ainsi constituées.

Le caractère remboursable du **fonds d'avances pour travaux** est donc irréversible. Il n'aura plus d'existence légale, mais il aura résulté d'une sorte d'accord passé entre le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires individuels : le premier aura emprunté aux seconds sous la condition expresse du remboursement à terme de ces sommes en cas de vente.

Il ne sera ainsi pas possible de transformer le **fonds d'avances pour**

**travaux remboursable en fonds de travaux non remboursable, même s'ils sont destinés dans les deux cas à des travaux futurs et incertains.**

Il s'agirait en effet d'une **confiscation des avances** consenties par les copropriétaires.

Une telle décision, qui pourrait être prise par une assemblée générale, serait annulable sur requête d'un copropriétaire opposant ou défaillant. A fortiori, une décision unilatérale du syndic, même avec un avis positif du conseil syndical, ne pourrait s'imposer aux copropriétaires.

Pour passer du **fonds d'avance pour travaux** au **fonds de travaux**, il a pu ici et là être publié quelques solutions parfois simplistes et c'est pourquoi il est indiqué dans cet article les différentes possibilités qui s'offrent à vous (voir points 6, 7 et 8).

## V. NE PAS OUBLIER DE GÉRER LES APPELS D'AVANCES MULTIPLES

Si l'assemblée générale a décidé d'un calendrier d'appels d'avances pour constituer le **fonds d'avances pour travaux**, il faut qu'elle décide en 2016 **d'arrêter les appels d'avances** afin qu'aucun appel ne puisse exister à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, puisque le fonds correspondant n'aura plus alors d'existence légale.

## VI. UTILISER LE FONDS D'AVANCES POUR TRAVAUX

Puisque le **fonds d'avances pour travaux** est destiné à de futurs travaux, il peut sembler opportun de l'utiliser à cette fin.

Ainsi, l'assemblée générale peut décider en 2016 d'affecter tout ou partie du **fonds d'avances pour travaux** au financement des travaux qu'elle décide. Elle choisira une date d'effet au 31 décembre 2016 au plus tard.

Les sommes ainsi affectées quitteront le **fonds d'avances pour travaux** à cette date pour devenir des provisions affectées aux travaux décidés et, comme toutes provisions, elles sont affectées à ces travaux et ne sont plus remboursables.

D'ailleurs, au moment de l'affectation à des travaux votés, les montants correspondants doivent être transférés du compte 1032 du **fonds d'avances pour travaux** vers le compte de provisions pour ces travaux « 702 Provisions sur travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles » comme le prévoient l'article 7 de l'arrêté du 14 mars 2005 précité et la 6<sup>ème</sup> recommandation de la Commission relative à la copropriété.

Comme expliqué dans un article publié sur notre site internet (lien : « **La reprise sur fonds travaux** » : [www.arc-copro.com/bysq](http://www.arc-copro.com/bysq)), il convient de prendre des précautions si les travaux décidés concernent **une autre clé de répartition** que celle utilisée pour les appels constituant ledit fonds (des travaux sur un bâtiment quand les avances ont été appelées en charges générales communes par exemple).

## VII. NE RIEN FAIRE

Il peut être tentant de ne rien faire du tout : le 1<sup>er</sup> janvier 2017, rien n'ayant été décidé en 2016, il subsistera le fonds d'avances pour travaux, et il sera utilisé au fur et à mesure de travaux qui seront ensuite décidés en 2017 ou plus tard, comme au point n° 6 ci-dessus.

Bien entendu, il ne sera plus possible de l'augmenter.

Cette solution n'est pas la meilleure, puisque cela revient à gérer quelque chose qui n'existera plus au sens légal, avec les incertitudes qui en découleront.

Par exemple, en cas de mutation d'un lot (vente), il faudra rembourser le vendeur de sa quote-part d'avance (sinon cela reviendrait à lui confisquer ce qui lui appartient) mais il va être très difficile de demander à l'acquéreur de reconstituer le **fonds d'avances pour travaux** en payant sa quote-part, puisqu'il va refuser de payer une avance qui n'existe plus selon la loi ET les cotisations du **fonds de travaux** obligatoires.

Le **fonds d'avances pour travaux** deviendra alors vite ingérable

puisque les nouveaux copropriétaires n'y auront pas participé mais qu'ils pourront voter sur son utilisation lors du vote de travaux. **Nous vous déconseillons donc clairement cette « non solution ».**

## VIII. REMBOURSER L'AVANCE ET APPELER LES PROVISIONS

C'est la solution à retenir si le **fonds d'avances pour travaux** n'est pas soldé au 31 décembre 2016.

Il s'agit d'assurer une transition avec le **fonds de travaux**, en l'absence de disposition légale.

En 2016, l'assemblée générale va ainsi décider, avec une date d'effet étant celle de l'assemblée :

- de restituer aux copropriétaires la totalité du reliquat du **fonds d'avances pour travaux** ;
- dans une seconde décision (puisque une décision ne peut avoir qu'un seul objet selon la Cour de cassation), d'appeler un montant pour constituer le **fonds de travaux**, montant qui peut être inférieur, égal ou supérieur à celui restitué, sachant que l'ARC recommande un montant au moins égal!

C'est comme cela que devra être gérée la transition entre le **fonds d'avances pour travaux** remboursable et le **fonds pour travaux** non remboursable, et non par un transfert direct, en vertu du principe de séparation des décisions (avances d'une part et provisions d'autre part).

## IX. DANS TOUS LES CAS

Si cet article traite de la fin du **fonds d'avances pour travaux**, il convient cependant de ne pas oublier en 2016 de décider des modalités de la cotisation obligatoire au **fonds de travaux**, à savoir le montant qui sera appelé à chaque échéance du budget prévisionnel (5 % minimum dudit budget) à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2017**. Il ne faut donc pas attendre l'assemblée générale de 2017 pour en décider. ■

\* Certes, la loi dispose que le fonds est alimenté par « une cotisation annuelle obligatoire » mais rien n'interdit d'y ajouter des cotisations ponctuelles. Il est précisé que cet ajout ne remplace pas la « cotisation annuelle obligatoire » de 5 % minimum à appeler en même temps que les appels pour le budget courant.