

---

# Les obligations de la copropriété

Publié le 02/08/2016



*Les copropriétés ont l'obligation de constituer des fonds de travaux et de s'assurer contre les risques de responsabilité civile.*

## Le fonds de travaux obligatoire

Obligation de constituer un fonds de travaux dans les copropriétés d'immeubles à destination totale ou partielle d'habitation.

Ce fonds sert à faire face au paiement des travaux à venir.

Depuis le 1er janvier 2017, dans les immeubles à usage total ou partiel d'habitation, il est obligatoire de constituer un « fonds de travaux », destiné au financement des travaux non compris dans le budget prévisionnel.

Le fonds 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. La cotisation ne peut être inférieure à 5 % du budget prévisionnel annuel.

### Dérogations :

- par décision unanime en assemblée générale, si l'immeuble comporte moins de 10 lots,
- si le diagnostic technique global a été réalisé et ne fait ressortir aucun besoin de travaux dans les dix ans à venir,
- si le fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel. Dans ce cas, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée. La question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ; et la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat.

Le syndic est tenu de verser les cotisations du fonds de travaux sur le compte séparé ouvert au nom du syndicat.

---

## **L'obligation de s'assurer**

Chaque copropriétaire et plus généralement chaque syndicat des copropriétaires sont obligés de s'assurer contre les risques de responsabilité civile.