



Le 2ème Forum de la Copropriété

mercredi 15 avril 2026

## LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ET LE FONDS DE TRAVAUX



- Formations
- Débats
- Rencontres
- Librairie

## Plan de la formation

- Partie 1 : **LE (PROJET) de PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX**
- Partie 2 : **LA MISE EN PLACE DU FONDS DE TRAVAUX**
- Partie 3 : **LA GESTION DU FONDS DE TRAVAUX**
- Partie 4 : **L'AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX**
- Partie 5 : **LE PROVISIONNEMENT DU FONDS DE TRAVAUX**
- Echanges / questions



# 2ème Forum de la Copropriété

Le 2ème Forum de la Copropriété

mercredi 15 avril 2026

## LE (PROJET) de PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX



- Formations
- Débats
- Rencontres
- Librairie

# Les mesures issues de la loi « Climat et Résilience » du

- Dispositifs entrés en vigueur de manière **progressive** en fonction du nombre de lots qui composent la copropriété.
  - plus de 200 lots principaux 1<sup>er</sup> janvier **2023**
  - entre 51 et 200 lots principaux 1<sup>er</sup> janvier **2024**
  - au plus 50 lots principaux 1<sup>er</sup> janvier **2025**
- Les copropriétés, dont la date de réception de travaux de construction est supérieure à 15 ans, ont l'obligation de réaliser **un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT)** qui doit être actualisé tous les 10 ans.

# Le plan pluriannuel de travaux doit mettre en exergue :

1° La liste des travaux nécessaires à :

- **la sauvegarde de l'immeuble**,
- la préservation de la **santé et de la sécurité** des occupants,
- à la réalisation **d'économies d'énergie** et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

2° Une estimation du **niveau de performance**;

3° Une estimation sommaire **du coût** de ces travaux et leur hiérarchisation ;

4° **Une proposition d'échéancier** pour les travaux dont la réalisation apparaît

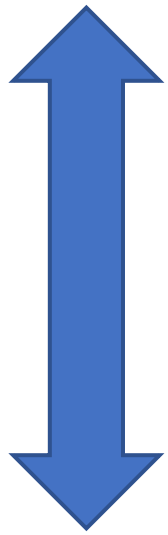
nécessaire dans les dix prochaines années.

# Les mesures issues de la loi « Climat et Résilience »

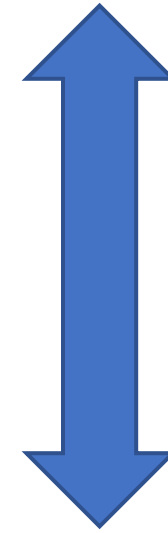
- Ce projet de plan pluriannuel doit être établi à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global.
- Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance,

# LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

## PROJET PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX



d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble  
+  
diagnostic de performance énergétique



diagnostic  
technique global

# LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble

- Pas de finition légale

diagnostic de performance énergétique

## Article L126-26

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre induites.

Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6.

Sa durée de validité est fixée par voie réglementaire.

diagnostic technique global

finition légale

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 2° Un état technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- **4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 126-28 ou L. 126-31 du présent code.**
- Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

# ASSEMBLEE GENERALE

vote à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance du diagnostic.

PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

ADOPTE EN TOTALITE

ADOPTE DE MANIÈRE PARTIELLE

REFUSE EN TOTALITE

MISE EN APPLICATION

REALISATION DE DEVIS

PRESENTATION A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

ASSEMBLEE GENERALE

Le 2ème Forum de la Copropriété

mercredi 15 avril 2026

## LA MISE EN PLACE DU FONDS DE TRAVAUX



- Formations
- Débats
- Rencontres
- Librairie

# Les tares de « l'ancien » fonds de travaux

- Le fonds de travaux peut être utilisé pour **tous travaux votés en assemblée générale** créant un abus de son usage.
- La cotisation minimale de 5% est souvent considérée **comme le taux légal** imposé, n'incitant pas les copropriétaires à voter un montant plus important.
- La cotisation du fonds de travaux exprimée en fonction du fonds de travaux n'est pas logique car **l'objectif est de réduire le budget prévisionnel**.
- Estimer le taux du fonds de travaux en fonction du montant prévisionnel **n'est pas cohérent**.
- Les syndics **ne savent pas gérer** les fonds de travaux que ce soit sur le volet financier et surtout comptable.
- Le projet de la cotisation du fonds de travaux accolé au plan pluriannuel de travaux a été **retoqué par le conseil d'état** .

# LE FONDS DE TRAVAUX : **OBJET**

## Article 14-2-1 du 10 JUILLET 1965

le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- 1° De **l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux** mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° **De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux** adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- 3° Des travaux décidés par le syndic **en cas d'urgence**, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- 4° Des travaux nécessaires à **la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie**, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

# LE FONDS DE TRAVAUX : CONSTITUTION ET AFFECATATION

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

- L'assemblée générale peut, par un vote **à la même majorité** que celle applicable aux dépenses concernées,
- affecter **tout ou partie** des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement
- Cette affectation doit tenir compte de l'existence de **parties communes spéciales** ou de clefs de répartition des charges.

# LE NOUVEAU FONDS DE TRAVAUX : **FIXATION DE LA COTISATION MINIMUM**

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle **ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux** prévus dans le plan adopté et à **5 % du budget prévisionnel** mentionné à l'article 14-1.

A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être **inférieur à 5 % du budget prévisionnel** mentionné au même article 14-1.

L'assemblée générale votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur.

# La cotisation annuelle minimum du fonds de travaux est de :

- 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel adopté  
ETA
- 5 % du budget prévisionnel

➔ si 2,5 % du montant du PPT  $>$  à 5 % du budget prévisionnel :

2,5 % du plan pluriannuel de travaux

➔ si 2,5 % du montant du PPT  $<$  à 5 % du budget prévisionnel :

5 % du budget prévisionnel

Budget prévisionnel : 500 000 €

Plan pluriannuel de travaux : 850 000 €

- Cotisation annuelle minimum du fonds de travaux à prendre en considération:

➔ 5 % du budget prévisionnel (500 000 €) **==** 25 000 €

➔ 2,5 % du plan pluriannuel de travaux (850 000 €)  
**==** 21 250 €

**✓ 5 % du budget prévisionnel reste la référence**

Budget prévisionnel : 300 000 €

Plan pluriannuel de travaux : 850 000 €

- Cotisation annuelle minimum du fonds de travaux à prendre en considération:

➔ 5 % du budget prévisionnel (300 000 €) = 15 000 €

➔ 2,5 % du plan pluriannuel de travaux (850 000 €)  
= 21 250 €

✓ 2,5 % du plan pluriannuel de travaux

# LE FONDS DE TRAVAUX : **SUSPENSION DES COTISATIONS DU FONDS DE TRAVAUX**

L'assemblée générale se prononce sur la question de la **suspension** des cotisations au fonds de travaux lorsque son **montant excède le montant du budget prévisionnel** mentionné à l'article 14-1.

Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée générale, celle-ci se prononce sur cette suspension lorsque **le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.**

# LE FONDS DE TRAVAUX : ATTACHEMENT AU LOT

III.- Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et **entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires.**

Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

L'acquéreur **peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.**

# La gestion des règlements partiels des appels de fonds

## Article 1342-10 du code civil

Le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paye, celles qu'il **entend acquitter**.

A défaut d'indication par le débiteur, l'imputation a lieu comme suit :

- 1- d'abord sur **les dettes échues** ;
- 2- parmi celles-ci, sur les dettes que le débiteur **avait le plus d'intérêt à acquitter**.
- 3-A égalité d'intérêt, l'imputation se fait sur
  - la plus ancienne ;
  - toutes choses égales, elle se **fait proportionnellement**.

Le 2ème Forum de la Copropriété

mercredi 15 avril 2026

## L'APPEL DE COTISATION DU FONDS DE TRAVAUX



- Formations
- Débats
- Rencontres
- Librairie

# 105 - Fonds de travaux

- La loi impose une **cotisation ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux** prévus dans le plan adopté et à **5 % du budget prévisionnel** (art. 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965)
- Les fonds doivent être déposés sur un **compte bancaire séparé et rémunéré** (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965)
- Les appels de fonds devront respecter **les mêmes modalités que celles pour le budget prévisionnel** (art. de la loi du 10-1 juillet 1965)
- Les sommes sont acquises au lot et donc **non remboursables** (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965)
- L'affectation doit tenir de l'existence de **parties communes spéciales** ou de clé de répartition des charges (art. 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ELAN)

105	Fonds de travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux		1500 €
Solde		<b>1500 €</b>



4501	Copropriétaire A	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux	<b>500 €</b>	

4502	Copropriétaire B	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux	<b>800 €</b>	

4503	Copropriétaire C	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux	<b>200 €</b>	

# le contrôle comptable du fonds de travaux

105999

Fonds travaux

105999

Journal	Date	Libellé	Traceur	Pièce	Référence	Débit	Crédit	Solde
AFT	01/10/2018	Fonds travaux obligatoires ALEX	29318				27,78	27,78
AFT	01/10/2018	Fonds travaux obligatoires ALLIN	29318				19,33	47,11
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				99,55	47 135,24
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				49,78	47 185,02
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				60,84	47 245,86
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				82,96	47 328,82
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				73,74	47 402,56
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				64,52	47 467,08
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				77,43	47 544,51
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				95,86	47 640,37
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				73,74	47 714,11
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				55,31	47 769,42
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				55,31	47 824,73
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				51,62	47 876,35
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				77,43	47 953,78
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Vente BOLLINGER Miche	33028			62,68		47 891,10
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Vente BOLLINGER Miche	33028				62,68	47 953,78
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Vente MAYER Jean Claud	33028			55,31		47 898,47
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Vente MAYER Jean Claud	33028				55,31	47 953,78
1 CL	01/10/2018	R.A.N. Fonds travaux obligatoires	33028				108,77	48 062,55
1 CL	01/10/2018		33028			62,68		47 999,87
1 CL	01/10/2018		33028				62,68	48 062,55
		<b>A reporter</b>				<b>18 839,81</b>	<b>66 902,36</b>	<b>48 062,55</b>

# Eclatement du fonds de travaux en sous comptes

Afin d'éviter que les copropriétaires ne soient lésés ou, au contraire, bénéficient d'un enrichissement sans cause, il faudra impérativement prévoir des « sous comptes » du compte « 105 » par lot (et non par copropriétaire)

105	Fonds de travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux		1500 €
Solde		<b>1500 €</b>



## Copropriétaire A

105-1	Lot 1		105-2	Lot 2	
Libellé	Débit	Crédit	Libellé	Débit	Crédit
Fonds de travaux		<b>500 €</b>	Fonds de travaux		<b>800 €</b>

## Copropriétaire B

105-3	Lot 3	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds de travaux		<b>200 €</b>

Syndicat des copropriétaires:			Annexe 1		
État financier après répartition au ...					
I- situation financière et trésorerie					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie			Provision et avances		
50 Fonds Placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banque ou fonds disponible en banque (1)			103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie		
			1032 Avance travaux		
			1033 Autres avances		
			105 fonds travaux		
			131 Subventions et instance d'affectation		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
Trésorerie disponible Total			Total I		
II- Créances			Dettes		
45 Copropriétaires-sommes exigibles restant à recevoir(2)	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	45 Copropriété-excédents versés(2)	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
459 Copropriétaires-créances(2) douteuses			Compte de tiers		
Comptes de tiers			40 Fournisseurs		
42 à 44 Autres créances			42 à 44 Autres dettes		
46 Débiteurs divers			46 Créiteurs divers		
47 Comptes d'attente			47 Compte d'attente		
48 Comptes de régularisation			48 Compte de régularisation		
			49 Dépréciation des comptes de tiers(2)		
Total II			Total II		
Total général (1)+(2)			Total général (1)+(2)		
(1) Une somme affectée du signe <-> indique un découvert correspondant à une dette du syndicat.					
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci – jointe.					

# Le contrôle financier du fonds de travaux

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE									
Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2018	Exercice clos 2019	Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2018	Exercice clos 2019
<b>51 BANQUES</b>					<b>10 PROVISIONS ET AVANCES</b>				
1 COMPTE SEPRE - SDC LES 3 PORTES			191 257,80	123 377,38	102 Provisions pour trav. décidés				
4 CECOP -			35 818,53	54 037,07	103 Avances				
					1 Avance de trésorerie			44 000,94	44 000,94
					105 Fonds de travaux				
					1 Fonds de travaux			35 818,76	54 037,30
					<b>12 SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX</b>			58 038,97	58 688,71
<b>Trésorerie disponible : Total I</b>			<b>227 076,33</b>	<b>177 414,45</b>	<b>Trésorerie disponible : Total I</b>			<b>137 858,67</b>	<b>156 726,95</b>

# Le contrôle financier du fonds de travaux

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE									
Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2018	Exercice clos 2019	Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2018	Exercice clos 2019
<b>51 BANQUES</b>					<b>10 PROVISIONS ET AVANCES</b>				
1 COMPTE SEPRE - SDC LES 3 PORTES			191 257,80	123 377,38	102 Provisions pour trav. décidés				
4 CECOP			35 818,53	54 037,07	103 Avances				
					1 Avance de trésorerie			44 000,94	44 000,94
					105 Fonds de travaux				
					1 Fonds de travaux			35 818,76	54 037,30
					<b>12 SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX</b>			58 038,97	58 688,71
<b>Trésorerie disponible : Total I</b>			<b>227 076,33</b>	<b>177 414,45</b>	<b>Trésorerie disponible : Total I</b>			<b>137 858,67</b>	<b>156 726,95</b>

Le 2ème Forum de la Copropriété

mercredi 15 avril 2026

## L'AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX



- Formations
- Débats
- Rencontres
- Librairie

# Les conséquences d'une affectation en clé générale du fonds de travaux (Partie 1)

A été appelé auprès des copropriétaires un appel de fonds relatif au fonds de travaux de 1500 € sur la base de la clé générale

105	Fonds de travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux		1500 €
Solde		<b>1500 €</b>

Clé générale

80% des millièmes

20% des millièmes

Copropriétaire A

105-1	Fonds de travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux		<b>1200 €</b>
Solde		<b>1200 €</b>

Copropriétaire B

105-3	Fonds de travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux		<b>300 €</b>
Solde		<b>300 €</b>

# Les conséquences d'une affectation aveugle du fonds de travaux (Partie 2)

Comparons deux situations concernant l'affectation du fonds travaux sur des travaux « ascenseur » d'un montant de 1000 € :

1) Le syndic respecte la clé de répartition pour affecter le fonds de travaux

2) Le syndic ne respecte pas la clé de répartition des travaux votés

105	Fonds travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux		1500 €
Solde	1000€	
		500 €

105	Fonds travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux		1500 €
Solde	1000€	
		500 €

100%

0%

Clé ascenseur

80%

20%

Clé générale

105-1	Fonds travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux		1200 €
Affect fonds travaux	1000 €	
Solde		200 €

105-3	Fonds travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux		300 €
Affect fonds travaux	0 €	
Solde		300 €

105-1	Fonds travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux		1200 €
Affect fonds travaux	800 €	
Solde		400 €

105-3	Fonds travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds travaux		300 €
Affect fonds travaux	200 €	
Solde		100 €

Le 2ème Forum de la Copropriété

mercredi 15 avril 2026

## Le provisionnement du fonds de travaux



- Formations
- Débats
- Rencontres
- Librairie

# LE FONDS DE TRAVAUX ACQUIS AU LOT

L'assemblée générale vote l'affectation du fonds de travaux pour un montant de 500€ pour financer des travaux qui coûte 1500€

105	Fonds de travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds de travaux		1500 €
Solde	500€	
		<b>1000€</b>



705	Affectation du Fonds de travaux	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds de travaux		500 €
Solde		<b>500 €</b>





671	TRAVAUX	
Libellé	Débit	Crédit
Fonds de travaux	1000€	
Affectation du fonds de travaux		500€
	<b>500€</b>	



450	COPROPRIETAIRES	
Libellé	Débit	Crédit
Provisions travaux	500€	

## Questions & échanges

Merci pour votre attention

**Prochain rendez-vous**  
**18<sup>ème</sup> Salon indépendant de la copropriété**  
 **20 et 21 octobre 2026**  
 **Espace Charenton**



**18<sup>ème</sup> Salon indépendant  
de la Copropriété**

**20 & 21 OCTOBRE 2026**  
Espace Charenton - 327, rue de Charenton - Paris 12<sup>ème</sup>. (Entrée libre de 9h à 18h)

 **1986 - 2026**  
**40 ANS**  
au service  
des copropriétés

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>  
Salon indépendant  
de la copropriété