

Projet d'amendement de l'article 44 du projet de loi Climat et Résilience.

Rappel du texte de l'article 44 :

« Art. 14-2. – I. – A l'issue d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi.

« Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, et du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation lorsque ce dernier est obligatoire :

« 1° La liste 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 ;

« 2° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

« 3° Un échéancier des travaux qui doivent être réalisés dans les dix prochaines années.

« Ce projet de plan pluriannuel de travaux, actualisé au maximum tous les dix ans, est établi par une personne disposant des compétences et des garanties requises pour l'établissement du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global prévu au même article L. 731 -1, en cours de validité, le projet de plan pluriannuel de travaux peut valablement reposer sur les conclusions de ce diagnostic.

Si ce diagnostic ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndic est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux durant la période de validité du diagnostic.

« 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.

« II. – Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision.

Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

« Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée à l'alinéa précédent, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes, soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

« III. – Dans le cadre des procédures prévues à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique et aux articles L. 129-1 et L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions du II du présent article afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

« A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si celui transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel en lieu et place du syndic des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

« Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan. » ;

3° Après l'article 14-2, il est créé un article 14-2-1 ainsi rédigé :

« Art. 14-2-1. – I. – Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de dix ans suivant 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 prévu 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 de l'article 18 ;

« 4° Des travaux nécessaires à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

« Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue à cette cotisation 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 des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent article. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

« 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 ne peut être inférieur 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 à l'article 14-1.

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

« II. – 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.

« 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. » ;

V. – Les 2° et 3° du I du présent article entrent en vigueur :

1° Le 1er janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;

2° Le 1er janvier 2024, pour les copropriétés comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200 ;

3° Le 1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

VI. – Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

L'exposé des motifs des amendements proposés :

Préambule,

L'article 44 institue un plan de travaux décennal et apporte des précisions sur le fonds de travaux.

La boîte à outils donnée aux copropriétés pour améliorer l'arsenal existant pour favoriser le développement des rénovations globales dans les copropriétés est pertinente mais il nous paraît que les outils tels qu'ils sont développés, se superposent aux strates existantes sans saisir l'opportunité de les simplifier.

La boîte à outils doit être proportionnelle et adaptée à la diversité des copropriétés, facilitatrice de la prise des décisions, les outils doivent être simples à comprendre et non redondants.

Le CNTGI s'est positionné dans le sens de la simplification de ces outils.

Le Conseil d'Etat constate lui aussi la multiplication des contraintes soumises aux copropriétaires et les coûts attachés.

Il nous paraît judicieux de saisir l'opportunité législative pour simplifier, rassurer et pérenniser.

La chronologie des outils à disposition des copropriétés doit être graduelle et pertinente.

Il faut éviter les redondances de documents et de chiffrages, qui vont laisser croire aux copropriétaires qu'ils paient des audits et diagnostics pour rien. C'est ce que l'on constatera si chaque outil doit chiffrer les besoins recensés ; les chiffres ne seront jamais les mêmes et décrédibiliseront les suggestions.

C'est l'objet de nos propositions suivantes :

1. Le plan de travaux proposé :

Le plan de travaux est introduit, -ce qui est positif-, mais en en faisant un nouvel outil prévisionnel sur une durée décennale.

Pourquoi un nouvel outil prévisionnel ?

Le risque est grand de diluer les bonnes volontés. Sa durée doit être mobilisatrice.

En outre, un plan de travaux doit être un acte de gestion opérationnelle.

Quelle différence fait-on en effet entre l'article 14-2. I, relatif au plan de travaux du projet de loi Climat et Résilience, et l'article L731-1 du Code de la Construction, relatif au DTG, créé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (VD) ?

Art. L731 du Code de la Construction :

*Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, **un diagnostic technique global** pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété. La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;*
- 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;*
- 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. 134-3](#) ou [L. 134-4-1](#) du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.*

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Le Diagnostic Technique Global institué par la loi « Alur » et le Plan de Travaux défini dans le projet de loi « Climat et résilience » couvrent des champs en partie identique, tels que la liste des travaux, le DPE, l'échéancier, un chiffrage.

C'est une source de confusion. On notera par exemple que, dans le plan de travaux, seule la « consommation d'énergie » est ciblée, alors que les nouveaux DPE comprendront deux étiquettes : consommation d'énergie, émission de GES. Cela signifie que le Plan de Travaux est déjà en-deçà des futures exigences réglementaires.

Ces deux outils, DTG et Plan pluriannuel de travaux risquent de se superposer et de se contredire.

Nous proposons une graduation logique et lisible de ces outils :

Le document phare de la copropriété devrait être le Diagnostic Technique Global, créé par la loi ALUR, dans lequel est intégré, pour une validité équivalente, le nouveau DPE collectif ou l'audit énergétique selon la typologie de la copropriété.

Ces éléments sont des outils prévisionnels qui éclairent sur une temporalité décennale.

La date de réalisation de ce DTG devrait être laissée à l'initiative de la copropriété, mais l'obligation de réaliser un DPE collectif serait un argument pour faire.

Par ailleurs, le syndic pourrait avoir obligation d'inscrire la délibération de réalisation du DTG à chaque AG après la quinzième année de livraison de l'immeuble.

Le DTG doit être le document phare prévisionnel de la gestion de la copropriété. Il doit pouvoir s'adapter à la diversité des copropriétés ; il pourrait s'appuyer sur un corpus commun minimal adossé à des options selon la spécificité des immeubles.

Intégrant un DPE collectif, la mise en œuvre du DTG doit être encouragée en cohérence avec les agendas proposés dans le projet de loi sur la déclinaison de ces DPE.

Il est en effet primordial que le DPE collectif initial de l'immeuble soit concomitant à la réflexion du DTG, ne serait-ce que pour pouvoir avoir un curseur objectif sur les garanties de performance énergétique qui devraient accompagner les travaux de rénovation énergétique. Cette garantie de performance énergétique pourrait être confortée par le caractère opposable du futur DPE.

Par ailleurs, il nous semble que le DPE collectif assume un principe de subsidiarité et que, dans un souci d'économie pour le copropriétaire, il permet aux copropriétaires bailleurs de s'abstenir de réaliser un DPE individuel si le DPE collectif répond aux critères de location.

Si le DTG n'a pas eu le succès prévu à la suite de la loi ALUR, ne faut-il pas en analyser les raisons plutôt que de recréer un outil similaire ?

Pour être sûr que le DTG soit approprié par la copropriété, il faut que cette étape soit aidée financièrement par la Primerenov copro ou à tout le moins fléchée dans les emplois du fonds de travaux. Le reste à charge de cette étape doit être incitatif.

Ainsi, ces outils prévisionnels débouchent ou non sur un plan de travaux dont l'objet doit être **la réalisation** des recommandations du DTG et non une nouvelle analyse prévisionnelle. Sa durée doit donc être circonscrite pour éviter la dilution des bonnes intentions. Nous proposons une durée quinquennale.

Il serait d'ailleurs adéquat que le contrat du syndic soit cohérent avec la temporalité du plan de travaux pour garantir la motivation de chacune des parties.

Il ne s'agit pas de rendre obligatoire un plan quinquennal, ce qui n'aurait aucun sens dans nombre de copropriétés, mais d'en faciliter et inciter le recours dans celles qui envisagent et ont besoin d'une rénovation globale.

Pour inciter les copropriétés à entreprendre les travaux de rénovation globale et notamment les travaux énergétiques embarqués, nous proposons que le plan de travaux quinquennal **ait une valeur juridique** en liant l'engagement dans le temps, du financement public accompagnant les travaux énergétiques, à la décision du vote par l'AG. Le vote du plan de travaux engage sa réalisation, mais aussi son mode de financement public.

Ce qui signifie que le scénario de financement adopté dans une décision prise dans le cadre d'un plan de travaux et qui aurait recours à des aides publiques, ne doit pas être remis en cause par des décisions d'annualité budgétaire dès lors qu'il est pris dans le cadre d'un plan de travaux de 5 ans. Ce mécanisme en vigueur dans la gestion actuelle des aides par l'ANAH trouverait ainsi un fondement juridique qui apporterait la nécessaire pérennité financière indispensable aux prises de décision.

2. Le fonds de travaux :

Pour financer ce plan quinquennal de travaux, la constitution de l'épargne via le fonds de travaux est un élément déterminant, institué par la loi ALUR. Il est prévu de la mettre en place à compter de la dixième année après la livraison de l'immeuble, au lieu de la 6ème année actuellement. Il sera donc nécessaire de traiter la période intermédiaire. Il serait plus simple de maintenir la situation actuelle ?

Nous sommes favorables, comme le prévoit l'article 44, au fléchage de l'emploi de ce fonds à la réalisation de travaux d'urgence et/ou de travaux globaux de rénovation et/ou de travaux inscrits dans un plan pluriannuel voté par la copropriété. Mais aussi fléché vers la préparation de ces travaux par le financement des diagnostics (DTG) et études préparatoires.

Tout en sachant que le copropriétaire sera d'autant plus enclin à épargner qu'il sera rassuré sur la récupération de son épargne si celle-ci n'a pas été utilisée.

Il faut donner légalement la possibilité au copropriétaire de pouvoir récupérer sa mise, en cas de cession sans réalisation de travaux. Ce n'est pas le cas aujourd'hui, ce qui constitue un frein majeur à sa mise en œuvre.

Qui accepte d'épargner s'il n'est pas certain de retrouver son épargne ?

Le défaut de ne pouvoir récupérer l'épargne consentie mais non investie, incite aujourd'hui le copropriétaire à dévoyer l'utilisation de ce fonds vers des travaux d'entretien faciles à mettre en œuvre mais éloignés des objectifs poursuivis. Ce n'est pas le fléchage des emplois indiqué ci-dessus qui changera le cours des choses.

Et ce, d'autant plus que l'on envisage d'augmenter sensiblement le montant de cette épargne dès lors qu'un plan de travaux serait voté. Est-ce la bonne solution ?

Quand on vote un plan de travaux, tel que nous le proposons, il n'est plus temps de se préoccuper de constituer une épargne mais bien de boucler le plan de financement.

Il n'est pas certain que la menace d'une augmentation de cette épargne, à ce moment-là, soit un facteur d'encouragement.

Aussi faut-il rendre ce fonds de travaux « portable », c'est-à-dire remboursable par convention entre les parties devant notaire pour que le fonds de la copropriété soit réalimenté, hors droits de mutation, par l'acquéreur qui doit aussi, si nécessaire, pouvoir le faire financer par son banquier. En agissant ainsi on ne remet pas en cause le principe et les fondamentaux du fonds mais uniquement les fluctuations de sa trésorerie puisque celle-ci serait reconstituée, à l'euro l'euro, par le nouveau copropriétaire.

Il sera dès lors plus aisé de mobiliser l'adhésion des copropriétaires dans une épargne de préparation de financement d'un plan de travaux.

- Ce dont a besoin un copropriétaire pour investir est d'être certain que son investissement sera productif ; la garantie de performance énergétique est une réponse que l'opposabilité des DPE collectifs devrait conduire à proposer.
- Ce dont il a besoin est un financement approprié ; c'est fait avec la Primerenov copro. Il faut toutefois promouvoir des solutions bancaires adaptées. La solution d'emprunt direct par le syndicat de copropriétaires est à proscrire car tous les copropriétaires ne souhaitent pas s'endetter. Un tel emprunt se traduirait par une augmentation très lourde et généralisée des charges de copropriété et pourrait être un obstacle à la décision des travaux. Un tel schéma serait aussi la porte ouverte à la notation bancaire des copropriétés.
- Les emprunts collectifs proposés jusqu'alors, n'ont pas eu le succès escompté.
- Il faut par contre encourager les financements personnalisés en poussant les banques à flécher leurs collectes de livret A sur leurs clients copropriétaires pour soutenir leurs investissements.
- Il faut aussi promouvoir les tiers financements pour les plus gros chantiers.

Les amendements proposés :

« Art. 14-2.

« Art. 14-2. — I. — A l'issue d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi.

« Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, et du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation lorsque ce dernier est obligatoire :

« 1° La liste 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 ;

« 2° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

« 3° Un échéancier des travaux qui doivent être réalisés dans les dix prochaines années.

« Ce projet de plan pluriannuel de travaux, actualisé au maximum tous les dix ans, est établi par une personne disposant des compétences et des garanties requises pour l'établissement du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global prévu au même article L. 731-1, en cours de validité, le projet de plan pluriannuel de travaux peut valablement reposer sur les conclusions de ce diagnostic.

Si ce diagnostic ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux durant la période de validité du diagnostic.

« 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.

« I. – A l'issue d'un diagnostic technique global et du diagnostic de performance énergétique tels que définis à l'article L 731 1 du Code de la construction, et si ces diagnostics font apparaître la nécessité de réaliser des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et d'émission de GES, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires appelée à approuver les comptes, 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.

« Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend,

- Le choix éventuel de l'AMO,
- L'échéancier des travaux qui doivent être réalisés sur les cinq prochaines années,
- La rédaction du cahier des charges des travaux,
- La consultation des entreprises pour avoir un chiffrage précis et opérationnel,
- Le plan de financement.

« II. – Le plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

En votant ce plan de travaux, les éventuelles aides publiques allouées pour accompagner ces travaux sont maintenues et garanties à la copropriété, durant la durée quinquennale de ce plan, afin de pérenniser le cadre financier qui a présidé à la prise de décision ».

« III. – Dans le cadre des procédures prévues à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique et aux articles L. 129-1 et L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions du I du présent article afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

« A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si celui transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

« Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan. » ;

3° Après l'article 14-2, il est créé un article 14-2-1 ainsi rédigé :

« Art. 14-2-1. – I. – Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de dix ans (*alternative pour ramener la constitution du fonds de travaux à la 6^{ème} année comme aujourd'hui ?*) suivant la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

« 1° De la réalisation du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ou autres audit et étude, préparatoires au projet de plan pluriannuel de travaux ;

2° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-1 ;

« 3° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

« 4° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article 18 ;

« 5° Des travaux nécessaires à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

« Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue à cette cotisation 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 des dépenses mentionnées aux 1° à 5° du présent article. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

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

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

« II. – 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.

« 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. **Les sommes versées au titre du fonds de travaux peuvent toutefois donner lieu au moment de la cession d'un lot, à remboursement de l'acquéreur au vendeur, à l'euro l'euro, par convention devant notaire, hors droits de mutation.**

V. – Les 2° et 3° du I du présent article entrent en vigueur :

1° Le 1er janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;

2° Le 1er janvier 2024, pour les copropriétés comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200 ;

3° Le 1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces. VI. – Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.