

Provision pour travaux : Macron osera-t-il supprimer la loi Duflot ?



L'enfer est pavé de bonnes intentions, dit-on ! La Loi ALUR (ou Loi Duflot) oblige les copropriétés à constituer un « fonds travaux », consistant à faire voter chaque année, une réserve dont le montant minimum ne peut être inférieur à 5 % du budget annuel. Et lorsque la cagnotte dépasse la valeur de ce budget il y a obligation de tout dépenser pour recommencer un nouveau cycle !

Merci à l'Etat-Providence de penser aux copropriétaires de la France d'en Bas, un peu simplets qui n'auraient pas compris que lorsqu'on est copropriétaire, des frais sont à prévoir pour l'entretien des parties communes ! Il est vrai que parmi les primo-accédants, ceux issus du logement social n'ont pas toujours conscience du coût des réparations et de l'entretien des équipements...

Cette Loi veut nous faire croire qu'avec ce dispositif, il y aura moins de « copropriétés en difficulté » et qu'une « carence dans la gestion » pourra être corrigée par cette

subtile usine à gaz imaginée par les amis de Cécile Duflot...

La réalité est bien différente. En effet, dans le jargon juridique, les fonds collectés « suivent le bien » et non la personne. Ce qui signifie qu'une fois versé, votre argent ne vous appartient plus. En clair, un transfert au bénéficiaire du Syndicat des Copropriétaires, de sorte que si vous revendez, il ne vous sera pas possible de récupérer quoi que ce soit. La mise sera perdue, mais pas pour tout le monde ! Ainsi, des travaux votés après votre départ pourront être financés avec votre argent et à votre insu ! C'est ni plus ni moins du détournement de fonds ! Et attention le montant en jeu peut atteindre l'équivalent d'une année de charges courantes, une somme qui est loin d'être négligeable. C'est ainsi que vous pourriez vous retrouver à financer des travaux... sans jamais les avoir votés ! Une conception de la « solidarité » des plus contestables ! Quant à votre acheteur, il bénéficiera d'un enrichissement sans cause ! Et si vous ne vendez pas, vous n'aurez acquis qu'un « droit à dépenser ».

Et en attendant le jour « J » de la fameuse dépense, les fonds collectés iront alimenter un « compte spécial » par l'entremise du syndic. Un compte qui ne rapportera quasiment rien, sinon quelques intérêts qui seront évidemment fiscalisés. Autant dire qu'avec l'inflation, cette cagnotte va fondre peu à peu comme neige au soleil. Ce qu'on oublie de dire, c'est que le syndic, mandataire du Syndicat des copropriétaires, devra augmenter sa garantie financière pour les fonds supplémentaires détenus, soit environ 0,43 % du montant de ceux-ci. Donc une charge supplémentaire pour les copropriétaires et une aubaine pour les banques de dépôts qui vont disposer d'une épargne d'autant plus intéressante que la durée du placement sera quasiment garantie !

Enfin, l'obligation de dépenser coûte que coûte cet argent revient à dire que l'Etat impose aux copropriétés de faire des travaux, peu importe leur nécessité, dès lors que le fonds atteint le seuil d'une année de budget.

Fini le temps où l'on pouvait encore, pour des raisons techniques ou de trésorerie ou d'opportunité négocier avec les autorités pour différer des travaux (comme les ravalements si souvent revenus du fait de la pollution automobile) ou encore pour surseoir à certaines injonctions. Les syndicats peuvent se frotter les mains : voilà des travaux à venir et donc des honoraires en perspective !

Devant cette folie, de plus en plus de copropriétés entrent en résistance, en s'abstenant de voter l'alimentation de ce « fonds travaux », en attendant qu'une Loi moins démagogique vienne remplacer la Loi Duflot. Peu de risques à le faire puisque le refus d'alimenter ce fonds travaux n'est assorti d'aucune sanction et heureusement puisque l'assemblée générale est encore souveraine.

A moins que ce « fonds travaux » ne soit en réalité qu'un prélèvement obligatoire supplémentaire qui ne dit pas son nom ! Les juges n'ont pas encore tranché sur la question. Certains copropriétaires minimisent cette « obligation », en pensant de façon très optimiste que la bulle immobilière ne crèvera jamais et que bon an mal an, ils récupéreront ainsi leur mise sur une plus-value à venir. Mais ce calcul à court terme est très incertain, à en juger par les menaces récurrentes d'un krach immobilier imminent.

Ainsi par cet entrisme étatique dans la gestion des copropriétés, nous assistons dans ce beau pays de France à une véritable soviétisation de l'immobilier.

Philippe Frette