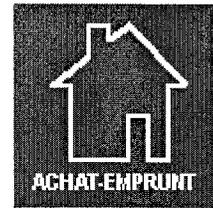


Le fonds de réserve et le fonds de roulement

Les copropriétaires versent périodiquement au syndic ou gérant de l'immeuble des provisions pour alimenter ces fonds. Ce sont des "tirelires" alimentées par les copropriétaires en fonction de leurs quotités dans l'immeuble.



Le fonds de roulement représente toutes les sommes versées à titre de provision pour les frais communs périodiques liés à l'utilisation des parties communes (frais de conciergerie, d'électricité pour les parties communes, d'utilisation des ascenseurs, ...) ou à leur administration (salaire du gérant,...).

Le fonds de réserve est alimenté pour faire face au paiement de frais exceptionnels, c'est à dire aux frais non périodiques (renouvellement de l'ascenseur, ravalement de façade, changement des portes blindées d'entrée dans l'immeuble...)

Fonds de roulement

Chaque copropriétaire doit verser sa quote-part dans le fonds de roulement. Généralement, il s'agit d'une provision forfaitaire versée chaque trimestre au gérant qui périodiquement (par exemple une fois par an) dresse des comptes et restitue l'excédent par rapport à la provision versée ou réclame le solde éventuel.

Au moment de l'acte de vente, il n'y aura pas de décompte à faire entre les parties (vendeurs et acquéreurs) qui devront simplement informer le syndic de la date de la vente, de l'identité de l'acquéreur et des clauses de l'acte relative au partage des charges. Le syndic devra faire un décompte et restituer au vendeur sa quote-part dans le fonds de roulement, sous déduction des charges dues à la copropriété jusqu'à la date de l'acte de vente. Il réclamera en même temps à l'acquéreur une somme destinée à reconstituer ce fonds.

Fonds de réserve

Le fonds de réserve représente souvent des avances des copropriétaires en prévision de travaux futurs. Dès lors, de très nombreuses discussions surgissent entre les parties : le vendeur estime que, puisque ce n'est pas lui qui profitera de ces travaux, il doit récupérer sa quote-part; l'acquéreur considérera que le prix qu'il paye est global et forfaitaire, et comprend le prix d'achat de l'appartement, et ses accessoires, dont le fonds de réserve, qu'il ne doit pas rembourser, puisque ce n'est pas lui qui a pris la décision d'effectuer ces travaux.

La loi a décidé que le fonds de réserve appartenait à la copropriété. Contrairement au fonds de roulement, le syndic ne doit pas le restituer au vendeur. Cette situation peut parfois être injuste dans le cas de copropriétés qui ont accumulé des réserves importantes au cours d'années, et l'acquéreur pourra profiter d'un cadeau auquel il ne s'attendait pas.

Pour cette raison, les parties peuvent décider que l'acquéreur remboursera sa quote-part au vendeur. Il faudra dans ce cas le prévoir dès le **compromis de vente**. Si aucune clause du compromis ne prévoit ce remboursement, il sera trop tard, et le vendeur perdra tout droit dans ce fonds. Il faut donc conseiller au vendeur de se renseigner auprès du gérant, avant la mise en vente, pour connaître le montant exact de ce fonds de réserve, et voir si l'enjeu en vaut la peine, et, surtout, pour correctement éclairer l'acquéreur. De même, cela permettra au vendeur de mieux former son prix.

