



Charges ravalement copropriété

Par Sophiej

Bonsoir,

Il a été voté le ravalement et ma part est de 52000 euros :-(
Je viens de recevoir les papiers pour l'adhésion au prêt copro 100 mais je ne peux absolument pas payer. J'ai déjà du mal à payer mes charges (1500 euros par trimestre pour un revenu de 700 par mois).
Quelqu'un a été dans ce cas là ?
Merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est faramineux. Comment est-ce possible ? Possédez-vous plusieurs lots principaux ?

Sinon, j'imagine que vous n'êtes pas la seule à ne pouvoir financer les travaux.

Par Sophiej

Bonjour, ouii, c'est monstrueux, je ne comprends même pas comment on peut demander une somme pareille.
Non, je n'ai qu'un lot, un appartement de 100 m2

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si vous ne pouvez pas payer vos charges, vendez. Il n'y a pas de miracle.

Si vous avez voté "contre" ces travaux, vous pouvez demander à étaler sur 10 ans. Mais ça ne changera pas votre solvabilité.

Par Sophiej

Même sur 10 ans, ça fait des mensualités de plus de 500 euros !!

Par yapasdequoi

Alors vendez. L'argent ne tombera pas du ciel.
D'ailleurs ce bien n'est pas profitable puisque le revenu est inférieur aux charges.
Ou alors c'est une défiscalisation ?

Expliquez ce montant incroyable :
c'est un monument historique ?
avec des moulures et des dorures ?
il y a de l'amiante ?

Par Sophiej

Dommage je ne peux pas mettre la photo

Par isernon

bonjour,

vous avez un appartement de 100 m2 ce qui est une belle surface, comme vous devez vos charges y compris le ravalement selon vos tantièmes, la somme me paraît normale.

mais votre appartement est trop grand par rapport à votre retraite, vous devez envisager de le vendre pour un appartement en rapport avec votre retraite.

salutations

Par Sophiej

Quelle retraite ??

Par yapasdequoi

Mais quelle est votre question juridique ?

Par Sophiej

a t-on le droit d'exiger une telle somme pour un copropriétaire ?

Par yapasdequoi

Une "telle somme" doit être justifiée par :

- vote d'un devis à l'AG
- calcul de la quote-part selon les tantièmes indiqués au RC

Donc sans plus de précision de votre part, on ne peut dire ni oui ni non.

Et apparemment la somme de vos charges, même sans compter les mensualités du crédit sont supérieures à vos revenus. Vous risquez donc à courte échéance une saisie, et au final une vente aux enchères de votre bien à vil prix. Anticipez donc avant d'être face au mur.

Par Sophiej

Comme je ne peux pas mettre la photo :

- appel provision sur travaux isolation thermique et ravalement de toutes les façades : 47592
- appel provision remplacement boîtes aux lettres : 1237
- appel provision remplacement porte hall + installation digicode : 3040

Par yapasdequoi

Vérifiez :

- vote d'un devis à l'AG oui/non ?
- Quel est le montant total du devis voté ?

- calcul de la quote-part selon les tantièmes indiqués au RC oui/non ?
- Votre appartement correspond à quels tantièmes ?

Par Nihilscio

la somme me paraît normale.

Non. C'est exorbitant. Le ravalement comprend-il une isolation par l'extérieur ? 300 ? / m² c'est déjà très cher. Quelle est la surface de façade à traiter et quelle est la surface de plancher de l'immeuble ?

Comment le projet de travaux a-t-il pu recueillir la majorité des voix ?

Si vous avez voté "contre" ces travaux, vous pouvez demander à étaler sur 10 ans.
Seulement si ce sont des travaux d'amélioration.

a-t-on le droit d'exiger une telle somme pour un copropriétaire ?

C'est une question économique plus que juridique. Aucune loi ne régit le prix d'un ravalement. Mais une entreprise sensée ne propose pas des prix insensés à ses clients et ces derniers n'acceptent pas n'importe quoi. D'où mes deux questions. Techniquement, comment ce prix s'explique-t-il ? Financièrement comment une majorité de copropriétaires a-t-elle pu voter pour une telle dépense ?

Si une anomalie s'est glissée dans la prise de décision, une contestation devant le tribunal pourrait aboutir.

Dans le cadre de travaux d'amélioration, la notion de travaux somptuaires peut trouver à s'appliquer. Article 34 de la loi du 10 juillet 1965 : La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal judiciaire en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Par yapasdequoi

J'ai déjà du mal à payer mes charges (1500 euros par trimestre pour un revenu de 700 par mois).

Vous êtes déjà en mauvaise situation.

Imaginons que cet appel de fond pour le ravalement soit erroné ou illégal (ce que vous n'avez pas démontré), votre problème financier reste entier.

Le trou ne se comblera pas tout seul.

Par Sophiej

Aucune idée la surface, il y a une centaine d'appartements.

Je n'étais pas présente à la réception de la lettre de l'AG, ni pour la réunion

Par Isadore

Bonjour,

Si vous avez des photographies à poster, vous pouvez utiliser un lien vers un site extérieur.

Je suis aussi effarée par le montant annoncé. Une copropriété près de chez moi a fait isoler par l'extérieur pour 150 euros / m².

- appel provision sur travaux isolation thermique et ravalement de toutes les façades : 47592

- appel provision remplacement boîtes aux lettres : 1237

- appel provision remplacement porte hall + installation digicode : 3040

Mais c'est la somme qui vous est réclamée à vous personnellement ? Ou la somme pour l'ensemble de la copropriété ?

1237 euros pour les boîtes aux lettres, c'est forcément la somme globale. On ne peut pas faire payer une somme pareille à un seul copropriétaire pour remplacer des boîtes aux lettres. Personne avec deux rondelles de bon sens ne voterait un devis pareil.

Par Sophiej

C'est bien la somme que j'ai à payer personnellement

Par yapasdequoi

Si vous étiez absente à la réunion d'AG, vous avez reçu le PV par courrier recommandé.

Je pense très sincèrement que vous confondez le montant total des travaux votés et votre part.

Pouvez-vous copier ici le montant des travaux votés tels que mentionnés sur le PV de l'AG ?

Et vos tantièmes ?

Par isernon

bonjour,

vous avez un appartement de 100 m2 ce qui est une belle surface, comme vous devez vos charges y compris le ravalement selon vos tantièmes, la somme me paraît normale.

mais votre appartement est trop grand par rapport à votre retraite, vous devez envisager de le vendre pour un appartement en rapport avec votre retraite.

salutations

Par Sophiej

Mais pourquoi vous me parlez de retraite ??

Par isernon

bonjour,

pour notre copropriété de 62 appartements de 6 étages construite en 1990, le cahier des charges établi, en janvier 2013, par un bureau d'études indiquait pour un simple ravalement de façades sans isolation un montant prévisionnel TTC de 170000 ? pour l'entreprise et 10000 ? pour le bureau d'études, notre syndic ne prend pas de pourcentages sur les travaux.

pour un appartement de 98 m2 au 4° étage, la facture prévisionnelle était de 4967 ? plus 260 ? pour le B.E.

l'entreprise retenue a présenté un devis de 160000 ?, la somme à payer de 5200 ? avec isolation thermique par Sophie ne me semble pas faramineuse, en tous cas le devis a été accepté par l'A.G.

Par Nihilscio

Pour avoir un ordre de grandeur, on peut estimer à la louche que la surface de la façade correspond à la moitié de la surface habitable. 50 000 ? ne peut correspondre au prix total des travaux pour un immeuble contenant 100 logements mais il y a peut-être plusieurs bâtiments. Pour un logement de 100 m² correspondant à une surface de façade de 50 m² avec un prix de l'isolation de 300 ? / m², ce qui est déjà très cher, le prix de l'isolation devrait être de l'ordre de 15 000 ?. 1 237 ? pour les boîtes aux lettres pour un logement, c'est totalement aberrant.

Si vous ne lisez pas les convocations et si vous n'assistez pas aux assemblées, vous risquez d'avoir de mauvaises surprises. De tels ravalements ne s'improvisent pas. Le projet a dû être étudié de longue date et le conseil syndical joue un rôle central. Quel a été le processus de prise de décision ? A-t-on fait jouer la concurrence, ce qui implique la consultation d'au moins deux entreprises ?

la somme à payer de 5200 ? avec isolation thermique par Sophie ne me semble pas faramineuse
5 200 ? c'est très raisonnable, mais il est écrit 52 000 ?.

Par yapasdequoi

Il y a certainement une erreur de montant. Mais est-ce dans les messages de Sophie ou dans l'appel de fonds ? là est la question.

L'autre hypothèse qui n'a pas été écartée c'est que ce soit un monument historique avec moulures, gargouilles, dorure à la feuille ?

Par Sophiej

Non pas du tout de moulures en or !
Et c'est bien 52000 euros et non 5200.

Oui j'étais absente car partie faire les vendanges loin de chez moi !

Par yapasdequoi

Alors indiquez :
- le montant total du devis voté par l'AG
- votre nombre de tantièmes pour cet appartement

Si vous ne répondez pas à cette question, on ne va pas pouvoir vous aider plus.

Par Nihilscio

Oui j'étais absente car partie faire les vendanges loin de chez moi !
On peut donner pouvoir avec instructions de vote écrites que le mandataire devra suivre impérativement. On peut aussi voter par correspondance.

Par isernon

effectivement, j'avais rectifié pensant à une erreur de frappe.
ce qui me surprend, c'est que compte-tenu du nombre d'appartements, l'a.g. ait voté un montant total de plusieurs centaines de milliers d'euros.

on peut partir faire les vendanges et voter par correspondance ou donner une procuration.

Par yapasdequoi

L'absence à l'AG ne permet pas de se dispenser de payer les appels de fonds.

Si on est absent non représenté, on reçoit par courrier RAR le PV de l'AG avec les décisions prises qui peuvent être contestées dans les 2 mois, que ce soit via l'article 30 ou l'article 42.

Et les travaux votés peuvent être étalés sur 10 ans, à condition de le demander aussi dans les 2 mois.

Article 33

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

Par Nihilscio

Bonjour,

La pose d'une isolation étant une amélioration, l'étalement sur dix ans du paiement de sa quote-part par un copropriétaire est possible mais ne pas oublier : Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile. Ce n'est pas gratuit. En plus le syndic peut, et le fait le plus souvent, inscrire l'hypothèque légale du syndicat au frais de l'intéressé. En pratique mieux vaut souscrire à l'emprunt collectif.

Par yapasdequoi

Oui il est question ici d'un emprunt. Mais pour le ravalement, pas pour les boîtes à lettres ?

Si vous pouvez nous joindre

Voici un exemple de site dr

Je ne pense pas qu'on s'en

Nimiscio, je ne pouvais pas

Merci Isadore. Voici la photo

Donnez-le aux enfants de mer

Je fais coller il n'y a rien d'

L'insertion d'images ne fonctionne pas.

Mettez juste le lien vers le t

=====

<https://gethidrive.com/C:Vf2>

[illegible]

effectivement les montants

<https://ton-mil-prod-plato-pr>

https://fon-mil-prod-plato-prv.s3.eu-west-3.amazonaws.com/3/f/f/2/7/672cc2c719aa5dbc4d63ff27?X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Content-Sha256=UNSIGNED-PAYLOAD&X-Amz-Credential=ASIAXMTESETVAIMSUGRL%2F20250321%2Feu-west-3%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20250321T151641Z&X-Amz-Expires=900&X-Amz-Security-Token=IQoJb3JpZ2luX2VjEE8aCWV1LXdlc3QtMyJHMEUCIQCd%2FUyYc84wEKDXFvrRWciZHVoSY8rGWerFTTrnxiOAlgTLtnQvVZ9aAWnZ24aAump2kPWMJEUbrM3kGozk3MndUggAQlqP%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2FARACGGw1MDgwOTA3ODcwNTAiDMyyBzvLIxy3gNRRwirUAzd7dOUY%2BdYUsudISDVTxEkb6EjJOCAz1s2CYhZk1G9%2BdmVUbJvQ3GDEwHHaX%2FqeOPcORck1wtEFI%2FUKZne50BcPsiWQKwHomfPPYxmWG33%2BkvVDDZIBBe5OI1WdpurXUxRoa3r9l1d4jJ9vN%2BNTdxm4h5RKov5z30tWZ%2Bv5B0MhiCdPAB3kVUqBvB1feZtT0ih

bWrhV0CNNW0UD0jHEOq9QGShJEFyVIULvu4Ffq3zvK7I5MmgJsSpDI9EakuNpzFfKnYHkOmJ6EhPgZApUDxtJRCAU
DR8kk1ZhN8yenNoCdHZmDJ0fcens5oaHY%2Blb8Gmm8jx8N9u%2FrRiEQznNnWfgPjIBR37EefvlgJqFNVQtigjRTU4fZ
QUJbCcAcBAbSqrFlcutZZIFgUcPSPoZqX%2FLSZjG%2BeBLHmhbwPq%2FVwl2gKVWbys4gV76HFm%2BCUoJdO9t
UGTYvI36Ptwe6re0YjAjuAJuzKA6nBI7PmoDOuqF%2B2Pqos3Ok0X%2BrDToJUgJtU56MLWCE98nnSLezhRYfdIjWGn
yJrolcQEasbZSUwxccHKL%2FQG%2FL%2FifgvORdd3I6jQ7V94WsbUftJoFz3cHw6D7OkjuSm2w7ABEI5P7S41w2e%
2BmtjDS9%2FW%2BBjqlAWtJrx0K7ua9dtuVcXp2ycmPqWWoou1UyYqk6sH4cGWIHs4h35brWy1%2BG8ZD30QNXJO
RksfS72rpS4f5BcBz0XWPtcrg2zrOXjCi4cEsl1r%2Fs0S21DKNPZUKoy1rVmumgHDHx5hS83%2BR%2FrWXVorT2MPS
lf5rtQmqqsDBKYkOnK6RO263mtYq4wBh4WLnQfJpQYluMeYlcZcwnt%2Bl%2F90HUzxt3WdvnA%3D%3D&X-Amz-Si
gnature=e7cb30f78ba4f9a63be6000c8f0ddde84eed4dbf12be0a9fcb93bfd183f74260&X-Amz-SignedHeaders=host&res
ponse-content-disposition=filename%3D%22PV.AGE.14.10.2024.pdf%22&x-id=GetObject

Par Sophiej

Oui, ce sont les mêmes

Par Sophiej

Sinon, j'ai 1770 tantièmes

Par isernon

sur le P.V. de votre A.G., c'est le montant total des travaux qui a été voté, quel est ce montant qui doit être énorme ?

Par Sophiej

<https://get.hidrive.com/GFKM9Tge>

Vous ne trouvez pas ça énorme ?

Par Sophiej

Vous voyez sur le lien ?

Par Isadore

Les liens vers get.hidrive.com fonctionnent bien pour moi.

41 000 euros pour remplacer la porte d'un bâtiment et installer un digicode ?

16 000 euros pour les boîtes aux lettres d'un seul bâtiment ? Elles sont en argent massif incrusté de diamants ?

On nage dans du pur délire.

De quand date votre assemblée générale ?

Vous pouvez nous scanner les résolutions concernées du PV d'AG ?

Par Sophiej

C'était en octobre.
J'ai mis un lien sur toutes les pages un peu avant

Par yapasdequoi

Les montants de ces travaux sont totalement délirants.
Il va falloir vérifier le PV de l'AG que je n'arrive pas à lire.

Par Nihilscio

Je ne vois que deux pages, la page 2 de l'appel de fonds du 24 novembre et la page 2 de la relance.

Comment ces travaux ont-ils pu être votés ? J'imagine qu'il doit y avoir une fronde au sein de la copropriété. Y a-t-il un conseil syndical ?

A ce stade, sans autre connaissance du contexte, je ne vois qu'un moyen de réagir, une demande de convocation de l'assemblée appelée à statuer sur une annulation de tous ces travaux. Cette demande doit émaner du conseil syndical ou de copropriétaires représentant ensemble au moins un quart des voix.

Par isernon

comme déjà demandé, ce qui est nécessaire, c'est de nous scanner le procès verbal de votre A.G. avec les votes des résolutions.

Par Sophiej

Je l'ai mis sur la deuxième page, à 15h27

Par Nihilscio

Ce qui serait utile surtout serait de savoir ce qui se dit et ce qui se fait dans la copropriété. Je doute que tous les copropriétaires versent sans murmurer au syndic des sommes de 20 000 ? à 50 000 ? qu'ils n'ont probablement pas tous.

Par Isadore

Je n'arrive pas à accéder au lien de 15:27, le document semble être en accès restreint.

Par Sophiej

Il y a 5/6 ans il y a eu la première phase de travaux, perso j'avais à payer dans les 14000 euros, ça allait encore, j'ai tout donné dans mes réserves. Mais là

Par Sophiej

Je vais essayer de le remettre

Par yapasdequoi

Question : que fait le conseil syndical ? ils gobent aussi ces abus sans réagir ?

Par Nihilscio

Je n'arrive pas à accéder au lien de 15:27, le document semble être en accès restreint.
Moi non plus. L'accès n'était donné que pour un temps limité qui expirait à 16 h 41.

Il y a 5/6 ans il y a eu la première phase de travaux, perso j'avais à payer dans les 14000 euros, ça allait encore, j'ai tout donné dans mes réserves. Mais là
C'est vraiment démentiel. J'insiste. Personne ne bouge ?
Tout le monde vote-t-il sans discuter et paie-t-il rubis sur l'ongle ?
Y a-t-il un conseil syndical ? Si oui, communique-t-il ?
Est-ce une résidence de luxe ?

Par Sophiej

[https://fon-mil-prod-plato-prv.s3.eu-west-3.amazonaws.com/3/f/f/2/7/672cc2c719aa5dbc4d63ff27?X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Content-Sha256=UNSIGNED-PAYLOAD&X-Amz-Credential=ASIAXMTESETVCWS5RCBC%2F20250322%2Feu-west-3%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20250322T073708Z&X-Amz-Expires=900&X-Amz-Security-Token=IQoJb3JpZ2luX2VjEjE4aCWFVlLXdldlc3QtMyJIIMEYCIQDlKS75asil469%2B3JGlG1d%2FFePKzqXzdIM2s5Qf743OkAlhANQ3V0JkxwKkEZqOzpIy%2B%2B3m0K2lxMYShNVTeCKVPBM%2BKoAECLf%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2FEQAhoMNTA4MDkwNzg3MDUwlgW46rmNBksqJ2H12fgq1AOQJqnZoOYqL%2BHmCleVKTHGJ3pk7zFMVdfj8xPp6w09Q5uvP%2BknX%2BIpKqufqg%2FENLv5c7GRtM45OepYQvAx8x7tiVTzurNkgTslo0KmUjf3utPmAJSUwgKoYK6Xs%2Bu5oXBte6Ykg2Wtzro1ZiaNgpaCRP%2FzuRsc3Ut4K5E8x1ik0%2BAAwCBBVkuFgo1Lghm28RNqajSAUBJqn6WiHbCCmaGWM4omioP%2Bofit9dad6lQHnRJrCnrScseXShn%2FJpx1OtQGOj2ssVRvfZgrUerRoHk%2FXkSPCQ0ZF%2F2Foy6HnipO8fFpbmioliL%2BaqrQell%2BBKy9eq3AdvzTM2flajHwOm%2F4spZKaJwYPgfifZ3RIuHGy%2BVS0IG%2BiMAYHIla27oJl4jW4OtQ8DNd2W5T8QuPWV%2BvGLx8ZW8oo6En4XRgnVy3FfdUDU5d6x8LMBlvbT%2BNPN6%2F4wlU%2F%2FPfb4F5HQl8gqbppjH8hHQN8uHSK2zxdfbxN4MHjOpCJNyWO%2B2N9zDhx5ioug26lldPa3CPcj7V2hgGGdomarCRZB22OUzxxQKTptXCccbzP8TYGGYNguJJFYbmKjoYu195UJBQDPfPTYPTYP90fXT4BobLiJp3R7B9lhrg](https://fon-mil-prod-plato-prv.s3.eu-west-3.amazonaws.com/3/f/f/2/7/672cc2c719aa5dbc4d63ff27?X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Content-Sha256=UNSIGNED-PAYLOAD&X-Amz-Credential=ASIAXMTESETVCWS5RCBC%2F20250322%2Feu-west-3%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20250322T073708Z&X-Amz-Expires=900&X-Amz-Security-Token=IQoJb3JpZ2luX2VjEjE4aCWFVlLXdldlc3QtMyJIIMEYCIQDlKS75asil469%2B3JGlG1d%2FFePKzqXzdIM2s5Qf743OkAlhANQ3V0JkxwKkEZqOzpIy%2B%2B3m0K2lxMYShNVTeCKVPBM%2BKoAECLf%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2F%2FEQAhoMNTA4MDkwNzg3MDUwlgW46rmNBksqJ2H12fgq1AOQJqnZoOYqL%2BHmCleVKTHGJ3pk7zFMVdfj8xPp6w09Q5uvP%2BknX%2BIpKqufqg%2FENLv5c7GRtM45OepYQvAx8x7tiVTzurNkgTslo0KmUjf3utPmAJSUwgKoYK6Xs%2Bu5oXBte6Ykg2Wtzro1ZiaNgpaCRP%2FzuRsc3Ut4K5E8x1ik0%2BAAwCBBVkuFgo1Lghm28RNqajSAUBJqn6WiHbCCmaGWM4omioP%2Bofit9dad6lQHnRJrCnrScseXShn%2FJpx1OtQGOj2ssVRvfZgrUerRoHk%2FXkSPCQ0ZF%2F2Foy6HnipO8fFpbmioliL%2BaqrQell%2BBKy9eq3AdvzTM2flajHwOm%2F4spZKaJwYPgfifZ3RIuHGy%2BVS0IG%2BiMAYHIla27oJl4jW4OtQ8DNd2W5T8QuPWV%2BvGLx8ZW8oo6En4XRgnVy3FfdUDU5d6x8LMBlvbT%2BNPN6%2F4wlU%2F%2FPfb4F5HQl8gqbppjH8hHQN8uHSK2zxdfbxN4MHjOpCJNyWO%2B2N9zDhx5ioug26lldPa3CPcj7V2hgGGdomarCRZB22OUzxxQKTptXCccbzP8TYGGYNguJJFYbmKjoYu195UJBQDPfPTYPTYP90fXT4BobLiJp3R7B9lhrg)

1pSnDcU5Indhrh6LlWj6f5vgY6pAF0BGYJkAWrcJzxr1uQbUP5VZD86wm%2F7SOOEutNkj%2FiJkHO1fAjjgmf6MJvBQ
10dgcRj6V4%2BamKJgzMDErYPVUQxo0JlzOqogQNVElcY3QWjBjdN3NohpwVETPtz1w%2FEwpPQzKgF3KJMZngdl
CDclj%2FCC8JmwH%2FMuRPiz0c18IIAczw7HnesPAd98t9SmgpDTLYUKWHnLA8Go9m6kOvj3RAYw5Zfg%3D%3D&
X-Amz-Signature=86c31054d571346476c92092758abc5fcc56bdba9c7b4e2dcc191948f4b081ba&X-Amz-SignedHeader
s=host&response-content-disposition=filename%3D%22PV.AGE.14.10.2024.pdf%22&x-id=GetObject