



Isolation et ravalements des façades.

Par ramuch

bonjour, à l'assemblée générale des copropriétaires du mois de juin 2023 nous avons voté et validé un devis pour l'isolation des pignons et un devis pour le ravalement des façades. Les deux devis ont été validés. Les travaux débuteront en janvier 2024. Le syndic nous fait savoir ce que chacun d'entre nous devra régler et en une seule fois et que cette somme sera exigible à compter du premier octobre 2023. Pour les copropriétaires qui auront des difficultés et désireux de s'acquitter mensuellement ils devront prendre un RDV auprès du SYNDIC. Pouvez-vous SVP m'aider à ce que dit la loi sur ce sujet. EN VOUS REMERCIANT.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi n'autorise pas le syndic à "faire crédit" sur le dos de la copropriété.

Par contre s'il a un "copain" courtier, il peut lui adresser les copropriétaires intéressés. C'est "limite" mais bon courage pour prouver les ententes sous la table...

Les copropriétaires peuvent aussi demander à leur banque un crédit avec l'appel de fonds comme justificatif.

Par morobar

Bonjour,

Voir loi 65-557 du 10/07/65 art 26-4 et suivants

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256[/url]

Par yapasdequoi

Si l'AG a validé les devis, mais n'a pas décidé de souscrire un prêt, il n'y a pas lieu de se reporter à ces articles.

La souscription d'un crédit devient alors une décision personnelle de chaque copropriétaire et ne regarde pas le syndic.

Par isernon

@ramuch,

vous écrivez :

Le syndic nous fait savoir ce que chacun d'entre nous devra régler et en une seule fois et que cette somme sera exigible à compter du premier octobre 2023.

ce que vous a fait savoir le syndic, a--t-il fait l'objet d'une résolution votée par votre A.G.

Cette décision appartient à l'A.G. et non au syndic.

encore une fois, c'est le président choisi par l'A.G. qui dirige les débats et non le syndic.

salutations

Par yapasdequoi

Il faut se reporter au PV de l'AG.
La résolution indique la date des appels de fonds.
Sinon ils sont exigibles dès la date de l'AG.

Par AGeorges

Bonsoir Ramuch,

Le projet de travaux de votre copropriété me semble avoir été réduit à sa plus simple expression, à moins que ce ne soit votre présentation qui ne soit très résumée.

De façon triviale, si l'on isole les pignons, c'est qu'ils ne le sont pas. Mais quid des façades et du toit ?
Aujourd'hui, quand on demande un devis de ravalement à une entreprise, cette dernière est obligée de proposer un projet d'isolation.
Concevoir des travaux d'isolation sans étudier les possibilités d'aides qui leurs sont attachées est une mauvaise action financière. L'aspect financier ne peut pas être ignoré sans s'en mordre les doigts après.

Donc, si quelqu'un (Syndic/Conseil Syndical), dans votre copropriété, a eu la mauvaise idée de ne s'occuper que des travaux à minima et à les présenter en AG, et que, mal informée, l'AG a voté ces travaux, ce qui semble être votre cas, vous avez deux solutions :

- Que les copropriétaires mettent la pression sur le CS et/ou le Syndic pour que le projet soit repris sérieusement,
- Payer (le prix fort).

Normalement, face à des travaux d'une certaine ampleur, le Syndic doit vous proposer un tableau de répartition, basé sur les tantièmes. Chacun sait ainsi ce qu'il a à payer.

Ce qui vous a été dit dans les interventions précédentes est exact. Si l'AG a décidé de la date des appels de fonds, il faudra payer dans le délai imparti.

La proposition du Syndic viserait à localiser les copropriétaires qui vont avoir du mal à payer dans les délais, mais le Syndic n'est nullement habilité à faire des crédits. Quand à ceux des aides possibles de l'état, comme le PTZ, il aurait été judicieux de s'en occuper avant, voire de monter un dossier "copropriété" à cet effet.

Par exemple, isoler des pignons va permettre de faire des économies de chauffage. Il convient de mesurer cela, et, par exemple, de le transformer en CEE, ce qui réduit la note. Le devis devrait inclure cet aspect, mais l'entreprise doit être choisie en conséquence (label RGE).

De plus, pour des travaux, le devoir du Syndic est de ne pas engager la copropriété quand il n'a pas les fonds pour le faire. Si vous avez 45% des copropriétaires qui ont voté CONTRE des travaux finalement acceptés via une passerelle, réunir assez de fonds va être fort difficile.

Je vous souhaite de n'avoir que des copropriétaires riches, ce qui vous évitera des ennuis financiers ultérieurs.