



Existe t-il un plafonnement d'appel de fonds de travaux ou une durée minimum pour gros travaux

Par **Christelle-kentzinger**, le **27/08/2020** à **10:53**

Bonjour,

J'aimerais savoir s'il existe un texte régissant les petites copropriétés, texte qui encadre les appels de fonds de travaux pour gros travaux.

Mon syndic souhaitait faire un appel de fonds de travaux de 16.000 € sur 1 an pour refaire la toiture, pour ma quote part cela me fait un fond de travaux à 478 €/mois + frais de syndic à 100 €, ce qui fait une charge mensuel de 578 € pendant 1 an.

Ayant expliqué que sur un salaire de 1800 € cela m'était impossible, le syndic a donc décidé de modifier le montant mais a refusé ma demande de décaler d'un an l'appel de fonds.

Ils sont passés à 10.000 €/sur 1 an puis 6.000 € sur 2 trimestre l'année suivante, rapportés au millième soit pour ma part 359. €.

Ce qui me revient donc à 299 €/mois pour le fonds de travaux et 100 € de frais de syndic soit une charge la première année de 399 €/ mois.

Et la seconde année 359 €/mois de fonds de travaux + 100 € de frais de syndic soit 459 €/mois sur 6 mois.

N'existe pas un cadre qui dit que pour de telles sommes il faut la prévoir un certain temps avant d'exécuter les travaux ou bien un cadre qui dit que l'appel de fond de travaux ne peut pas excéder une certaine somme ?

Il y a 3 copropriétaires dans l'immeuble, dans la même famille le fils qui habite l'immeuble et le père qui est investisseur sur l'un des logements et moi même.

J'espère avoir été claire, pas éviident de trouver les bon mots.

Merci par avance d'avoir porté de l'attention à ma question.

Bien cordialement.

Par **youris**, le **27/08/2020** à **21:49**

Bonjour

Le syndic applique les décisions de votre A.G

Vous pouviez contester les décisions de votre A.G.

Salutations

Par **Christelle-kentzinger**, le **27/08/2020** à **22:28**

Nous n'avons pas encore pris de vote, l'AG se tiendra le 21, mais comme le père et le fils sont majoritaires ils ont déjà décidé à l'avance de ce qu'ils veulent délibérer et le syndic m'en a informé en me disant de toutes façons comme vous été minoritaire....

Par contre ils m'ont dit qu'on ne voterait pas la résolution pour la toiture cette année. J'ai donc demandé si c'était alors un vote pour un appel de fond de travaux.

Le syndic m'a dit oui mais que ce ne serait pas mis sur les fonds de travaux mais il ne m'a pas précisé sur quoi serait placé ces 10 000€.

Est-ce normal que ce ne soit pas mis sur le fond de travaux ??

Merci par avance pour votre réponse :)

Par **Visiteur**, le **27/08/2020** à **23:51**

Bonjour

Quand l'investissement est important, la loi a prévu la possibilité de fractionner les règlements des copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord aux travaux d'amélioration en question.

Vous savez donc ce que vous pouvez faire.

[LIEN](#)

Par **Christelle-kentzinger**, le **28/08/2020** à **08:38**

Merci pour votre réponse, auriez-vous la gentillesse de me donner le texte de loi qui me permet d'échelonner les paiement s'il vous plait ?

Avec mes remerciements par avance.

Par **Christelle-kentzinger**, le **28/08/2020** à **09:08**

Merci pour la réponse donc je n'ai pas le droit de demander l'échelonnement vu que c'est une toiture, si j'ai bien compris.

Par ailleurs, j'ai une autre question :

Ils m'ont calculé ma quote part sur les millièmes PCG(359) et non sur les millièmes PCBât(338) qui sont bien inscrits dans le règlement de copropriété.

La page 15 de notre règlement de copropriété stipule que pour tous travaux de gros oeuvre façade, toiture etc c'est les PCBât qui doit être pris pour le calcul et le tableau est remis sous cet article du règlement.

Comment faire pour les obliger à prendre les millièmes du PCBât comme prévu par le règlement de copropriété ?

Merci pour vos réponses, c'est vraiment très gentil de me conseiller.

Par **Visiteur**, le **28/08/2020** à **09:24**

Ravalement, rénovation ou installation d'ascenseur, réfection de toitures, etc...font partie de ce que l'on nomme gros travaux.

[Modalités](#)

Par **Christelle-kentzinger**, le **28/08/2020** à **09:28**

Donc je suis en droit de demander que ma part soit calculé sur les millièmes PCBât.

On est d'accord ?

Merci pour votre confirmation :)

Par **Christelle-kentzinger**, le **28/08/2020** à **10:14**

Merci pour votre réponse :)

Par ailleurs comme ils m'ont informés que ce ne serait pas versé sur le fond de travaux mais que c'est une avance, je suis quand même en droit de demander que ce soit les millièmes PCBÄT qui soient pris en compte pour l'avance des travaux de la toiture, même si on ne

prend pas de résolution pour la toiture cette année ?

La résolution pour la toiture ne sera faite que l'année prochaine.

Par **Christelle-kentzinger**, le **28/08/2020** à **11:20**

Oui vous avez raison faut que je demande de la rigueur.

Pensez-vous qu'on peut abonder une avance de travaux sans avoir préalablement voter un plan pluriannuel de travaux et sans avoir voter la reelection de la toiture ?

Je viens de recevoir ma convocation et il n'y a juste qu'un point qui parle de cette provision :

7- Avance de travaux (ancien article 18-2) (article 25)

Prenant acte de ce que la constitution d'avances de travaux n'est pas interdite par les textes, DECIDE conformément à l'article 36 de la loi du 21 juillet 1994, modifiant l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 (avant sa modification par la loi ALUR) de constituer une provision spéciale en vue de faire aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes ou des éléments d'équipement communs susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à échoir et non encore décidés par une assemblée générale.

FIXE son montant annuel à la somme de 10 000€

Cette somme sera appelée par quart chaque trimestre à partir d'octobre 2020. Cette provision est constitué restera inscrite au compte de chaque copropriétaire. En cas de mutation la quote part contributive du ou des lots cédé(s) ne sera pas remboursée par le syndicat des copropriétaires au cédant.

Etant donné qu'ils ne parlent que d'avance de travaux pour entretien, alors que c'est pour refaire la toiture, comment puis je demander à que les millièmes soient pris sur le PCBÂT et non sur le PCG ?

En effet pour moi cela fait une grosse différence sur la somme à payer. Ne pouvait-il pas être plus claire en désignant que cette avance est faite pour la toiture ?

Merci merci merci pour votre réponse.

Par **Christelle-kentzinger**, le **28/08/2020** à **12:31**

Je vous remercie très chaleureusement pour votre réponse, je vais interpeller le Syndic sur la désignation du Point 7 de la convocation à l'AG.

Je vais voir ce qu'ils vont me répondre, mais j'ai bien peur qu'ils ne fassent rien :/

Merci de tout coeur pour votre aide !

Par **Christelle-kentzinger**, le **31/08/2020 à 10:20**

Bonjour,

J'ai envoyé un mail au juriste du syndic pour demander un éclaircissement de la convocation sur le point 7 concernant l'avance de travaux.

Pensez-vous que je suis dans mes droits d'envoyer un recommandé pour demander à ce que la convocation soit revue et soit plus claire.

Qu'il y figure un nouveau point concernant un vote pour définir le type de travaux ici à l'occurrence la réflexion de la toiture. Car aucun vote n'est prévu pour des travaux...

Et que le point concernant l'avance de travaux qu'il y figure que ce soit pour la toiture afin que les bons millièmes soient appliqués sur les avances de travaux comme le stipule notre règlement de copropriété.

Merci par avance pour votre soutien.

Je vous souhaite un bon début de journée à tous.

Par **Christelle-kentzinger**, le **31/08/2020 à 12:47**

Mais s'ils refusent d'amender l'ordre du jour cela veut dire qu'ils vont me faire des avances de travaux pour entretien général vu qu'ils n'ont pas stipulé que c'est pour la toiture.

Les millièmes pour l'entretien général ne sont pas les mêmes dans le règlement de copropriété soit PCG 359 alors que pour le gros oeuvre PCBât c'est 338, sur 18 000€ cela ne fait pas le même montant pour moi.

Et j'aimerais que mes avances soient effectuées sur les millièmes qui correspond au type de travaux.

Je vous remercie d'avoir répondu.

Par **wolfram2**, le **31/08/2020** à **20:19**

Bonsoir

Reportez-vous à la loi et au décret dont je donne les références in fine. Vous y trouverez les réponses à vos interrogations.

Reportez vous au décret d'application de 1967 (modifié) pour la définition des gros travaux.

Vers l'article 40 Vous verrez la définition des travaux qui sont de maintenance et ceux qui n'en sont pas et sont donc des travaux de gros entretien.

Par ailleurs s'il y a travaux sur la toiture, il y aura certainement de quoi améliorer l'isolation thermique. Donc travaux d'amélioration.

Etudiez les articles sur la possibilité de demander l'étalement des appels de fonds sur dix ans.

Attention il faut pour cela voter Non aux travaux.

Cordialement. Wolfram