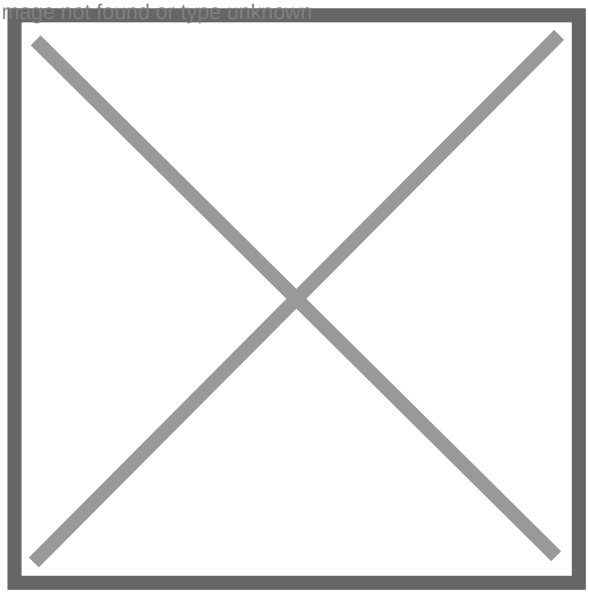
Image not found or type unknown



Aspect extérieur des façades et copropriétés

Par **sbnh**, le **14/04/2017** à **10:05**

[Je me permets de poster ce message dans les topics Copropriétaires et Urbanisme dans la mesure où ma question croise ces deux problématiques. Je m'excuse pour le doublon et ne vois pas de problème à ce que mon message soit supprimé du topic non adapté]

Bonjour,

J'ai une question sur le fonctionnement des règlements de copropriété et les règles d'aspect extérieur du PLU.
Je suis en stage d'urbanisme dans une mairie, et je travaille notamment sur tout ce qui touche à l'aspect extérieur des façades. Les élus de la commune ont fait remarquer que certaines façades (qui sont des immeubles de copropriétaires) possédaient des volets très hétérogènes (pas la même couleur ni la même forme, ni le même matériau) et voudraient remédier à ça pour rendre l'aspect extérieur de leur centre-ville plus agréable.
Du coup ma question était la suivante. Dans le PLU, on peut règlementer l'aspect extérieur des façades, et donc écrire quelque chose du genre (je caricature) "Il faut que tous les volets de la façade soient d'aspect identique". C'est difficile à faire appliquer dans une copropriété où personne ne va changer ses volets en même temps. Quelles sont les possibilités de mettre en place ce type de règlement dans un règlement de copropriété ? Puisqu'il s'agirait d'être en conformité avec le PLU. La commune a-t-elle la possibilité de faire du "forcing" sur ce genre de chose ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **BrunoDeprais**, le **14/04/2017** à **11:38**

Bonjour

Comme souvent, les élus ne connaissent pas grand chose en droit.
Ils devraient commencer par savoir qu'une loi ne peut pas être rétroactive.
Les PC ayant déjà été accordé, ils ne pourront rien imposer du tout.

Par **morobar**, le **14/04/2017** à **11:58**

Il est vraisemblable que les règlements de copropriété comportent une disposition sur la couleur voire le matériau des volets, c'est un grand classique.
Il est vraisemblable que les permis à l'origine comportaient une disposition relative à l'apparence des volets.
Mais après quelques années, quelques syndics négligeant (en général bénévoles), une municipalité tout aussi négligeante et tout cela s'oublie.

Par **wolfram2**, le **14/04/2017** à **12:07**

Bonjour
Plusieurs actions sont possibles dont aucune n'a d'effets immédiats.
D'une part une circulaire aux syndics leur rappelant que aux termes des obligations que leut impose le statut de la copro ils doivent faire respecter aux copropriétaires l'unité de l'aspect extérieur de l'immeuble. Certains syndics sont particulièrement attentifs à ce que les grandes baies vitrées retrouvent rapidement les "petits bois" des croisillons.
Tel que prévu par les éventuels règlements municipaux, permis de construire ou imposés par l'architecte des monuments historiques.
Selon les capacités contributives socio-professionnelles, faire appliquer les textes sur le ravalement.
Attention par cet accroissement de charges à ne pas mettre de copros en difficultés qui alors demanderaient l'intervention de la mairie pour solder leur dette envers les services publics Eau, Gaz, Electricité, Impôts et taxes locaux.
Attention aux périodes électorales.
C'est par le Ravalement que Malraux a "blanchi" PARIS
Wolfram

Par **wolfram2**, le **18/04/2017** à **11:35**

Bonjour
La radio ce matin 18/04/17 vient de donner l'information selon laquelle la copro de GRIGNY 2 tombée en une situation critique recevrait une importante subvention de l'état afin de contribuer au redressement de sa situation.
Conseillers syndicaux, veillez au pourcentage que représentent les impayés d'appels de charge par rapport au total des Budgets de charges courantes et de charges exceptionnelles.
Les seuils au delà desquels vous risquez que soit imposée l'action d'un mandataire ad-hoc ou d'un administrateur judiciaire sont définis dans la loi fixant le statut de la copro.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

20 % pour les copros de moins de 200 lots,
15 % pour les copros de plus de 200 lots.
Cordialement.....Wolfram

Par **morobar**, le **18/04/2017** à **11:56**

Malheureusement il existe pleins de copros dans la même situation.
En fait lorsque certaines tours ont été rasées, on a fait miroiter pour faciliter le relogement, que pour à peine plus cher qu'un loyer HLM, on pouvait devenir propriétaire de son appartement.
Mais pas question de signaler que le loyer HLM est perçu charges incluses, pas en copropriété.
Dès lors les budgets ne sont plus réalisés, les services communs d'entretien, espaces verts, ascenseurs, poubelles... ne sont plus assurés.

Par **wolfram2**, le **18/04/2017** à **12:33**

Bonjour
Je viens de consulter un moteur de recherche sur Grigny 2.
J'ai plusieurs années de retard.
Le 3ème plan de redressement date de 2014 et doit couvrir jusqu'en 2019.
En fait la mégaCopro est en situation de redressement depuis 2001.
On peut admirer le PERT du plan de redressement.
Bravo aux syndics qui ont administré jusque là.
On en pleurerait avec les copropriétaires ruinés.
Wolfram

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés