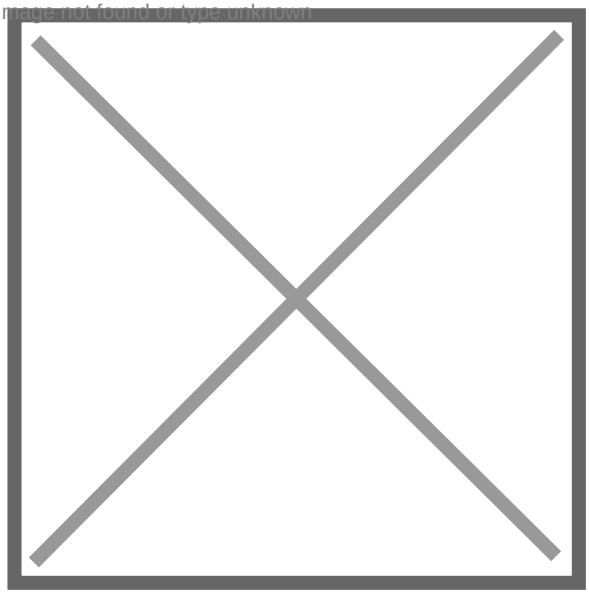
Image not found or type unknown



ACHETER UN 43M2 AVEC PROCEDURE IMPAYES SUR COPROPRIETE

Par **christyah**, le **15/01/2015** à **01:29**

Bonjour,

Je suis fort intéressée par l'achat d'un appartement :
- 43 m²,
- un immeuble de 1930,
- situé près du métro ligne 13 - Gabriel Péri,
- vendu à 120.000 €.

L'appartement est défraichi mais bien agencé, pas d'énormes travaux de réfection.

Par contre, il y'a une procédure en cours suite aux impayés de plusieurs copropriétaires, représentant près de 75 % du budget du syndic voté en 2013.
La situation s'est détériorée à tel point que le syndic a démissionné en décembre 2014.
L'immeuble devrait passer sous administration judiciaire.
Une vente de biens forcée a été votée pour les biens des 2 copropriétaires les plus débiteurs.

Plusieurs travaux seront à réaliser dans les années à venir : réfection chaufferie, ravalement, ascenseur à remettre aux normes, cage d'escalier...
Malheureusement, aucune évaluation du coût de ces travaux n'a été notifiée dans les PV d'Assemblées Générales puisque rien n'a été voté depuis.

Pourriez vous me conseiller sur :
1 - puis-je acheter cet appartement sans craindre pour la suite ?
2 - si oui, quelle offre de montant faire comparé aux 120.000 euros demandés et aux travaux à venir ?

3 - pourrais-je être obligée de payer plus de 20.000 euros de charges sur les 3 ans relativement aux travaux à venir ?

Merci pour votre aide.

PS : les charges mensuelles (eau, chauffage collectif) sont de 232 euros par mois, ne vous paraissent-elles pas énormes ?

Je suis une jeune cadre, n'ayant pas beaucoup d'économies. C'est mon 1er appart, que j'achète seule, sans soutiens. Aussi, je voudrais m'assurer que je n'aurai pas à payer plus que le prix d'achat de cet appart + charges mensuelles de 232 euros + taxe habitation, taxe fonciere de 1.300 € en tout, ou alors puis-je faire une offre d'achat entre 90.000 et 100.000 € comparée au prix de vente de 120.000€ afin de prévenir toutes charges liées à la réhabilitation de l'immeuble ?

Merci encore.

Par **moisse**, le **15/01/2015** à **08:32**

Bonjour,
J'ai ouvert le ventre de ma chèvre pour y lire dans ses entrailles.
Voici:
[citation]L'immeuble devrait passer sous administration judiciaire. [/citation]
Ce n'est pas gratuit, c'est à charge de la copropriété.
Et les couts sont de plusieurs milliers d'euro.
[citation]Une vente de biens forcée a été votée pour les biens des 2 copropriétaires les plus débiteurs[/citation]
Si une des ventes échoue, la copropriété sera dans l'obligation de se rendre acquéreur au prix fixé de départ des enchères.
[citation]1 - puis-je acheter cet appartement sans craindre pour la suite ? [/citation]
En l'état de votre exposé, vous ne pouvez pas. Vous subirez outre le cout des travaux à venir, les retombées sur l'état des finances actuel.
[citation]2 - si oui, quelle offre de montant faire comparé aux 120.000 euros demandés et aux travaux à venir ? [/citation]
Le prix du m2 à Asnières varie de 3500 à 4500 euros
[citation]3 - pourrais-je être obligée de payer plus de 20.000 euros de charges sur les 3 ans relativement aux travaux à venir ? [/citation]
C'est impossible à dire, cela dépend des travaux et de la taille de l'immeuble (nombre de lots).
Et par exemple du résultat des ventes aux enchères.
[citation] Aussi, je voudrais m'assurer que je n'aurai pas à payer plus que le prix d'achat de cet appart + charges mensuelles de 232 euros + taxe habitation, taxe fonciere de 1.300 € en tout,[/citation]
Dans ce domaine il n'y a pas de sponsor, et le rétablissement des comptes de la copropriété, le cout de l'administrateur judiciaire devront être payés par les copropriétaires., dont vous.

Par **christyah**, le **15/01/2015** à **09:11**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Hi hi hi c'est vrai que je n'ai pas été très synthétique. Faut dire que j'ai écrit vers 1h du matin, l'esprit très embrumé par cette "opportunité" immobilière.

En tout cas Merci d'avoir pris le temps de me comprendre, pour vos précieux conseils d'expert ou de "marabout" :-) .
Et surtout bonne continuation!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés