



Crédit imposé par le syndic de copro

Par **vera volkova**, le **23/04/2018** à **13:46**

Bonjour,

Je viens sur ce forum car je suis catastrophée par un problème que rencontre un membre de ma famille.

En effet celle-ci est propriétaire d'un logement dans un bâtiment insalubre pour lequel il y a déjà des versements fréquents pour des travaux de tout type demandés par le syndic (qu'on ne voit pas forcément se réaliser) ainsi que les charges habituelles de la copro. Enfin bref et là, la personne a reçu un document lui indiquant qu'elle va, ainsi que les autres proprios devoir contracter un crédit pour des travaux s'élevant à environ 60.000 €... Le montant par proprio est entre 3.000 € et 4.000 €;

Ma question est la suivante : ont'ils le droit de faire souscrire un crédit ? (sans fournir aucun contrat ni justificatif, ils ont juste indiqués sur un devis le montant global des travaux) et comment faire pour y échapper. En effet, la personne n'est absolument pas solvable au vu de ses revenus puisque, récemment, elle touchait le chômage et ne trouvant pas de travail elle a fait une demande de RSA, donc je ne pense pas qu'il soit possible d'obliger une personne à faibles revenus de s'engager sur un emprunt de la sorte ? Pouvez-vous, svp, m'apporter des réponses afin que je réfléchisse à une requête possible pour éviter cette galère ?

Merci d'avance.

Par **Richard11**, le **23/04/2018** à **16:52**

Bonjour,

Le syndic n'a aucun pouvoir de décision.

Si il y à des travaux très urgents il peut engager une procédure en ce sens et convoquer une AG en quelques jours afin de valider la nature des travaux et les modalités de règlement.

Il ne peut en aucun cas obliger à souscrire un emprunt.

Par **santaklaus**, le **23/04/2018** à **17:50**

Bonjour,

1) Ont t'ils le droit de faire souscrire un crédit ?

NON, vous pouvez refuser un prêt collectif. Règles de vote : La décision de souscrire un emprunt collectif doit faire l'objet d'un vote à l'unanimité. Dans certains cas, la décision de souscrire l'emprunt est prise à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernés.

2) sans fournir aucun contrat ni justificatif, ils ont juste indiqués sur un devis le montant global des travaux)

Le contrat de prêt doit être conforme aux conditions générales et particulières qui ont été jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Donc en pièces jointes vous aurez toutes ces conditions.

3) Comment faire pour y échapper ?

La possibilité de payer sur 10 les travaux mais uniquement d'amélioration est ouverte aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision, c'est-à-dire à ceux qui s'y sont opposés, aux abstentionnistes et aux défaillants (les absents non représentés). Il faudra donc voter NON en AG.

Sont expressément exclus du dispositif les travaux d'entretien et les travaux obligatoires. Ainsi, un ravalement de façade.

Cette situation est prévue par l'article 33 de la loi du 10 Juillet 1967. Il convient d'en faire part au syndic, en AG, puis, également, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les 2 mois qui suivent la notification du procès-verbal de l'assemblée générale et il ne faut pas régler d'appels de fonds travaux. Passé le délai de 2 mois, votre demande n'est plus recevable.

lettre au syndic :

"Copropriétaire de l'immeuble situé (lieu), je fais suite à l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le (date). Il fut alors voté (la réalisation de travaux d'amélioration, tels que ...), décision à laquelle je me suis opposé(e).

Je vous informe que j'entends payer cette somme en dix versements annuels, conformément à la possibilité donnée par l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans l'attente de l'échéancier que vous voudrez bien m'établir, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées."

SK

Par **youris**, le **23/04/2018 à 18:03**

bonjour,

je confirme qu'en la matière le syndic n'a aucun pouvoir de décision, seule l'A.G. peut décider des travaux et prévoir bien sur son financement.

généralement les travaux importants donc coûteux, ne se décident pas en une seule assemblée générale mais s'étudient et se réalisent sur plusieurs années, ce qui laisse le temps

aux copropriétaires d'en prévoir le financement.

si votre ami n'a pas les moyens de payer ses charges de copropriété, il faudra qu'il envisage la vente de son logement avant d'y être contraint par le syndic dans le cadre de la procédure de recouvrement de charges impayées.

salutations

Par **janus2fr**, le **24/04/2018** à **07:39**

Bonjour,

Je suis tout de même un peu étonné par cette situation...

Ce membre de votre famille suit t-il bien la vie de sa copropriété ? Assiste t-il bien aux assemblées générales ?

Car je doute que le syndic décide seul de tout cela...

Par **vera volkova**, le **24/04/2018** à **21:51**

Bonjour à tous et merci de vos retours !!

L'AG aurait apparemment réussi à convaincre 7 co proprios, mais tout le monde n'est pas toujours convoqué donc il y a clairement des magouilles qui sont faites puisque parfois la personne n'est pas au courant qu'il y a une réunion, elle y donc pas conviée et reçoit ensuite les frais à prévoir pour tout type de travaux ou intervention.

@santaklaus Justement les travaux sont pour le ravalement de façade si j'ai bien compris ce n'est donc pas obligatoire ? Mais dans ce cas, s'il y a majorité la personne n'est pas obligée de suivre la majorité en s'engageant également sur ce crédit?

Merci pour l'exemple de lettre mais je ne comprends pas le passage de 10 versements si mon but c'est de faire en sorte que la personne échappe à ce crédit?

@youris Ce que vous dites là correspond à un syndic qui respecte les lois, je peux vous assurer que dans celui dont je vous parle les décisions sont prises très rapidement et sans qu'on sache réellement le quoi du comment, malheureusement

Autre chose, à propos de la vente justement, savez vous comment ça se passe dans le cadre d'un logement qu'on souhaite vendre en cas de crédit syndic engagé? Je les ai appelés pour demander et ils n'ont pas su me répondre... J'aimerais savoir si l'acheteur récupère le crédit (si par exemple le bien sera mis en vente dans 6 mois ou 1 an) ou s'il faut être à jour de son crédit pour pouvoir le vendre?

Par **youris**, le **24/04/2018** à **23:06**

vera volkova,

dans une copropriété, tous les copropriétaires sont convoqués aux A.G.. Ensuite chaque copropriétaire décide d'y aller ou de s'y faire représenter ou pas.

c'est l'A.G. qui décide des travaux ou pas, le syndic a l'obligation d'exécuter les décisions de l'A.G.

Sans oublier que c'est l'a.g. qui décide de garder ou non son syndic ou d'en choisir un autre. si l'A.G. a voté les travaux de ravalement de façade, tous les copropriétaires doivent y

participer selon les tantièmes de chacun.

Par **santaklaus**, le **25/04/2018** à **10:41**

Bonjour,

1) "santaklaus Justement les travaux sont pour le ravalement de façade si j'ai bien compris ce n'est donc pas obligatoire ? Mais dans ce cas, s'il y a majorité la personne n'est pas obligée de suivre la majorité en s'engageant également sur ce crédit?"

Réponse/ S'agissant des travaux de ravallement, vous ne pouvez pas demander l'étalement du paiement sur 10 ans. Si vous votez NON mais qu'il y a une majorité vous serez obligé de payer les travaux mais vous n'êtes pas obligé de prendre un crédit collectif.

Par contre, si il s'agit de travaux d'amélioration, ce qui n'est pas le cas, vous auriez pu demander le paiement sur 10 ans.

2) "Merci pour l'exemple de lettre mais je ne comprends pas le passage de 10 versements si mon but c'est de faire en sorte que la personne échappe à ce crédit?"

Réponse : Si il s'agissait de travaux d'amélioration vous auriez pu demander le paiement sur 10 ans. Mais s'agissant de travaux de ravallement, cela n'est pas possible. Demandez l'étalement du montant des travaux sur 10 ans n'est pas un crédit demandé à une banque mais par exemple de payer sur 10 ans une somme de 5 000 €.

3) "Faut être à jour de son crédit pour pouvoir le vendre?"
NON, vous pouvez vendre votre appartement à tout moment.

Mais, si les appels de fonds ont lieu avant la vente de l'appartement, ce sera à vous de régler la totalité de la somme. Rien ne vous empêche d'augmenter le prix de vente de l'appartement du montant des travaux à régler. Le notaire réglera les sommes dues au syndic.

SK

Par **HOODIA**, le **01/05/2018** à **09:13**

Bonjour,

Le "crédit collectif" se fait avec l'étude de la situation de chacun des "demandeurs" .
J'ai bien dit des " demandeurs"!

Si un des copros ne peut ou ne veut payer les charges :la vente est l'unique solution à plus ou moins long terme.