



Financement de travaux en copropriété

Par **Benoit Jacques**, le **04/10/2016** à **22:25**

Bonjour,

Mon syndic me réclame le paiement immédiat de ma quote-part de travaux réalisés dans mon immeuble.

Avec la majorité des copropriétaires, j'avais opté pour un écoprêt. Cependant, un grand nombre de résidents a changé d'avis avant les travaux et a souhaité payer au comptant. Par manque de candidats, l'écoprêt a été refusé par la banque et je me retrouve dans l'obligation de payer, moi aussi, les travaux au comptant, soit 6.500 €.

Ai-je un recours, ou dois-je payer ?

Merci de m'éclairer si vous avez la réponse.

Par **springfield**, le **06/10/2016** à **11:16**

Bonjour,

Il faudrait savoir ce que prévoit exactement la résolution votée en AG.

Par **Benoit Jacques**, le **06/10/2016** à **21:50**

Bonsoir Springfield, et merci de vous intéresser à mon pb.

La résolution votée en AG à l'unanimité dit ceci :

l'AG confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copros :

- recenser les copros qui entendent payer comptant,
- recenser les copros qui entendent adhérer à l'emprunt.

Les copros qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision dans le délai de 2 mois à compter de la notification du PV de l'AG pour les copros opposants ou défailants, ou à compter de l'AG pour les autres copros.

Voilà ce que dit la résolution en substance.

Pour ma part, je n'ai constaté de recensement de la part du Syndic (aucun questionnaire reçu,

j'ai dû anticiper et envoyer ma demande de prêt au syndic).

Mais 3 mois plus tard, je recevais un mail du syndic qui m'annonçait que nous n'étions pas éligible au PTZ, car pas assez de demandeurs.

Aujourd'hui, le syndic me met en demeure de payer ma quote part intégralement et au comptant ; cela ne me paraît pas légal.

Avez-vous une opinion la-dessus ?

Cordialement.

Par **springfield**, le **06/10/2016 à 22:26**

Bonsoir,

Ce qui m'intrigue, c'est que la résolution ne semble pas comporter plusieurs échéances pour payer cet appel travaux dont la somme est quand même conséquente.

Par **Benoit Jacques**, le **06/10/2016 à 22:57**

En effet, la résolution précise les modalités des modes de paiement au comptant et à crédit, et les recours pour les opposants.

En matière d'appels de fonds, il y en a eu 3 avant le démarrage des travaux, et seuls ceux qui payent comptant ont versé des fonds. Moi, je n'ai rien payé car, quand le syndic m'a annoncé que je devrais souscrire un prêt personnel pour payer, j'ai cru à une grosse farce, sauf que c'était sérieux.

Peut-on substituer à un prêt collectif un prêt privé ? Peut-on imposer ce paiement comptant quand on en a pas fait la demande ? cela me paraît incroyable et c'est pourtant ce qui est en train de se passer.

Mon recours : il y a une loi qui autorise les opposants à payer sur 10 ans (1 dixième chaque année) mais il semble que je m'y suis pris trop tard pour en bénéficier.

j'ai reçu un mail me notifiant l'échec du prêt en mars 2016, et j'ai demandé le bénéfice de cette loi au delà des 2 mois qui ont suivi.

C'est la vie...

Merci de m'avoir lu et bonne soirée.

Cdlit

Par **youris**, le **07/10/2016 à 10:50**

bonjour,

c'est l'article 33 de la loi 65-557 sur la copropriété qui indique:

"La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent

bénéficiaire de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires."

il semblerait qu'une des conditions d'application soit que vous ayez voté cette résolution.

salutations

Par **Benoit Jacques**, le **07/10/2016 à 21:48**

Bonsoir Youris, et merci pour votre commentaire.

Je connaissais l'existence de cet article, et j'ai demandé au syndic à bénéficier des dispositions de cette loi en Juin 2016 par courrier avec AR.

Le syndic s'y oppose, car il considère que j'aurais dû exprimer cette demande dans les 2 mois qui ont suivi un mail de Mars 2016 du syndic qui m'annonçait le rejet du prêt.

Il est vrai que j'ai découvert l'existence de cette loi tardivement, mais si on relit bien le texte de loi, ma notification aurait dû être adressée consécutivement à une AG, mais laquelle ? Celle du 25 novembre 2015 qui annonce les travaux et le prêt, ou bien la dernière, de Juin 2016 qui annonce la fin des travaux mais qui ne dit pas un mot sur le rejet du prêt ?

Je me demande si, à la suite du rejet du prêt (donc, l'inexécution de cette résolution), le conseil syndical n'aurait pas dû convoquer une nouvelle AG qui aurait entériné ce rejet et recherché une solution financière ; pour moi, c'est de cette AG dont parle l'article 33.

Très compliqué tout ça !!!

Si vous pouvez m'aider à décrypter ce texte de loi, je suis preneur !!! Merci par avance.
sincères salutations.