



## ravalement voté en AG abandonné

Par **Barbara83**, le 12/08/2024 à 10:48

Bonjour,

Le ravalement de facade de mon immeuble a été voté en AG.

Un copropriétaire, refusant de payer, le projet a été abandonné.

Cependant, avant qu'il soit abandonné, le syndic exigeait le versement des fonds avant le 31/08/2023.

N'ayant pas les fonds, j'ai donc souscrit un crédit.

J'ai donc remis la somme demandée au syndic.

N'arrivant pas à obtenir le paiement du copropriétaire réfractaire, le projet de ravalement a été abandonné à l'assemblée générale en octobre 2023.

La somme versée m'a bien été restituée par le syndic.

Sauf que je me retrouve avec un crédit que je ne peux pas rembourser par anticipation sans avoir de pénalités.

Je continue donc à rembourser un crédit avec des intérêts pour un projet qui ne se fera pas.

Ma question est, suis-je en droit de réclamer au syndic le remboursement des intérêts du crédit que je paye pour rien ainsi que les frais de remboursement par anticipation.

Jusqu'ici, le syndic n'a jamais répondu à mes relances que je leur ai formulé.

D'avance, merci pour votre aide.

Bien cordialement,

Barbara BLET

Par **Pierrepauljean**, le 12/08/2024 à 10:59

bonjour

n'avait il pas été proposé en AG la souscription d'un pret copro à cette même AG ?

Par **Barbara83**, le **12/08/2024 à 11:28**

Bonjour,

Si, mais il fallait être plusieurs à le demander, étant la seule, je n'ai pas pu l'obtenir

Par **Lingénu**, le **12/08/2024 à 12:12**

Bonjour,

Il faudrait tout d'abord être certain que le contrat de prêt n'est pas susceptible d'être annulé ce qui résoudrait le problème tout au moins en grande partie.

En effet, si ce prêt était explicitement affecté aux travaux de ravalement, vous pourriez tenter de faire admettre à la banque que le contrat est devenu caduc du fait que, le besoin de financer les travaux de ravalement décidés par l'assemblée générale étant un élément essentiel du contrat, la décision ayant été annulée par l'assemblée générale, cet élément essentiel a disparu et qu'en conséquence le contrat de prêt est devenu caduc comme le prévoit l'article 1186 du code civil : *Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît*. Cette caducité devrait vous permettre de rembourser par anticipation sans pénalité.

Dans l'hypothèse où vous ne pouvez faire valoir la nullité du contrat de prêt à la banque, vous subissez indéniablement un préjudice du fait de l'annulation du projet de travaux. La cause directe de cette annulation est l'absence de paiement de sa quote-part de provision par un des copropriétaires. C'est ce copropriétaire qui est responsable de votre préjudice, ce n'est pas le syndic. Ce dernier n'y est pour rien. C'est le copropriétaire mauvais payeur à qui vous devez demander la réparation de votre préjudice, à personne d'autre.

Par **Pierrepauljean**, le **12/08/2024 à 12:55**

pourquoi ce copropriétaire n'a t il pas été poursuivi en règlement de son impayé?

Par **Lingénu**, le **12/08/2024 à 13:12**

Il n'est pas dit que ce copropriétaire n'a pas été poursuivi. A supposer qu'il l'ait été, cela ne résout pas le problème, tout au moins dans l'immédiat. De nombreuses copropriétés doivent reporter de gros travaux d'entretien du fait de l'incapacité de certains copropriétaires à apporter leur quote-part du financement et il n'y a pas de solution miracle. In fine, cela doit parfois se

terminer par une saisie immobilière, mais cela prend du temps.

Par **youris**, le **12/08/2024** à **14:43**

bonjour,

je suis surpris que l'A.G. abandonne le projet de ravalement parce qu'un copropriétaire refuse de payer.

il existe des moyens juridiques pour contraindre un copropriétaire à payer des travaux votés par votre A.G. à la majorité requise.

salutations

Par **Pierrepaulejean**, le **12/08/2024** à **15:23**

je partage l'avis de youris

comment se fait il que le syndicat annule un tel projet en raison de la défaillance d'un seul copropriétaire, d'autant plus que seul un copropriétaire avait besoin de demander un prêt.....?

avez vous un syndic professionnel ?

Par **Lingénu**, le **12/08/2024** à **15:46**

[quote]

je suis surpris que l'A.G. abandonne le projet de ravalement parce qu'un copropriétaire refuse de payer.[/quote]

C'est pourtant simple à comprendre : tant que le propriétaire ne paie pas, la copropriété n'a pas la trésorerie nécessaire et ne pourra pas payer l'intégralité des factures de travaux.

[quote]

il existe des moyens juridiques pour contraindre un copropriétaire à payer des travaux votés par votre A.G. à la majorité requise.[/quote]

Ce qui peut prendre des mois voire quelques années s'il faut en venir à la saisie immobilière. En attendant que le problème soit résolu, le syndicat n'a d'autre choix que sursoir aux grosses dépenses.

Par **Barbara83**, le **13/08/2024** à **09:36**

Bonjour,

Merci beaucoup pour vos réponses qui vont me permettre d'explorer la piste de la banque dans un premier temps.

Ensuite, en effet, je pensais que je devais me retourner vers le syndic, mais effectivement, ce sont les propriétaires qui ne veulent pas payer qui m'ont mise dans cette situation.

J'ai lu vos réponses faites à ceux qui se posent des questions sans répondre à mon besoin (les gens spéculent toujours sans rien connaître).

En effet, sur les conseils du syndic, nous n'avons pas engagé de poursuite, car les frais de justice auraient pu être honorés et la procédure pourrait prendre beaucoup de temps.

Nous sommes une petite copropriété d'une vingtaine de copropriétaires.

Certains ne voulaient pas payer des frais de justice.

Ça a d'ailleurs été voté pour l'abandon du projet.

Encore merci pour votre aide précieuse.

Bien cordialement

Barbara

Par **Rambotte**, le **13/08/2024** à **09:50**

Bonjour.

Concernant votre prêt, le cumul des intérêts restant jusqu'à l'échéance sera probablement plus élevé que les pénalités. A calculer.

Dans un contexte où vous n'obtiendriez pas gain de cause dans l'annulation du contrat de prêt, votre intérêt est donc probablement de solder le prêt plutôt que de le laisser courir à son terme. Surtout si votre indemnisation du préjudice s'avère non recevable.