

Document produit par : Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires
Document édité par : Agence Parisienne du Climat

Références

- Article 103 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 dite « Warsmann » qui insère 5 nouveaux articles dans la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété¹ ;
- Décret d'application n° 2013-205 du 11 mars 2013,
- Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

La présentation du projet à l'assemblée générale²

La souscription d'un contrat d'emprunt collectif doit être préparée longtemps à l'avance.

- ✓ Concertation entre les différents membres du syndicat (syndic, conseil syndical mais aussi copropriétaires),
- ✓ 1^{ère} Assemblée générale :
 - Validation du principe de la réalisation des travaux,
 - Délégation au syndic pour réaliser des recherches de propositions pour la souscription d'un emprunt,
- ✓ 2^{ème} Assemblée générale :
 - Validation des travaux,
 - Validation de l'emprunt.

Les conditions générales et particulières de l'emprunt ainsi que le nom de l'organisme de caution doivent être communiquées avec l'ordre du jour de l'assemblée générale afin que la décision puisse valablement être prise.

Les modalités de vote pour recourir à un emprunt collectif³

La majorité devant être retenue pour la validation d'un emprunt collectif en assemblée générale va dépendre de la nature des travaux envisagés ainsi que de l'obligation qui sera faite ou non aux copropriétaires de souscrire à l'emprunt. Plusieurs cas de figure sont prévus par l'article 26-4 de la loi de 1965 :

- ✓ L'unanimité (art. 26-4, al. 1) :

Lorsque tous les copropriétaires doivent souscrire à l'emprunt pour financer :

 - Des travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou,
 - Des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, ou
 - Des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.
- ✓ La même majorité que celle nécessaire à la validation des travaux dans le cadre d'un préfinancement des subventions publiques accordées au syndicat pour les travaux (art. 26-4, al. 2) :
 - concernant les parties communes ou,
 - d'intérêt collectif sur parties privatives.

¹ Art. 26-4 à 26-8 de la loi de 1965

² Art. 26-5 de la loi de 1965 et art. 11 du décret du 17 mars 1967

³ Art. 26-4 de la loi de 1965

- ✓ La même majorité que celle nécessaire à la validation des travaux (art. 26-4, al. 3) :
 - Les copropriétaires qui souhaitent bénéficier de l'emprunt se font connaître auprès du syndic, dans la limite du montant de leur quote-part dans le règlement des charges liées pour financer :
 - Les travaux régulièrement votés concernant les parties communes, ou
 - Les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, ou
 - Les actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

La souscription de l'emprunt collectif⁴

À l'issue de l'assemblée générale,

- ✓ Les copropriétaires présents ou représentés le jour de l'assemblée générale et ayant voté favorablement à la souscription de l'emprunt doivent :
 - dans un délai de 2 mois (ayant pour point de départ la date de la tenue de l'assemblée générale),
 - par LRAR ou télécopie avec récépissé⁵ adressée au syndic, indiquer le montant pour lequel ils sollicitent cet emprunt (la limite étant celle de la quote-part du copropriétaire dans le règlement des travaux).
- ✓ Les copropriétaires défaillants le jour de l'assemblée générale (absents non représentés) ou ceux ayant voté défavorablement à la souscription de l'emprunt doivent :
 - dans un délai de 2 mois (à partir de la date de notification du procès-verbal de l'assemblée générale),
 - par LRAR ou télécopie avec récépissé⁶ adressée au syndic, indiquer le montant pour lequel ils sollicitent cet emprunt (la limite étant celle de la quote-part du copropriétaire dans le règlement des travaux).

Le syndic ne pourra pas souscrire officiellement l'emprunt avant l'expiration du délai de contestation des décisions d'assemblée générale prévu par l'article 42, alinéa 2, de la loi de 1965 (2 mois à compter de la notification du procès-verbal). En tant que représentant du syndicat, il lui reviendra logiquement de signer le contrat de prêt et le cautionnement.

Les modalités de remboursement de l'emprunt (les liens entre les différentes parties)⁷

L'emprunt collectif est souscrit entre un établissement bancaire et le syndicat des copropriétaires.

- ✓ Versement des fonds par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires (et non pas aux copropriétaires),
- ✓ Le syndic réalise les appels de fonds (selon échéancier de remboursement) auprès des copropriétaires,
- ✓ Le syndic reverse les remboursements à l'établissement bancaire.

⁴ Art. 26-4 à 26-6 de la loi de 1965

⁵ Rappelons qu'en copropriété la notion de « notification » fait référence à l'envoi d'une LRAR ou par fax avec récépissé : article 64 du décret de 1967. Or, la loi ALUR a élargi le formalisme des notifications à la voie électronique par la création de l'article 42-1 de la loi de 1965. Le décret de 1967 n'ayant pas quant à lui été modifié, le recours à la voie dématérialisée n'est à ce jour pas conseillé. Un décret devrait bientôt paraître sur cette question.

⁶ id.

⁷ Art. 26-6 de la loi de 1965.

L'établissement bancaire n'a pas de lien direct avec les copropriétaires. Tout transite par le syndicat via le syndic.

Depuis la loi ALUR (qui a modifié l'article 26-6 en le complétant), l'assemblée générale peut décider d'autoriser le syndic à déléguer la gestion du remboursement de l'emprunt à l'établissement bancaire. De cette façon, bien que l'emprunt soit signé au nom et pour le compte du syndicat, l'assemblée générale peut décider de créer un lien juridique entre l'établissement bancaire et chaque copropriétaire bénéficiaire de l'emprunt.

Les problématiques liées au défaut de remboursement des échéances⁸

Afin d'éviter de faire naître une solidarité des copropriétaires en cas de non remboursement de l'un d'eux, le législateur a prévu qu'un prêt ne peut être accordé qu'en présence d'un organisme de caution. Ce dernier doit en cas de non versement par un copropriétaire de l'une de ses échéances, garantir le montant au syndicat vis-à-vis de l'établissement bancaire. Il est toutefois nécessaire de vérifier les conditions générales et particulières des organismes de caution afin de s'assurer de l'absence de clause d'exonération de prise en charge car le législateur a prévu que l'organisme doit garantir la créance dans sa totalité, sans franchise et sans délai de carence, ce qui est très novateur.

En cas de non remboursement d'une échéance par un copropriétaire, le syndic doit le mettre en demeure. La carence du copropriétaire dans le remboursement est effective si la mise en demeure reste infructueuse pendant plus de 30 jours⁹.

En contrepartie de sa « substitution », l'organisme de caution bénéficie de la garantie du syndicat en application de l'article 2374-1° du Code civil (il sera considéré comme un créancier privilégié¹⁰).

Dans le cas où l'emprunt a pour objet unique le préfinancement des travaux dans l'attente de l'obtention de subvention, le recours à un organisme de caution ne sera plus nécessaire (art. 26-7 de la loi de 1965 complété par la loi ALUR).

La vente d'un lot de copropriété par un copropriétaire emprunteur¹¹

Avant la signature d'une promesse de vente, le vendeur doit faire connaître au futur acquéreur les sommes qu'il doit encore régler au syndicat au titre de l'emprunt (art. L721-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Il en va de même avant de régulariser la vente d'un lot de copropriété. Le notaire fait parvenir au syndic un document appelé « état daté » visant à faire le point sur la situation administrative du syndicat et la situation financière du syndicat et du copropriétaire cédant. À ce titre, le syndic indique au notaire les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat. Le vendeur devra donc rembourser l'intégralité des sommes dues au syndicat, au plus tard le jour de la vente. Parmi ces sommes figureront désormais les échéances non encore échues du remboursement du prêt collectif.

Le législateur a cependant prévu une dérogation à l'exigibilité immédiate des échéances restantes en permettant le transfert de la charge du remboursement à l'acquéreur. Mais, pour cela, il est nécessaire d'obtenir l'accord préalable de l'établissement bancaire, de l'organisme de caution et de l'acquéreur. Un tel accord devra être indiqué par le notaire dans l'acte de vente et notifié au syndic.

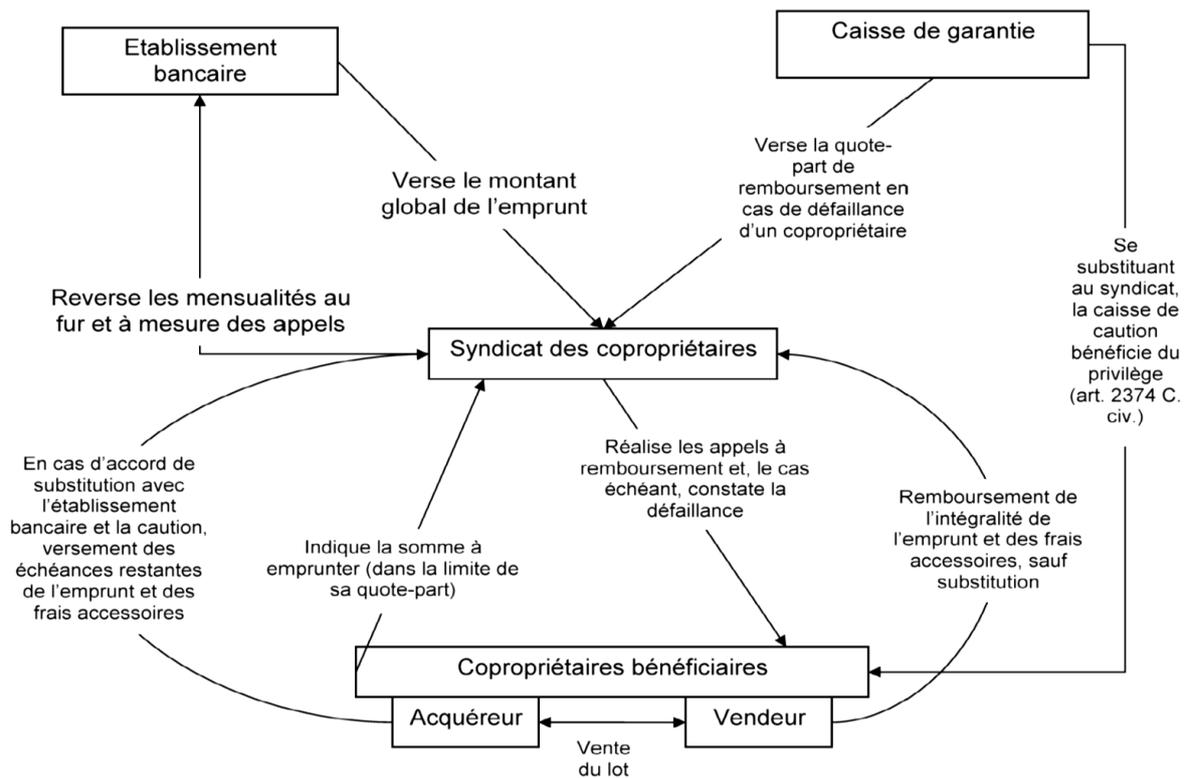
⁸ Art. 26-7 de la loi de 1965 et art. 30 du décret de 1967

⁹ Art. 38 du décret du 17 mars 1967

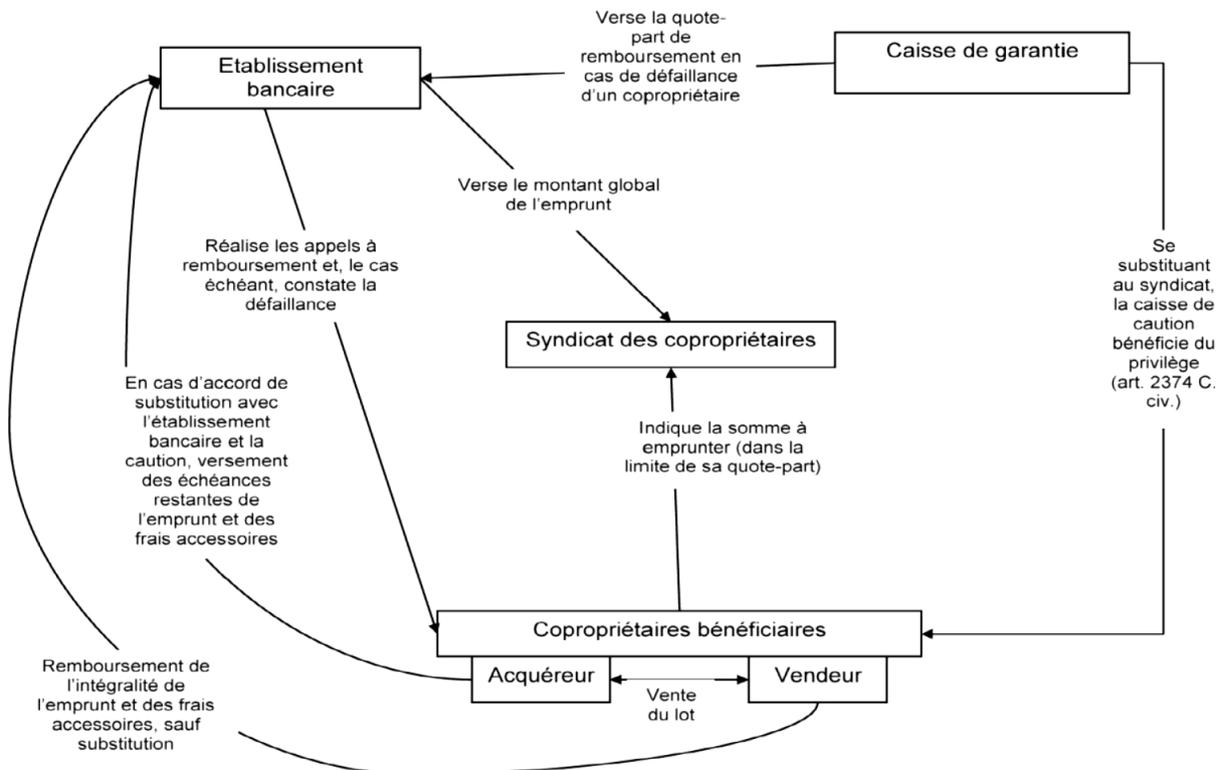
¹⁰ C'est-à-dire prioritaire pour le remboursement, notamment en cas de saisie

¹¹ Art. 26-8, al. 1, de la loi de 1965 et art. 5 du décret de 1967

La gestion de l'emprunt par le syndic



La gestion de l'emprunt par l'établissement bancaire



Contactez l'ANCC : www.ancc.fr – 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris – 01 42 22 14 14 – contact@ancc.fr