

Particuliers

Emprunt bancaire collectif d'une copropriété

Un syndicat de copropriétaires peut faire un emprunt bancaire pour financer des travaux au sein de la copropriété. Ce prêt peut être fait pour l'ensemble des copropriétaires ou pour les seuls copropriétaires qui décident d'y participer. La décision d'emprunter doit être prise par un vote en assemblée générale.

Sur quoi peut porter le prêt ?

Un emprunt bancaire peut être fait au nom du syndicat de copropriétaires pour financer les projets suivants :

- Travaux votés sur les parties communes
- Travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives (par exemple, mise en place de compteurs individuels)
- Acquisition de biens
- Préfinancement des subventions publiques (par exemple, travaux subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat s'ils portent sur les parties communes ou privatives et qu'ils sont d'intérêt collectif)

Qui est concerné ?

L'emprunt bancaire est fait au nom du syndicat de copropriétaires pour le compte de l'ensemble des copropriétaires ou pour les seuls copropriétaires qui décident d'y participer.

Quelle est la procédure pour emprunter ?

Le recours à l'emprunt bancaire est soumis à certaines règles de formes.

Ordre du jour de l'assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de souscrire un emprunt bancaire au nom du syndicat de copropriétaires.

Les conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt doivent être communiquées par le syndic en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée.

Règles de vote

En principe, la décision de souscrire un emprunt est prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Par exception, la décision peut être votée à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernés, dans 2 cas :

- Lorsque l'emprunt sert à préfinancer des subventions publiques accordées au syndicat de copropriétaires pour la réalisation de travaux votés
- Lorsque l'emprunt bénéficie aux seuls copropriétaires qui décident d'y participer

Notification de participation

Les copropriétaires qui participent à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic, par tous moyens, en précisant le montant de l'emprunt qu'ils souhaitent demander dans la limite de leur quote-part de dépenses.

Cette notification doit être faite dans un délai de 2 mois à partir de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

Souscription

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.

La signature du contrat de prêt doit être faite par le syndic.

Elle s'effectue après le délai de 2 mois à partir de la notification de la décision d'assemblée générale concernant le recours à l'emprunt bancaire.

A noter

en principe, le syndicat de copropriétaires doit être garanti par une caution, c'est-à-dire par un tiers (entreprise d'assurance ou une autre banque), pour prévenir les impayés de remboursement du prêt des copropriétaires. Cette caution est facultative lorsque le prêt souscrit sert au préfinancement des subventions publiques.

Comment est remboursé le prêt ?

Seuls les copropriétaires qui ont souscrit le prêt doivent le rembourser dans la limite de leur quote-part de dépenses. En cas d'impayé de remboursement du prêt, le syndic doit adresser une mise en demeure au copropriétaire défaillant.

En cas d'échec de cette mise en demeure, et à la fin d'un délai de 30 jours, le syndic peut demander à la caution de rembourser les impayés du copropriétaire.

La caution peut ensuite s'adresser au copropriétaire défaillant pour obtenir le remboursement du paiement.

Questions – Réponses

- Quelles aides peut-on toucher pour réaliser des travaux dans son logement ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

- Aides et prêts pour l'amélioration et la rénovation énergétique de l'habitat

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Comment faire si...

- J'achète un logement

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Articles 25-3 et 26-4 à 26-8
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Articles 5, 6, 11 et 38

Ville de
**Saint
Bonnet**
de mure



Mairie de Saint Bonnet de Mure
34 avenue de l'Hôtel de Ville
69720 - Saint Bonnet de Mure
04 78 40 95 55

Horaires d'ouverture de la Mairie

Lundi : 8h-12h / 13h30-19h
Mardi : 8h-12h / 13h30-17h30
Mercredi : 8h-12h / 13h30-17h30
Jeudi : 8h-12h / 13h30-17h30
Vendredi : 8h-12h / 13h30-16h30

Crédit photos : François Boisjoly, Chart Photography, Vincent Moncorgé, Ville de Saint Bonnet de Mure