

Emprunt collectif en copropriété

A compter du 14 mai 2013, les syndicats de copropriétaires pourront souscrire, en leur nom propre, un emprunt collectif pour financer des travaux relatifs à la copropriété.

CAS DE RECOURS À L'EMPRUNT COLLECTIF ET MAJORITÉS REQUISES

⇒ Travaux et actes d'acquisition

L'emprunt collectif peut être souscrit par un syndicat pour des opérations votées concernant les travaux sur :

- les parties communes ;
- les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives ;
- les actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat.

La majorité requise est l'**unanimité** des voix des copropriétaires. Cependant, une majorité différente peut s'appliquer lorsque le vote intervient en même temps que le vote sur les travaux.

Par exemple, un vote conformément à l'art 25 (g) (la moitié des voix des copropriétaires) sur le remplacement des fenêtres entraîne un vote à la même majorité pour la souscription de l'emprunt.

CARACTÉRISTIQUES, SOUSCRIPTION ET REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT COLLECTIF

Le montant du prêt ne peut excéder le total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires ayant décidé d'en bénéficier.

Seuls ces derniers doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant qu'ils entendent rembourser (dans la limite de leur quote-part des dépenses).

Cette notification **doit intervenir**

- après le vote de l'opération financée par l'emprunt ;
- dans un délai de deux mois à compter de la notification du PV d'assemblée générale (AG) au cours de laquelle l'opération financée par l'emprunt a été votée, pour les copropriétaires opposants ou défaillants ;
- de la tenue de l'AG au cours de laquelle l'opération financée par l'emprunt a été votée, pour les autres copropriétaires.

A défaut de notification, le copropriétaire ne pourra bénéficier de l'emprunt collectif.

Le projet de contrat de prêt, doit être joint à la convocation de l'AG se prononçant sur la souscription à l'emprunt, avec toutes les conditions générales et particulières, la proposition d'engagement de caution. A défaut, la décision de l'AG n'est pas valable et la responsabilité



du syndic pourrait être engagée.

Le contrat de prêt est signé par le syndic à l'expiration du délai de recours des copropriétaires, soit 2 mois à compter de la notification du PV d'AG et doit être conforme à l'ordre du jour de l'AG.

CAUTIONNEMENT DE L'EMPRUNT CONTRACTÉ

Le syndicat des copropriétaires doit être garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire qui sera mis en jeu en cas de défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt.

Ce cautionnement résulte d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou notamment la Banque de France, la Caisse des Dépôts et Consignation ou le Trésor Public.

Le syndic doit adresser au(x) copropriétaire(s) débiteur(s) une mise en demeure par LRAR dès la première échéance impayée.

A l'expiration d'un délai de 30 jours, le syndic peut réclamer à la caution le paiement des sommes dues au titre du remboursement de sa quote-part d'emprunt.

La caution pourra se retourner contre le copropriétaire débiteur.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ D'UN OU PLUSIEURS LOT(S) DE COPROPRIÉTÉ

Au moment du transfert de propriété, **l'état daté** adressé au notaire par le syndic doit comporter le montant de l'emprunt souscrit par le syndicat de copropriété ainsi que les accessoires.

Lors du transfert de propriété d'un ou plusieurs lot(s) par un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt (même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société), les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt et du paiement des accessoires, **deviennent immédiatement exigibles**.

En cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer peut être transmise à l'acquéreur avec son accord. Dans ce cas, le notaire en informe le syndic lors de la notification du transfert de propriété.

Source : décret du 11 mars 2013



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



4^{ème} trimestre 2012 :

soit 123.97 + 1.88 %

Imprimé et réalisé à l'ADIL - le 20 mars 2013

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux