

L'emprunt collectif en copropriété

Issu de la pratique, l'emprunt collectif en copropriété permet aux copropriétaires de financer le coût des travaux votés en assemblée générale par le recours à un emprunt bancaire. Paradoxalement, cette pratique vient seulement d'être réglementée. Avant le 14 mai 2013 (date de l'entrée en vigueur du dispositif), la quasi-totalité des prêts souscrits en copropriété étaient tout simplement illégaux. En effet, la plupart des prêts souscrits ne concernaient que les copropriétaires désirant emprunter. Or, ce mécanisme était illégal quelle que soit la configuration. En effet, soit on considérait que les copropriétaires eux-mêmes étaient liés directement à la banque mais cette possibilité revenait à court-circuiter le syndicat des copropriétaires et à créer un lien juridique entre les copropriétaires eux-mêmes et un tiers, soit on considérait que le syndicat lui-même était lié mais en ce cas il était impossible de faire rembourser le prêt par les seuls copropriétaires acceptant d'y souscrire sans heurter les principes de répartition des charges.

Il était temps de réglementer cette pratique. C'est ce qui a été fait par la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 et par le décret n°2013-205 du 11 mars 2013 qui sont venus respectivement créer les articles 26-4 à 26-8 au sein de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et modifier les articles 5, 6, 11 et 38 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

1. Les types de prêt possibles

La loi envisage trois types de prêts. Dans tous les cas c'est le syndicat des copropriétaires en tant que personne

morale qui contracte le prêt avec la banque. Les possibilités sont les suivantes :

- soit c'est le syndicat qui emprunte sans autre précision et en ce cas tous les copropriétaires sans exception procèdent au remboursement du prêt à proportion de leur quote-part de charges ;
- soit c'est le syndicat qui emprunte dans le seul but de préfinancer l'octroi futur de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Tous les copropriétaires remboursent le prêt à proportion de leur quote-part de charges ;
- soit c'est le syndicat qui emprunte mais seuls les copropriétaires désirant participer à l'emprunt sont amenés à le rembourser.

2. Les types de projets pouvant donner lieu à un prêt au syndicat

L'emprunt pourra servir à financer :

- De travaux régulièrement votés concernant les parties communes ;
- Des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés ;
- Des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

3. Les règles de majorité

La loi pose le principe que le prêt est souscrit par le syndicat des copropriétaires après un vote à l'unanimité en assemblée générale.

Par exception à cette règle et dans les seuls cas où le prêt vise à anticiper l'octroi d'une subvention publique ou n'est

contracté qu'au profit des seuls copropriétaires acceptant d'y participer, la souscription du prêt peut être votée à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux que le prêt est destiné à financer.

Ainsi, par exemple, supposons qu'un syndicat de copropriétaires décide d'installer un système complet de surveillance de l'immeuble. Les travaux nécessaires doivent être décidés à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires). Si un syndicat décide de financer ces travaux en contractant un prêt, la décision de souscrire le prêt sera prise soit à l'unanimité si tous les copropriétaires souhaitent recourir à un prêt global, soit à la majorité de l'article 25, si le syndicat décide que le prêt servira à financer seulement les copropriétaires qui le désirent. Dans le premier cas tous les copropriétaires payent au syndic selon leur quote-part, leur contribution au prêt lequel syndic rembourse directement la banque pour le compte du syndicat. Dans le second cas, seuls les copropriétaires qui ont accepté de participer au prêt payent leur quote-part de remboursement au syndic, les autres copropriétaires payent leur quote-part pour les travaux votés.

4. En cas de vente d'un lot pendant le remboursement de l'emprunt

Si le lot pour lequel un prêt a été souscrit est vendu, toutes les sommes deviennent exigibles et le vendeur doit en rembourser l'intégralité avec les accessoires. Cependant, si l'organisme prêteur ainsi que la caution qui garantit le prêt et le vendeur et l'acquéreur sont d'accord, l'obligation de remboursement peut être transmise au nouvel acquéreur.