



Loi sur les copropriétés dégradées Focus sur l'emprunt collectif

Selon l'ANAH, la France compterait près de 1,5 millions de logements dégradés. Le législateur s'est emparé du problème et a adopté un certain nombre de mesures pour y remédier dans la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, publiée au Journal Officiel le 10 avril qui a suivi.

La loi crée ainsi un nouvel emprunt collectif au profit des syndicats de copropriétaires (et des associations syndicales libres – voir ci-après), visé aux articles 26-4 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles L.732-1 à L.732-3 du code de la construction et de l'habitation. Toutes les modalités permettant de rendre effectif ce nouvel emprunt collectif ne sont pas encore finalisées, puisque la loi fait des renvois à des décrets non encore parus à la date de rédaction du présent article pour l'application de certaines mesures (voir ci-après).

CHAMP D'APPLICATION DU NOUVEL EMPRUNT

Il concerne aussi bien les syndicats de copropriétaires que les associations syndicales libres (ASL), régies par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Concernant ces dernières, le législateur prévoit qu'elles ont capacité pour souscrire un tel emprunt en l'absence de clauses statutaires contraires. Le syndicat qui administre l'ASL, qui est composée de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants, pourra donc souscrire un emprunt collectif global destiné à financer les travaux concernant les parties communes, les équipements et les terrains ou les travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives.

VOTE DU NOUVEL EMPRUNT

En principe, la décision de recourir à l'emprunt collectif pour financer des travaux concernant les parties communes, des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives ou celui des actes d'acquisition conformes à son objet par le syndicat des copropriétaires relève de **l'unanimité des copropriétaires** (article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965).

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi du 9 avril 2024 sur l'habitat dégradé, l'article 26-4 prévoyait que la décision d'emprunter pouvait être **adoptée à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux financés** dans les hypothèses suivantes :

- en cas de préfinancement des subventions pour travaux concernant les parties communes ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'emprunt consenti au nom du syndicat mais au seul bénéfice des copropriétaires ayant décidé d'y participer pour des travaux concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat.

L'article 26-4 issu de la loi du 9 avril 2024 permet désormais de voter le recours à un troisième type d'emprunt aux **mêmes conditions de majorité que les travaux qu'il est destiné à financer** :

- travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat (art. 24, II, a de la loi du 10 juillet 1965) ;
- travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic (art. 24, II, b de la loi du 10 juillet 1965) ;
- travaux participant de la réalisation de programmes de restauration immobilière, dans le cadre de plans de sauvegarde et de mise en valeur et de restauration immobilière, visés par l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme (art. 24, II, c de la loi du 10 juillet 1965) ;
- travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels (art. 24, II, d de la loi du 10 juillet 1965) ;
- suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène (art. 24, II, e de la loi du 10 juillet 1965) ;
- travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (art. 25 f de la loi du 10 juillet 1965).

DURÉE DU PRÊT

Le prêt sera consenti pour une **durée fixée par décret** en Conseil d'Etat (art. L. 732-2 du CCH).

VÉRIFICATION DE SOLVABILITÉ

Les banques pourront consulter le Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP), ce qui leur permettra d'identifier les copropriétaires fragiles financièrement. **L'établissement prêteur pourra demander au syndic les informations relatives au syndicat des copropriétaires nécessaires, suffisantes et proportionnées**, afin d'apprécier la capacité du syndicat à remplir ses obligations au titre du prêt, dans des conditions qui seront fixées par décret.

PRÉSUMPTION D'ADHÉSION À L'EMPRUNT COLLECTIF

La loi du 9 avril 2024 a instauré une présomption d'adhésion à l'emprunt de l'ensemble des copropriétaires, tout en réservant aux copropriétaires **la possibilité de refuser d'y participer**, sous certaines conditions :

- **Refus du copropriétaire de participer à l'emprunt collectif** : Le copropriétaire concerné devra notifier son refus au syndic dans les 2 mois de la notification du PV de l'assemblée ayant voté le recours à l'emprunt. Il devra en revanche verser sa quote-part du prix des travaux dans les 6 mois de la notification du PV. A défaut, il sera tenu par l'emprunt. Précision faite ici que le délai de 6 mois permet au copropriétaire en question ne souhaitant pas utiliser des fonds propres de rechercher une autre source de financement.
- **Sommes dues par le copropriétaire ayant refusé de participer à l'emprunt collectif** : Il s'agit de la contribution exigible au remboursement du capital et des intérêts, ainsi qu'au paiement des frais et honoraires. En d'autres termes, même si un copropriétaire n'adhère pas à l'emprunt collectif, il reste tenu des intérêts et frais divers, préservant ainsi la solidarité entre les copropriétaires.

GARANTIE DE L'EMPRUNT

La créance est garantie en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, un établissement de crédit, une société de financement, le Trésor public, la Caisse des dépôts et consignations ou La Poste, dans les conditions définies à l'article L.518-25 du code monétaire et financier. Lorsque le cautionnement est mis en œuvre à la suite d'une défaillance d'un copropriétaire, la caution est subrogée de plein droit dans l'exercice de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires prévue à l'article 2402, 3° du code civil.

SÉCURISATION DES SOMMES VERSÉES

Les sommes, qu'elles résultent de l'emprunt, de subventions ou des quotes-parts acquittées par les copropriétaires refusant de participer à l'emprunt collectif, seront :

- versées sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat et ne pourront pas faire l'objet d'une convention de fusion ou d'une compensation avec tout autre compte ;
- insaisissables ;
- et l'établissement prêteur libèrera les fonds sur présentation des factures par le syndic.

ASSIETTE DE L'EMPRUNT

Les copropriétaires contribueront :

- au remboursement, en capital, intérêts et frais de caution ;
 - au paiement des frais et des honoraires afférents générés par le montage et la gestion du prêt
- suivant une périodicité du remboursement qui devrait être calquée sur celle choisie pour les appels de charges courantes et en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt selon la grille établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses déterminées en application des principes de répartition des charges.

EN CAS DE VENTE DE LOT(S)

➤ **Copropriétaire n'ayant pas refusé d'adhérer à l'emprunt** : La charge de la contribution au remboursement de l'emprunt sera transférée aux propriétaires successifs mais le nouvel article 26-11 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la possibilité pour le nouveau propriétaire du lot de le rembourser par anticipation.

➤ **Copropriétaire ayant refusé d'adhérer à l'emprunt qui s'est acquitté de sa quote-part du coût des travaux** : Dès leur versement, les sommes correspondantes entrent définitivement dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles sont affectées par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt, diminuant les intérêts dus par les copropriétaires participant au remboursement du prêt. Le vendeur et l'acquéreur ont cependant la possibilité de convenir du remboursement du montant des travaux réglés en sus du prix de vente, étant précisé que cet accord entre les parties à la vente sera inopposable au syndicat.

Fiche pratique rédigée par Sandrina GASPAR,
avocat associé SGVP Avocats

