Les copropriétés font actuellement face à un double problème : celui de la dégradation et de l'usure des immeubles et des équipement collectifs et celui du besoin, de plus en plus pressant, d'opérer un virage écologique.

La charge financière des travaux destinés à l'entretien des immeubles ainsi qu'à leur rénovation écologique reposent entièrement sur les épaules des copropriétaires. Il est donc fréquent de voir des copropriétaires s'opposer à la tenue de ces travaux à la vue de leur coût financier, aggravant par la même la situation des immeubles.

L'emprunt collectif est une réponse à cette situation. Toutefois, les intérêts en résultant posent la question du coût total de l'opération qui peut rendre les copropriétaires réticents à l'emprunt collectif.

La mise en place de l'emprunt collectif est notamment encadrée par l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 et a été réformé par l'ordonnance du 30 octobre 2019.

1. **Qu'est-ce-que l'emprunt collectif ?**

L'emprunt collectif est un mécanisme permettant d'assurer le financement des travaux au sein de la copropriété. La souscription à cet emprunt, pouvant se faire au nom de l'ensemble des copropriétaires ou seulement au nom des copropriétaires souhaitant y participer, doit se faire par un vote en assemblée générale.

2. **Quelles sont les limites de l'emprunt collectif ?**

L'emprunt collectif doit être contracté au nom du Syndicat des copropriétaires pour financer une liste limitée d'objet prévue à l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Les travaux régulièrement votés concernant les parties communes ;
- Les travaux d'intérêt collectif régulièrement votés concernant les parties privatives ;
- Les actes d'acquisition régulièrement votés conformes à l'objet du Syndicat ;
- Le préfinancement des subventions publiques ;

3. **Quelle est la procédure de mise en place de l'emprunt collectif ?**

Afin de la faciliter et d'encourager la mise en place de l'emprunt collectif, l'ordonnance du 30 octobre 2019 est venue créer l'article 25-3 de la loi du 10 juillet 1965.

Cet article impose que lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés ci-dessus, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux doit être inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Cette mesure a pour objectif d'assurer le vote des travaux d'entretien et de rénovation en donnant aux copropriétaires une aide au financement de ces travaux.

L'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le vote de l'emprunt collectif doit se faire à l'unanimité des copropriétaires quand cet emprunt est contracté au nom de l'ensemble des copropriétaires.

Le même article prévoit une dérogation à ce principe d'unanimité. En effet, le vote de l'emprunt collectif peut se faire à la même majorité que celle nécessaire au vote

des travaux concernés par cet emprunt. Dans ce cas de figure, l'emprunt ne se fera qu'au nom des copropriétaires souhaitant y participer.

Cette même majorité peut également être retenue dans le cas d'un vote concernant ayant pour objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat des copropriétaires. L'emprunt devra donc nécessairement porter sur le montant de la subvention.

Les copropriétaires souhaitant souscrire à l'emprunt collectif doivent notifier leur décision au Syndic dans un délai de deux mois suivant la notification de l'assemblée générale. En effet, l'ordonnance du 30 octobre 2019 est venue supprimer la distinction entre les copropriétaires défaillants et les autres.

4. **Quelles sont les garanties de remboursement de l'emprunt ?**

Les copropriétaires ayant souscrits au prêt et qui en bénéficient sont tenus du remboursement de son montant et des intérêts dans la limite de leur quote-part. De son côté, le Syndic doit garantir l'emprunt du Syndicat des copropriétaires par une caution solidaire.

En cas d'impayé dans le remboursement de l'emprunt, le Syndic a pour obligation d'adresser une mise en demeure au copropriétaire défaillant. A l'expiration d'un délai de trente jours, le Syndic devra se retourner contre la caution solidaire, libre ensuite à la caution solidaire de se retourner contre le copropriétaire.

Toutefois, cette obligation ne vaut pas lorsque le prêt a pour objectif le préfinancement de subventions publiques.

5. **Quelles sont les conséquences d'une mutation ?**

Dans l'hypothèse d'une mutation des lots de copropriété, les sommes empruntés deviennent immédiatement exigibles.

Toutefois, le prêteur et la caution peuvent donner leur accord pour que l'obligation soit transmise au nouveau copropriétaire.

Recommandations du cabinet BJA :

L'emprunt collectif est un mécanisme permettant de soutenir les copropriétés et les copropriétaires en difficulté. Le Syndic a tout intérêt de mettre en place cet emprunt afin de se protéger de toute procédure en responsabilité notamment en raison de la dégradation de l'immeuble et de ses équipements.