

## Emprunt bancaire collectif d'une copropriété

### Modifications des règles d'emprunt bancaire – 07 mars 2025

Cette fiche est à jour de la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 qui modifie les règles d'emprunt collectif.

Un décret doit néanmoins paraître pour préciser certaines informations (notamment, durée du prêt et examen de la capacité d'emprunt du syndicat des copropriétaires). Ces éléments seront mis à jour dès la parution du texte.

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 le compte de certains copropriétaires seulement. Trois types d'emprunt peuvent être souscrits. Nous vous présentons les informations à connaître.

#### Qui est concerné par l'emprunt collectif en copropriété ?

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

Ou pour les copropriétaires qui n'ont pas expressément refusé de participer à l'emprunt.

#### Quels sont les types d'emprunts bancaires collectifs ?

Il est possible de distinguer 3 types d'emprunt collectif pour financer certains types de travaux dans une copropriété.

L'emprunt est toujours souscrit par le syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son syndic :

Soit **pour son compte**. Dans ce cas, tous les copropriétaires participent à l'emprunt, sans exception.

Soit au **bénéfice des copropriétaires consentants**. Dans ce cas, le prêt concerne uniquement les copropriétaires qui décident volontairement d'y participer.

Soit au **bénéfice des copropriétaires n'ayant pas refusé le prêt**. Dans cette hypothèse, tous les copropriétaires qui n'ont pas refusé expressément le prêt y sont soumis.

#### Sur quoi peut porter l'emprunt bancaire collectif ?

L'objet du prêt varie en fonction du type d'emprunt souscrit.

#### Emprunt souscrit par le syndicat des copropriétaires pour son compte ou au bénéfice de copropriétaires consentants

L'emprunt bancaire fait au nom du syndicat de copropriétaires ou pour le compte de copropriétaires volontaires peut 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)

#### Emprunt souscrit au bénéfice des copropriétaires n'ayant pas refusé

L'emprunt bancaire avec présomption d'adhésion de tous les copropriétaires peut financer les projets suivants :

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

Travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté municipal portant sur la sécurité ou la salubrité publique

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

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

Suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène

Travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre pouvant comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les 10 années précédentes.

#### Quelle est la procédure pour un emprunt collectif en copropriété ?

Le recours à l'emprunt bancaire par le syndicat des copropriétaires est soumis à certaines règles de formes. Plusieurs étapes sont ainsi à respecter.

#### 1. Inscription de la souscription de l'emprunt bancaire à l'ordre du jour de l'assemblée générale

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

L'acquisition ou les travaux envisagés par la copropriété

La question de la souscription de l'emprunt bancaire, destiné à financer l'acquisition ou les travaux souhaités.

Les conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt et la proposition d'engagement de caution doivent être communiquées **en même temps** que l'ordre du jour. Ces documents **assurent la validité de la décision** du syndicat des copropriétaires.

## 2. Vote en assemblée générale de la souscription d'un emprunt bancaire

Au cours de la même assemblée générale, les copropriétaires doivent voter les opérations financées (travaux ou acquisition) et la souscription à l'emprunt bancaire. Ces deux questions sont votées séparément.

Contenu de la décision

L'assemblée générale ne peut pas voter simplement le principe de recourir à un prêt pour le financement des travaux ou de l'acquisition envisagés.

La résolution votée doit mentionner les conditions essentielles de l'emprunt à souscrire, notamment :

Le montant du prêt

La durée du prêt

Les conditions générales du prêt

Son taux effectif global.

L'autorisation de l'assemblée générale, ratifiant les conditions du prêt, permet au syndic d'emprunter au nom du syndicat des copropriétaires.

Règles de majorité

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.

Cela concerne 3 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

Lorsque l'emprunt bénéficie aux copropriétaires qui sont considérés comme ayant accepté d'y participer (absence de refus exprès d'être soumis au prêt).

## 3. Adhésion ou refus des copropriétaires de participer à l'emprunt

Adhésion à l'emprunt

les copropriétaires qui souhaitent recourir à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic lorsque le prêt porte sur :

Des travaux concernant les parties communes votés

Des travaux d'intérêts collectifs sur les parties privatives votés

Des actes d'acquisitions conformes à l'objet du syndicat et votés.

La notification se fait par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle doit indiquer le montant de l'emprunt que le copropriétaire souhaite demander, dans la limite de sa quote-part de dépenses.

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

Refus de participer à l'emprunt

L'ensemble des copropriétaires est **considéré comme adhérent** à la souscription de l'emprunt lorsque le prêt porte sur :

Des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants

Des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté municipal portant sur la sécurité ou la salubrité publique

Des travaux participant de la réalisation de programmes de restauration immobilière

Des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène

Des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Les copropriétaires peuvent néanmoins refuser de participer à l'emprunt.

Ils doivent alors **notifier leur refus** au syndic dans un **délai de 2 mois** à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale. Cette notification se fait par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ils ont également pour obligation de **verser leur quote-part du prix des travaux** dans les **6 mois** de la notification du procès-verbal. Cette quote-part correspond à la contribution personnelle exigible au remboursement du capital et des intérêts, ainsi qu'au paiement des frais et honoraires.

### Attention

Un vote « contre » ou une abstention ne sont pas assimilables à un refus de participer à l'emprunt.

## 4. Souscription à l'emprunt

Le contrat de prêt est signé par le syndic. Il doit être conforme au projet joint à l'ordre du jour et voté par l'assemblée générale.

La signature du contrat de prêt s'effectue **après le délai de 2 mois** à partir de la notification de la décision d'assemblée générale aux copropriétaires. En effet, passé ce délai, l'assemblée générale ne peut plus être contestée par les copropriétaires opposants ou défaillants. La décision d'emprunter devient ainsi définitive.

### À 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.

## 5. Versement des sommes

Le montant de l'emprunt est versé au syndicat des copropriétaires par l'établissement de crédit (banque).

### Attention

Le syndic doit ouvrir un compte bancaire spécifique pour recevoir les fonds de l'emprunt souscrit pour les copropriétaires ne l'ayant pas refusé. Dans ce cas, le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndic à la banque.

### Comment est remboursé l'emprunt bancaire collectif ?

Le syndicat des copropriétaires doit reverser à la banque les sommes reçues des copropriétaires ont souscrit au prêt. C'est le syndic qui gère le montant et la périodicité (par exemple mensuel ou trimestriel) des appels de fonds à adresser à chaque copropriétaire concerné. Les copropriétaires remboursent le prêt dans la limite de leur quote-part de dépenses.

#### À savoir

Le syndic peut déléguer à la banque la gestion des appels de fonds liés à l'emprunt. Il doit alors obtenir l'autorisation expresse de l'assemblée générale. Dans ce cas, la banque prélèvera les fonds directement sur les comptes personnels de chaque copropriétaire.

### Quelles sont les conséquences en cas de non-paiement d'une mensualité de l'emprunt bancaire collectif ?

En cas d'impayé d'une mensualité du prêt, le syndic doit adresser une mise en demeure au copropriétaire défaillant. En cas d'échec de cette mise en demeure, et passé un délai de 30 jours, le syndic demande à la caution de rembourser les impayés du copropriétaire.

La caution s'adresse ensuite au copropriétaire défaillant pour obtenir le remboursement de sa dette. En l'absence de recouvrement amiable des sommes, la caution peut mettre en oeuvre tous les moyens utiles (par exemple action en justice ou hypothèque sur le bien) pour obtenir le règlement des fonds.

#### Budget et charges de copropriété

### Questions – Réponses

- [Quelles aides financières peut-on percevoir pour faire 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 \(Adil\)](#)

#### 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 26-14
- [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  
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : [04 67 07 73 00](tel:0467077300)