Nargis.fr
Published on *Mairie de Nargis* (http://www.mairie-nargis.com)

Extrait d'acte de naissance

Emprunt collectif en copropriété

Mis à jour le 04 juillet 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Un syndicat de copropriétaires peut souscrire un prêt bancaire pour financer divers travaux au sein de la copropriété.

Financements concernés

Un prêt bancaire peut être souscrit au nom du syndicat de copropriétaires (particuliers) pour financer :

- des travaux votés concernant les Parties des bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation...) et des terrains (jardins, parcs...) affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux (particuliers),
- des travaux d'intérêt collectif sur les Parties des bâtiments (porte d'entrée, salon, salle de bains...) et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé (particuliers) (par exemple, mise en place de compteurs individuels pour apprécier la quantité de chauffage consommée dans chaque appartement (particuliers)),
- des actes d'acquisition,
- ou des travaux subventionnés notamment par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) (particuliers) s'ils portent sur les parties communes ou sur les parties privatives et qu'ils sont d'intérêt collectif (par exemple, travaux de rénovation énergétique).

Copropriétaires concernés

L'emprunt collectif est souscrit au nom du syndicat des copropriétaires pour le compte :

-

de l'ensemble des copropriétaires,

- ou des seuls copropriétaires qui décident d'y participer.

Procédure

Le recours à l'emprunt collectif est soumis à certaines règles de formes.

Ordre du jour

Les conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt doivent être jointes à l'ordre du jour (particuliers) de l'assemblée générale au cours de laquelle le recours à l'emprunt collectif doit être voté.

Règles de vote

La décision de souscrire un emprunt collectif doit faire l'objet d'un vote à l'unanimité (particuliers).

Dans certains cas, la décision de souscrire l'emprunt est prise à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernés.

Cette dérogation s'applique si l'emprunt est prévu pour le bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Notification de participation

Les copropriétaires participant à l'emprunt doivent ensuite Formalité par laquelle un acte de procédure ou une décision est porté à la connaissance d?une personne (particuliers) leur décision au syndic (particuliers) en précisant le montant qu'ils souhaitent demander dans la limite de leur Part que chacun doit payer ou recevoir dans la répartition d'une somme (particuliers) de dépense.

Cette notification doit être faite dans un délai de 2 mois :

- à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires Copropriétaire ayant voté contre une décision d'assemblée générale (particuliers) ou Copropriétaire absent et non représenté en assemblée générale (particuliers),

- à compter de la tenue de l'assemblée générale pour les autres copropriétaires.

Souscription

Le contrat de prêt doit être conforme aux conditions générales et particulières qui ont été jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Son montant est plafonné et la signature ne peut intervenir avant un certain délai.

Montant

Le montant de l'emprunt est plafonné au montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires participants.

Garantie

Le syndicat de copropriétaires doit impérativement être garanti par une caution solidaire, c'est-à-dire par un tiers (un autre organisme bancaire, par exemple), pour prévenir les cas d'impayés de remboursement du prêt d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'engagement de la caution doit résulter d'un accord écrit de l'organisme bancaire.

Signature

La signature du prêt est faite par le syndic agissant au nom du syndicat des copropriétaires.

Elle s'effectue après le délai de 2 mois à compter de la notification de la décision d'assemblée générale concernant le recours à l'emprunt collectif.

Remboursement

Seuls les copropriétaires bénéficiant du prêt sont tenus de rembourser son montant, ses intérêts et honoraires dans la limite de leur Part que chacun doit payer ou recevoir dans la répartition d'une somme (particuliers) des dépenses.

En cas d'impayé de remboursement du prêt, le syndic doit adresser une mise en demeure au copropriétaire défaillant par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas d'échec de cette mise en demeure, et à l'expiration d'un délai de 30 jours, le syndic peut appeler la caution à rembourser les impayés du copropriétaire.

La caution peut ensuite se retourner contre le copropriétaire défaillant pour obtenir le remboursement du paiement.

Voir aussi...

-

Aides et prêts pour l'amélioration de l'habitat (particuliers)

Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Articles 26-4 à 26-8
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Articles 5, 6, 11 et 38

Mairie
de Nargis

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr

Source URL: http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/extrait-dacte-de-naissance?publication=F31418