CABINET TABONI

FONCIÈRE NIÇOISE ET DE PROVENCE - AGENCE SIM

L'EMPRUNT BANCAIRE CONTRACTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le décret d'application n° 2013-205 qui conditionne l'entrée en vigueur du dispositif permettant la souscription d'un emprunt bancaire, par les syndicats de copropriétaires, pour la réalisation de travaux votés, vient de paraître. Ces dispositions entrent en vigueur le 14 mars 2013.

Le présent décret est pris pour l'application de l'**article 103 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012** relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives. Celui-ci a pour objet, l'encadrement des emprunts contractés par les syndicats de copropriétaires, dans les conditions autorisées par les **articles 26-4 à 26-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965** fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ces articles ont déterminé les conditions dans lesquelles peut être souscrit, au nom du syndicat des copropriétaires, **un emprunt bancaire destiné à financer des travaux ou des actes d'acquisition régulièrement votés ou à préfinancer les subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation de travaux votés.** Cet emprunt pourra notamment financer la réalisation des audits énergétiques, des diagnostics d'immeuble ou des travaux d'économie d'énergie dans les parties communes.

Le présent décret n° 2013-205 du 11 mars 2013, prévoit que le montant de l'emprunt souscrit au nom du syndicat apparaît dans la première partie de l'état daté, document qui est transmis par le syndic au notaire avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert ou la création d'un droit réel sur un lot.

En cas de transfert de la propriété d'un lot, il impose la notification au syndic de : l'accord du prêteur, de la caution et du nouveau propriétaire à ce que les sommes restant dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif par l'ancien propriétaire du lot soient désormais à la charge de l'acquéreur du lot.

Par ailleurs, le décret complète la liste des informations notifiées par le syndic aux copropriétaires (article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967) en vue de la tenue de leur assemblée générale pour y faire figurer les conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt collectif ainsi que la proposition d'engagement de caution correspondante.

CABINET TABONI

Enfin, il définit la notion de défaillance du copropriétaire, qui est une condition de mise en œuvre de la garantie mentionnée à l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 : « *Le constat de la défaillance du copropriétaire, mentionnée au premier alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965, résulte d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le syndic dès la première échéance impayée du remboursement de l'emprunt et restée infructueuse pendant plus de trente jours.* ».

Source : Décret n° 2013-205 du 11 mars 2013 relatif à l'emprunt collectif de copropriété (JORF n°0061 du 13 mars 2013 page 4384 - texte n°1).

CABINET TABONI