L'emprunt collectif en copropriété

Pour financer les travaux de rénovation énergétique, les copropriétaires et syndics se tournent vers les banques qui se tournent vers l'Etat.

Le régime de l'emprunt collectif proposé par la loi WARSMAN applicable depuis le 14 mai 2013 s'avère inadapté aux nouveaux besoins.

La loi de finance pour 2024 a adopté un amendement qui devrait permettre aux syndicats de copropriétaires de souscrire un nouvel emprunt collectif.

Selon la banque des territoires, la rénovation des copropriétés « constitue un marché potentiel de près de 9 milliards d'euros de travaux » par an.

Pour une rénovation globale, un copropriétaire doit envisager une dépense d'environ 30.000 €.

La multiplication des aides laisse croire aux copropriétaires qu'ils pourraient obtenir via des subventions le financement de ces travaux de rénovation énergétique.

Au contraire, Hugues Périnet Marquet insiste : *« l'éradication des passoires thermiques suppose donc de rénover d'ici 2028, près d'un million de logements par an, il faudrait donc, dans les 5 ans à venir, dépenser, pour ces 5 millions de logements, plus de 150 Milliards, sommes à mettre en perspective avec l'augmentation des crédits « MaPrimeRénov » à 5 Milliard par an ».***[1]**

En l'absence d'aides, certains copropriétaires pourront se financer grâce à leurs fonds propres, d'autres chercheront un crédit et enfin d'autres seront contraints de vendre.

Certains utiliseront un emprunt individuel en raison de leur âge ou niveau de rémunération, d'autres se tourneront vers le syndic ou vers un assistant à maîtrise d'ouvrage, à l'instar

d'un courtier, pour l'obtention d'un crédit par leur intermédiaire.

Seulement, face à ce « mur de financement que nous impose la loi Climat et Résilience»[2] Monsieur David Chouraqui, Directeur général du crédit agricole services immobilier, reconnaît que « les banques ont eu du mal à comprendre ce qu'est la copropriété ».

Le rapport de la banque des territoires : « Le déficit de financement des copropriétés en difficulté révèle un problème plus global de financement des copropriétés, y compris celles en bonne santé. » et propose des solutions pour ouvrir le marché du financement des copropriétés.

Les préconisations de ce rapport visant à la création d'un nouveau prêt pour financer plus largement et accélérer la rénovation, via un prêt « global, collectif, inclusif et adossé aux lots » sont-elles en voie d'être adoptées grâce au vote de l'amendement dit Amiel ?

Ce crédit pourra-t-il être à la charge du syndicat des copropriétaires, transformant l'échéance de crédit en charge de copropriété, ou sera-t-il à la charge de chacun des copropriétaires ?

Ce nouveau régime risque-t-il d'aggraver la situation des impayés de charges, en faisant porter l'impayé du copropriétaire sur son emprunt sur les autres copropriétaires solidaires de son paiement ?

Après l'examen du régime actuel et de ses défauts, sera envisagé le nouveau régime adopté grâce au vote de l'amendement du député Amiel et au projet de loi portant une nouvelle réforme de la copropriété.

I. Le régime juridique actuel : les insuffisances au regard « du mur de financement »

A. Pour quelles raisons le « vrai » emprunt collectif n'est presque jamais mis en œuvre ?

Les conditions de l'article 26-4 alinéa 1 :

« L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés. »

L'emprunt collectif pourrait être souscrit par un syndicat de copropriétaires à la suite du vote de :

- travaux sur les parties communes ;
- travaux d'intérêt collectif sur parties privatives ;
- actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat.
- **à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.**

Le syndicat des copropriétaires est alors débiteur du crédit et devra rembourser selon les échéances convenues.[3]

En copropriété l'unanimité ressemble à une chimère.

D'autant qu'un copropriétaire quarantenaire avec des bonnes ressources ne voudra pas se sentir lié avec un copropriétaire à la petite retraite bientôt remplacé par une indivision successorale hasardeuse.

Selon David Chouraqui [4] : *« il y a très peu de copropriétés qui savent se mettre d'accord à l'unanimité sur des sujets de financement à la hauteur de ce que sont des travaux de copropriété. Donc, en réalité, le véritable prêt copropriété, c'est-à-dire celui qui réclame l'unanimité, est mort-né, il ne fonctionne pas. »*

Selon Viviane Labbé[5] *« Les copropriétaires disposant des fonds nécessaires aux travaux ne voudront pas participer à ce type de prêt, car ils n'en auront pas besoin. L'unanimité ne sera jamais atteinte pour cette raison principale, couplée à un faible taux de participation aux assemblées générales »*

B. Le préfinancement des subventions : un mécanisme insuffisant pour la mise en œuvre des « subventions » ?

Les conditions de l'article 26-4 alinéa 2 :

« Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. ».

L'emprunt collectif pourrait être souscrit par un syndicat de copropriétaires aux conditions suivantes :

- A compter de la notification accordant la subvention et que son unique objet soit le préfinancement la subvention.
- L'intégralité des fonds soient réunis avant de verser le préfinancement des aides : ce préfinancement des aides n'est possible que si les restes-à-charge sont financés.
- mise en place d'un compte travaux dédié, sur lequel seront versées les avances pour garantir qu'elles soient bien affectées au règlement des travaux.

Dans ces conditions, la décision de recourir à l'emprunt est adoptée à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux.

Une fois conclu, le prêteur est subrogé dans les droits du copropriétaire emprunteur auprès de l'organisme versant les fonds.

Il s'agit donc d'un prêt relai pour le préfinancement des subventions présentant peu de risque pour la banque.

Le Rapport de la Banque des territoires indique que :

1. En pratique seules Procivis et la Caisse d'Epargne d'Ile-de-France proposent ces préfinancements avec un volume insuffisant.
2. Aux termes de la nouvelle convention signée avec l'Etat pour 2023-2030, Procivis s'est engagée sur 8 ans à consacrer 500 M€ pour ses missions sociales, soit 62 M€ par an dont 50 M€ par an sur le PIC en préfinancement des aides.
3. Le préfinancement des aides fait partie du bouquet de produits que la CE IdF propose aux syndicats de copropriétaires, à un taux de marché. En 2023, environ 100 M€ d'aides ont pu être préfinancés par la CE IdF. Moins de la moitié de ce volume de préfinancement a été réalisée sur des copropriétés en difficulté.

Des difficultés ont également été soulevées lors d'un entretien que j'ai eu avec Monsieur Christophe BERFINI Directeur des activités Syndics de la Caisse d'Epargne Ile-de-France lors d'un échange du 12 décembre 2023 concernant les délais de notification de l'ANAH pouvant aller parfois de 6 à 9 mois et retarder d'autant la délivrance de ce prêt.

En conséquence, ce rapport conclut à la nécessité de renforcer les capacités de préfinancement à taux zéro au motif que des travaux sont intégralement financés « (Anah, Ademe, collectivités…) et déplore que les travaux « ne démarrent pas, ces subventions étant versées au fur et à mesure de l'avancement des travaux alors que les entrepreneurs ont besoin d'être assurés du financement de la totalité des travaux ».

Au regard de la massification des aides prévues pour 2024 via notamment maprimerénov Copropriété, ce préfinancement sera encore plus mis en œuvre.

Petit focus sur ma prime rénov Copropriété

Sur le site Hellio :

« contrairement aux logements individuels, les montants de MaPrimeRénov' en copropriété ne dépendent pas d'un barème adapté à chaque opération d'économies d'énergie.»

« Le calcul est simplifié : 25 % du prix des travaux, et ce quels que soient les revenus des copropriétaires. Il n'y a donc pas besoin de se référer aux plafonds des couleurs bleue, jaune, violette ou rose. (…) Le coût des travaux éligibles à MaPrimeRénov'Copro est revalorisé à 25 000 € à partir du 1er février 2023, contre 15 000 € jusqu'alors. Soit une aide maximale de 6 250 € par logement »

En complément Monsieur Berfini indique que les copropriétaires peuvent bénéficier également d'un préfinancement pour les subventions individuelles, s'agissant alors d'un « double préfinancement » venant limiter le reste à charge.

Il convient donc de voir si le reste à charge peut être emprunté via les mécanismes ci-dessous :

C. L'emprunt collectif à adhésion individuelle : « le faux emprunt collectif » insuffisant pour faire face au mur ?

Les conditions de l'article 26-4 alinéa 3 :

« Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer. »

Il s'agit d'un prêt collectif dans la mesure où le syndicat des copropriétaires est l'emprunteur.

Et d'une adhésion individuelle, seuls les copropriétaires souhaitant en bénéficier optent et

deviennent les prêteurs.

Les différentes étapes sont donc :

- L'autorisation en assemblée générale de réaliser les travaux ;
- De recourir à l'emprunt au regard du projet de contrat de prêt ;
- La notification par les copropriétaires intéressés via une LRAR au syndic ;
- La signature du contrat de prêt par le syndic ;
- Le versement des fonds sur le compte du SDC ;
- La réalisation des travaux.

Pour être schématique : deux produits (l'éco-PTZ copropriété et les prêts non réglementés) et deux acteurs (Caisse d'épargne IDF et DOMO FINANCE) se partagent aujourd'hui le marché.

L'éco-PTZ copropriété est une avance remboursable sans intérêt.

Les prêts non règlementés (dont le fameux Copro 100) varient dans leur gestion :

Certains sont gérés par la banque se chargeant de procéder aux prélèvements sur les comptes des copropriétaires adhérents, d'autres par le syndic se chargeant de procéder aux appels de fonds.

Le rapport de la banque des territoires met en avant l'avantage de ce crédit :

« L'analyse de solvabilité au niveau du copropriétaire est très significativement réduite. Le copropriétaire ne doit pas être interdit bancaire et doit être à jour de ses charges, mais il n'y a pas d'analyse sur son taux d'endettement puisque ce prêt ne constitue pas un endettement individuel. Une analyse de solvabilité un peu plus poussée peut toutefois être réalisée dans certains cas, par exemple si le capital emprunté est assez élevé (pour une quote-part supérieure à 25 k€, l'avis d'imposition peut par exemple être demandé). »

Vivianne Labbé rappelle :« certes accordé au syndicat, qui est le cocontractant du prêteur, mais il est plus facilement obtenu qu'un prêt personnel à la consommation. L'avantage de ce type de prêt est qu'il n'y a pas d'enquête de solvabilité, pas de vérification des taux d'endettement, pas de questionnaire de santé. C'est automatique. Mais on ne sait pas à qui on prête. »

En pratique, le syndic limitera son intervention dans la gestion de ce financement.

En effet, l'article 7.2.7 du contrat-type ne prévoit pas d'honoraires au titre d'une prestation particulière pour la souscription d'un emprunt collectif au profit du syndicat des copropriétaires.

Il prévoit uniquement la facturation de ces honoraires pour la constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Une évolution du contrat type serait souhaitable pour favoriser la mise en œuvre de ce type d'emprunt.

De plus, Vivianne Labbé indique[6] concernant ces emprunts :

« L'opération est difficile et source de stress pour tous les copropriétaires et gestionnaires, d'autant plus que le gestionnaire est le seul interlocuteur des copropriétaires. Le montage est complexe en raison du manque d'informations du gestionnaire sur le type de prêt collectif, sur le fonctionnement de ce type de prêt. »

Monsieur BERFINI de la Caisse d'épargne IDF encouragent les acteurs (architecte, entreprise, syndic, banque, ANAH etc) à ne pas travailler en silo afin de réduire les délais de la délivrance de l'emprunt et d'assurer son efficacité.

En conséquence, en raison du peu d'offre disponible sur le marché et des contraintes de mise en œuvre très peu d'emprunt collectif sont aujourd'hui conclus.

Il faut enfin relever que la contrainte liée à la collecte des pièces nécessaire, laquelle nécessiterait un processus de dématérialisation, apparaît comme étant également un frein

Toutefois, l'intervention de la « fée digitale » risque également de bloquer certains dossiers en raison d'exigence de conformité et de règles liées à la réglementation RGPD.

D. L'emprunt collectif sans banque « imposé » par les opposants aux autres copropriétaires

Les conditions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 :

« La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile. ».

Ainsi en cas de refus des copropriétaires de voter des travaux d'amélioration, ils pourront choisir d'étaler sur 10 ans.

II. La réforme en cours de l'emprunt collectif

A. Les propositions en cours

- L'amendement AMIEL[7] voté avec le vote de la loi de finance

Le député David Amiel indique que les copropriétés seraient « l'angle mort de la rénovation énergétique ».

Afin d'« améliorer la performance des logements » via un « changement de chauffage collectif, ou des interventions dans les parties communes » le financement peut être complexe car « ces travaux ont du mal à être adoptés, et de nombreux projets meurent au premier stade des discussions. »

Il propose via cet amendement n°I-5054 de modifier le régime afin de permettre aux syndicats de copropriétaires de décider la souscription d'un éco-PTZ copropriétés par et au nom de la copropriété à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux d'amélioration de la performance énergétique financés par ce prêt.

« III bis. – Après le deuxième alinéa de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt ne porte pas intérêt et a pour objectif de financer des travaux mentionnés au f de la présente loi à la même majorité que celle nécessaire au vote de ces travaux. »

Cet emprunt ne pourrait concerner que :

- les travaux d'économies d'énergie pouvant comprendre des travaux d'intérêt collectif sur son lot.
- l'ECO PTZ en copropriété

Le député conclut « son remboursement serait inclus dans les charges de copropriété, et le risque de défaut mutualisé sur le nombre de copropriétaires : un tel prêt collectif rassure les banques ».

Vous pouvez retrouver, l'entretien sur Radio immo entre Gilles Frémont et le député David

Amiel sur cet amendement voté par l'Assemblée nationale et repris par le gouvernement dans le cadre du texte qui a été repris par le 49-3. Le Député espère que ces emprunts pourraient être mis en œuvre dès le début 2024.

Toutefois, ce texte se chevauche avec le projet de loi suivant qui semble être plus complet concernant les modalités de souscription et de mise en œuvre de ce type d'emprunt.

B. Le projet de loi[8] portant sur la rénovation de l'habitat dégradé

Selon l'exposé des motifs, l'article 2 vise à introduire un prêt collectif plus souple dans sa souscription et de réduire les délais de financement qui peuvent s'étaler aujourd'hui sur une année et entraîner des difficultés en cas de non-obtention.

En réalité, cet article d'une certaine manière étend le dispositif AMIEL réservé aux travaux aux prêts à taux zéro à tous les emprunts collectifs.

L'article 26-4 III du projet prévoit :

> *« L'assemblée générale peut voter à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, prévus aux a à c et e de l'article 24 et au f de l'article 25, la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement de ces travaux.*
>
> *A moins qu'il ne s'y oppose dans les conditions fixées à l'alinéa suivant, chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer à ce mode de financement des travaux.*
>
> *Tout copropriétaire peut refuser de participer à l'emprunt sous réserve de notifier au syndic son refus dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale et de verser la totalité de la quote-part du prix des*

travaux lui revenant, dans le délai de six mois à compter de la notification de ce procès-verbal. A défaut, le copropriétaire est tenu par l'emprunt. »

Ce régime contrairement au précèdent, inverse le principe. Avant chaque copropriétaire était tenu de souscrire à l'emprunt collectif. Ici, chaque copropriétaire qui n'indique pas son refus est supposé y adhérer : « le silence vaut emprunt ».

L'article 26-9 prévoit que :

« Les fonds empruntés au titre du III de l'article 26-4 sont versés par l'établissement prêteur sur un compte bancaire dédié et le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndic auprès de l'établissement prêteur. »

Ainsi, désormais le syndicat aurait trois comptes bancaire séparés, le principal, le fonds de travaux et « le fonds emprunt ».

Art. 26-10. – Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 sont tenus de contribuer chaque mois, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt selon la grille établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 :

« 1° A son remboursement, en capital et intérêts, au syndicat des copropriétaires ;

« 2° Au paiement au syndicat des frais et des honoraires y afférents.

Ici, on constate que les échéances d'emprunt entrent dans les charges, qui seront appelées aux copropriétaires par le syndic. Il s'agira d'une nouvelle mission, quid de sa rémunération ?

Il est à noter que les frais d'instruction d'un dossier entrent dans le TAEG et que la rémunération du syndic pour l'emprunt pourrait également y entrer, en conséquence, il

faudra veiller à ce que le taux ne franchit pas certains plafond dont celui de l'usure.

Afin de contrer les observations prononcées à l'encontre de l'amendement AMIEL, ici le projet de loi prévoit obligatoirement des garanties concernant cet emprunt.

D'une part l'emprunt est attaché au lot, d'autre part un cautionnement solidaire protège le syndicat.

> *« Art. 26-11 :La charge de la contribution au remboursement de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 incombe au propriétaire du lot et est transférée aux propriétaires successifs en cas de mutation. »*
>
> *« Art. 26-12. – Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.*
>
> *« Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.*
>
> *« Au regard de l'hypothèque légale prévue au 3° de l'article 2402 du code civil les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires prévu au même 3°.*
>
> *« Art. 26-13. – Les sommes versées par le copropriétaire ayant refusé le prêt mentionné au III de l'article 26-4 entrent définitivement, dès leur versement, dans le*

patrimoine du syndicat des copropriétaires. Dès leur versement, elles sont affectées sans délai par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt.

« Elles ne donnent pas lieu à remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot. »

En conséquence, des garanties sont données pour mieux recouvrer ces charges d'emprunt en cas de défaillance du copropriétaire.

Enfin, les dispositions du code de la consommation sont complétées avec la création d'un chapitre VI *« prêt de travaux consenti aux syndicats de copropriétaires. ».*

Il est notamment indiqué à l'article 26-4 que cet emprunt « finance le coût des travaux non couvert par la mobilisation de fonds propres par le syndicat des copropriétaires. » : le fameux reste à charges (RAC)

B. Quid d'une offre bancaire et enjeux de ce dispositif

Pour Gilles Frémont, président de l'Association nationale des gestionnaires de copropriétés (ANGC), « c'est une bonne idée car c'est bien la personne morale – le syndicat des copropriétaires – qui emprunte. Une solution simple pour le syndic et sans risque pour la banque. »

Actuellement, seules la Caisse d'Epargne Ile-de-France et Domofinance proposent ce type de prêts copropriétés, qui sont des dossiers complexes à monter, car ils sont en réalité plutôt « multi-individuel ».

Danielle DUBRAC, Présidente de l'Unis craint « d'ajouter de l'impayé à de l'impayé » et préconise d'adosser ce prêt collectif à une assurance. Cette dernière prendrait en charge un éventuel impayé « pour que les copropriétaires ne se retrouvent pas à régler la quote-part

du voisin en défaut ».

Il convient de souligner que la proposition n°12 du rapport[9] conduit par les Maires Mathieur HANOTIN et Michèle LUTZ indique :

« Grâce à la création d'un fonds de financement et pour faciliter le financement du reste à charge (RAC) pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, des prêts adaptés aux capacités financières des propriétaires occupants pourraient être mis en place pour étaler le remboursement des travaux LHI. Des échanges dans ce sens sont en cours avec la perspective d'une convention entre l'État, le réseau Procivis, le réseau des SACICAP et la Banque des Territoires. »

Afin de rendre effectif ce prêt il conviendrait d'obtenir une offre assurancielle et/ou une contre garantie publique, une forme de VISALE pour l'emprunt en copropriété.

A défaut, il est peu probable que les copropriétaires soient tentés de supporter le risque de défaillance d'un d'entre eux.

Il s'agit d'une obligation selon le projet de loi mais non dans le cadre de l'amendement du Député AMIEL.

En conséquence, tout dépendra de la manière dont les banques, les assurances et l'ETAT vont s'emparer de ces dispositifs pour proposer une offre adaptée au besoin et au mur du financement.

[1] Le calendrier de l'éradication des passoires thermiques sera-t-il revu ? Hugues Périnet Marquet – Construction – Urbanisme – n°11 – Novembre 2023 – Lexisnexis SA
[2] Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière n° 4, Octobre-novembre-décembre 2023, dossier 35, entretien par Gilles Frémont, Président de l'ANGC
[3] La souscription des emprunts collectifs en copropriété – Agnès Lebatteux, Revue Administrer n°467 – Juillet 2013
[4] Ibid

[5] Ibid
[6]
[7] Amendement n°I-5054, déposé le vendredi 13 octobre 2023
[8] Projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement déposé le 12 décembre 2023
[9] Mission relative aux outils d'habitat et d'urbanisme à créer ou améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne – 23 octobre 2018 – 24 propositions