



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

## Emprunt collectif d'une copropriété

Vérfié le 01 juin 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

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 les seuls copropriétaires qui décident d'y participer. La décision d'emprunter doit être prise par un vote en assemblée générale.

### Sur quoi peut porter le prêt ?

Un emprunt peut être fait au nom du syndicat de copropriétaires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>) pour financer les objets suivants :

- Travaux votés sur les parties communes (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44506>)
- Travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44507>) (par exemple, mise en place de compteurs individuels (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14745>) pour apprécier la quantité de chauffage consommée dans chaque appartement)
- Acquisition de biens
- Préfinancement des subventions publiques (par exemple, travaux subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1328>) s'ils portent sur les parties communes ou privatives et qu'ils sont d'intérêt collectif)

### Copropriétaires concernés

L'emprunt collectif est fait au nom du syndicat des copropriétaires pour le compte de l'ensemble des copropriétaires. Il peut également être fait au nom du syndicat des copropriétaires pour les seuls copropriétaires qui décident d'y participer.

### Procédure

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

#### Ordre du jour

La question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer les travaux sur les parties communes ou les parties privatives d'intérêt collectif doit être inscrite à l'ordre du jour (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2615>) de la même assemblée générale.

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

#### Règles de vote

Lorsque le prêt sert à préfinancer les subventions accordées au syndicat ou à certains copropriétaires, l'emprunt doit être voté à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernés.

En dehors de ce cas, la décision de souscrire un emprunt collectif doit faire l'objet d'un vote à l'unanimité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>) des copropriétaires.

#### Notification de participation

Les copropriétaires qui participent à l'emprunt doivent notifier (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R14732>) leur décision au syndic (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>), par tous moyens, en précisant le montant qu'ils souhaitent demander dans la limite de leur quote-part (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2602>) des dépenses.


Cette notification doit être faite dans un délai de 2 mois à partir de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes.

### 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.

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

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

 **A noter :** le syndicat de copropriétaires doit être garanti par une caution solidaire, c'est-à-dire par un tiers (un autre organisme bancaire), pour prévenir les impayés de remboursement du prêt des copropriétaires.

## Remboursement



Seuls les copropriétaires bénéficiant du prêt sont tenus de rembourser son montant, ses intérêts et honoraires dans la limite de leur quote-part (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2602>) des dépenses.

En cas d'impayé de remboursement du prêt, le syndic doit adresser une mise en demeure (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2705>) au copropriétaire défaillant.

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.

## Textes de loi et références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>)  
*Articles 25-3 et 26-4 à 26-8*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423>)  
*Articles 5, 6, 11 et 38*

## COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

Tous les comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)