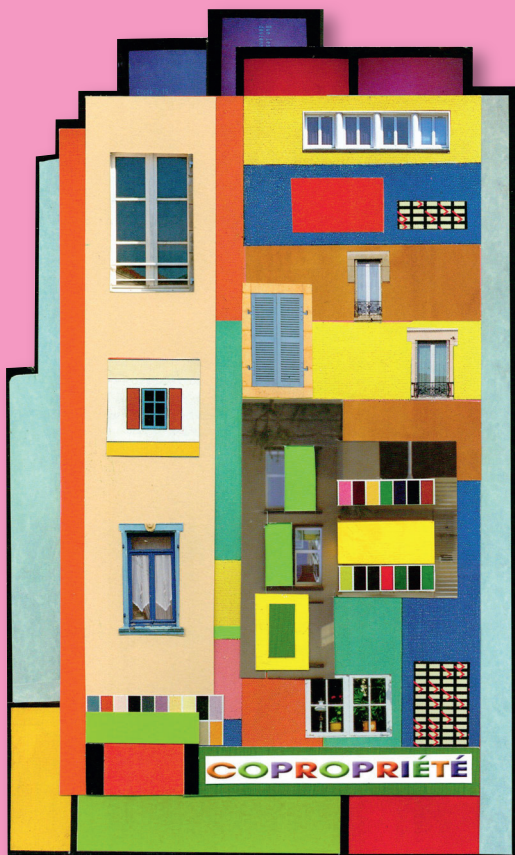


« Comment faire ? »

4

*Une collection de nouveaux guides gratuits
pour le Salon indépendant de l'ARC et de l'UNARC
du 16 et 17 octobre 2013*



Le prêt collectif
à adhésion
individuelle en
copropriété :
savoir le
négocier...



Association des Responsables de Copropriété
www.unarc.asso.fr



L'ARC et l'UNARC

L'ARC, Association des Responsables de Copropriété, est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987. Elle est implantée, en 2013, sur plus de 14 000 immeubles en copropriété représentant plus de 900 000 lots principaux.

Nommée par arrêté conjoint des ministères du Logement et de la Justice comme membre permanent de la Commission nationale relative à la copropriété (12 membres seulement), elle est aujourd'hui la plus importante association de conseils syndicaux et de syndics bénévoles en France.

L'ARC siège par ailleurs dans de nombreuses commissions officielles où elle représente les intérêts des copropriétaires.

En 1991, l'ARC a créé l'UNARC - Union nationale des associations de responsables de copropriété - qui regroupe 12 associations régionales et couvre désormais toute la France.

L'ARC a aussi créé une coopérative (Copropriété-Services) réservée à ses adhérents collectifs, qui apporte de nombreux services aux copropriétés (groupement d'achats, audits techniques, référencement d'entreprises, services comptables, logiciels, sites gratuits, etc.).

L'ARC et l'UNARC aident ainsi tous leurs adhérents à résoudre l'ensemble des problèmes d'ordre juridique, comptable, financier, technique et pratique qu'ils rencontrent dans leur copropriété et à améliorer la gestion de ces copropriétés.

Les adhérents de l'ARC et de l'UNARC sont :

- **des conseils syndicaux**, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- **des syndics bénévoles** ;
- **des groupes de copropriétaires ou des copropriétaires** à titre individuel confrontés à des problèmes personnels.

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

ARC et UNARC
27, 29 rue Joseph Python 75020 PARIS
Tél : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

Le prêt collectif en copropriété dont le PTZ « collectif » : comment bien l'utiliser et le négocier ?

SOMMAIRE

Introduction	3
I. Prêt collectif en copropriété : la nouvelle donne	4
II. Pour quels types d'opérations peut être contracté un prêt collectif ?	5
III. Peut-on voter un prêt qui s'impose à tous les copropriétaires, même ceux qui n'en veulent pas ?	5
IV. Comment voter un prêt qui ne concernera que ceux qui veulent adhérer au prêt ?	6
V. Quels documents le syndic doit-il envoyer avec la convocation d'assemblée générale ?	7
VI. Le syndic doit-il mettre en concurrence plusieurs prêteurs ? Que faire ?	7
VII. Qu'est-ce que le T.E.G. ?	8
VIII. Les copropriétaires qui souhaitent adhérer au prêt sont-ils obligés d'adhérer au prêt pour la totalité de leur quote-part ?	9
IX. Les syndicats peuvent-ils demander des honoraires en cas de prêt collectif ? Qui paye ? Tous les copropriétaires ou simplement les bénéficiaires ?	10
X. Comment et dans quels délais les copropriétaires (présents ou non en assemblée générale) peuvent-ils faire savoir au syndic qu'ils souhaitent bénéficier du prêt, c'est-à-dire adhérer au prêt ?	10
XI. La banque est-elle obligée d'accepter de prêter à tous ceux qui le souhaitent ?	11

XII.	Comment le prêt passe-t-il dans la comptabilité du syndicat des copropriétaires et comment doit procéder le syndic ?	11
XIII.	Si certains copropriétaires qui ont adhéré au prêt ne payent plus leurs remboursements que se passe-t-il ?	12
XIV.	Que doit faire le syndic au cas où un copropriétaire ne paye pas sa quote-part de remboursement ?	13
XV.	En cas de vente, doit-on rembourser le prêt ou peut-on le transmettre à son acquéreur ?	13
XVI.	Quels sont les éventuels problèmes liés au prêt collectif et comment les résoudre ?	14
XVII.	Le problème particulier des syndics qui vont placer à leur profit le montant du prêt et ne débloquer les sommes que très progressivement. Pourquoi faut-il faire attention ?	14
XVIII.	Le prêt à taux zéro (PTZ) collectif en copropriété : une nouveauté	15
XIX.	Prêts collectifs en copropriété : introduire trois améliorations dans les articles 26-4 à 26-8 sur les prêts en copropriété	18
XX.	Comment l'ARC peut-elle vous aider ?	21

ANNEXES

I.	Que penser des prêts bonifiés (par EDF ou autres) type DOMOFINANCE ?	22
II.	Articles 26-4 à 26-8 de la loi du 10 juillet 1965	26
III.	Décret d'application des articles 26-4 à 26-8 en date du 11 mars 2013	30
IV.	Texte de la loi des finances 2011 instituant le prêt à taux zéro collectif	32

Introduction

Ce petit guide vous donnera les indications nécessaires pour faire voter dans de bonnes conditions :

- soit un prêt collectif normal (à adhésion individuelle volontaire) ; rappelons que ce type de prêt peut permettre à certaines personnes « *écartées* » des prêts personnels classiques (primo accédants ; retraités...) de bénéficier malgré tout d'un prêt (donc de pouvoir voter des gros travaux) ;
- soit un prêt collectif à taux zéro, devant lui aussi permettre de financer plus facilement les gros travaux indispensables.

Bonne lecture.

I. Prêt collectif en copropriété : la nouvelle donne

Pendant des années, il y a eu deux régimes ou types de prêts en copropriété :

a) Les prêts collectifs dits à **adhésion individuelle :**

(Ces prêts étaient décidés en assemblée générale, mais ne s'appliquaient qu'à ceux qui souhaitaient en bénéficier.

Le prélèvement des sommes dues à la banque se faisait directement sur le compte de chaque bénéficiaire par la banque elle-même.

b) Les prêts collectifs dits à adhésion obligatoire :

Ces prêts s'imposaient à tous et, au cas où certains copropriétaires ne payaient pas leur quote-part, c'est la solidarité des autres copropriétaires qui était mise en œuvre en attendant le recouvrement par voie judiciaire.

Suite à de nombreux abus concernant le deuxième type de prêts signalés par l'ARC, les pouvoirs publics ont voulu réglementer les prêts en copropriété. La situation n'était, en effet, pas normale :

- prêts chers imposés - même à la majorité simple - à tous - y compris à ceux qui pouvaient avoir des financements propres plus intéressants ou même des subventions ;
- solidarité financière en cas de défaillance de certains copropriétaires ;
- collusion entre banquiers et certains syndicats, étant rappelé que les banques ont racheté de nombreux cabinets de syndic.

C'est pourquoi la loi de 1965 a été complétée par cinq articles (articles 26-4 à 26-8) et que le décret de 1967 a lui aussi été précisé par un décret en date du 11 mars 2013.

- Le présent dossier répond aux principales questions qui peuvent se poser aux copropriétaires concernant ces nouveaux articles.

Par ailleurs, nous venons d'obtenir le bénéfice du prêt à taux zéro (PTZ) pour les prêts collectifs des copropriétés (comme nous l'expliquons au point XVIII).

Ce PTZ va peut-être favoriser la réalisation des travaux nécessaires, comme on l'a dit. D'où l'importance qu'il y a à bien comprendre comment se met en place un prêt collectif en copropriété : c'est l'objet de ce petit guide.

II. Pour quels types d'opérations peut être contracté un prêt collectif ?

- Pour les travaux votés par l'assemblée générale.
- Pour les travaux privatifs d'intérêt collectif (**exemple** : changement des fenêtres pour des fenêtres isolantes).
- Mais aussi pour les acquisitions votées par l'assemblée générale (**exemple** : acquisition d'un local pour faire une loge).

III. Peut-on voter un prêt qui s'impose à tous les copropriétaires, même ceux qui n'en veulent pas ?

Non, ce n'est plus possible. Comme on le verra dans le détail au point suivant, il est désormais **impossible** (sauf exception, voir ci-après) d'imposer à ceux qui ne le veulent pas ou qui sont absents d'être tenus au remboursement d'un prêt qui n'aura pas été voté à l'**unanimité** de **TOUS** les copropriétaires.

C'est le **principal** apport de la loi (avant 2012, la loi était muette sur ce point, ce qui provoquait des abus).

Ceci dit, comme on va le voir, on peut très bien voter un prêt qui concerne uniquement ceux qui le veulent.

Il y a à cela une seule exception. Un prêt collectif peut, en effet, être voté en cas de subvention publique dans le but de **pré-financer** ces subventions. **Dans ce cas** (et dans ce cas seulement) le prêt peut être voté à une majorité simple et s'imposer, **malgré tout**, à l'**ENSEMBLE** des copropriétaires, même les **opposants** et **absents**.

Explication : dans certaines copropriétés, l'État et les collectivités versent des subventions au syndicat en cas de gros travaux (**exemple** : copropriétés en difficulté ou copropriétés procédant à des travaux d'économie d'énergie très ambitieux).

Ces subventions sont cependant versées uniquement à la fin des travaux. Il est donc nécessaire de pré-financer ceux-ci avant de pouvoir percevoir les aides. Ce sont ces prêts dit de pré-financement qui peuvent être votés à une majorité simple et s'imposer néanmoins à **tous** les copropriétaires. Ces prêts-relais sont remboursés au fur et à mesure du versement des subventions.

IV. Comment voter un prêt qui ne concernera que ceux qui veulent adhérer au prêt ?

On peut avoir deux situations :

- a) soit le prêt est voté à l'unanimité et - dans ce cas - il concernera tous les copropriétaires (sans problème puisque tout le monde sera d'accord) ;
- b) soit il n'est pas voté à l'unanimité et - dans ce cas - il concernera uniquement ceux qui adhéreront à ce prêt (voir point 5).

La loi impose simplement - dans ce deuxième cas - que le prêt soit voté à la même majorité que celle nécessaire pour le vote des travaux ou autres opérations liées au prêt. **Par exemple** : s'il s'agit de gros travaux de ravalement votés à la majorité simple, le prêt sera - lui aussi - voté à la majorité simple.

V. Quels documents le syndic doit-il envoyer avec la convocation d'assemblée générale ?

Le décret prévoit que le syndic doit envoyer, pour la validité de la décision :

- les conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt ;
- la proposition d'engagement de l'organisme de caution.

À noter : nous avons demandé au Ministère de la Justice que le syndic n'envoie qu'un « *résumé* » des conditions essentielles du contrat de prêt et de caution pour éviter les frais inutiles (surtout en matière de photocopies facturées à 0,30 € la page...), mais le ministère a préféré obliger les syndics à envoyer ces documents dans leur intégralité, ce qui plaira beaucoup à certains...

VI. Le syndic doit-il mettre en concurrence plusieurs prêteurs ? Que faire ?

Bonne question.

Dans la pratique le syndic n'adressera avec la convocation à l'assemblée générale qu'**une** seule offre, celle proposée par sa banque préférée.

Si certains copropriétaires protestent concernant ce manque de mise en concurrence, le syndic répondra certainement que ce n'est pas grave puisque les copropriétaires sont libres de ne pas adhérer.

Dans ce cas, que faire ?

Si vous êtes membre du conseil syndical, n'attendez pas la convocation à l'assemblée générale. Dès que vous savez que de gros travaux seront proposés au vote de la prochaine assemblée générale, procédez ainsi :

- a) demandez au syndic qu'il vous adresse le projet de contrat que **SA** banque proposera ainsi que (s'il le souhaite) d'autres projets ;
- b) parallèlement - si votre conseil syndical est adhérent collectif à l'ARC - demandez-nous comment obtenir concrètement un projet concurrent.

À noter - comme nous l'indiquons au point XX - que la concurrence doit porter sur plusieurs points :

- sur le **taux effectif global**, dit TEG qui intègre tous les frais (voir point VII) ;
- mais aussi sur la **caution** ;
- et sur les **modalités de gestion** (celles-ci pouvant vous permettre, si elles sont adaptées, de négocier au plus bas les honoraires de syndic).

Important : même si vous n'êtes pas vous-même intéressé par le prêt, il **FAUT** négocier un bon-prêt pour deux raisons :

- cela facilitera le vote des travaux jugés nécessaires ou indispensables ;
- cela aidera grandement ceux qui sont obligés d'avoir recours à un prêt collectif (personnes âgées ou primo-accédants, par exemple) et qui échapperont ainsi à l'offre de prêt proposée par le syndic.

VII. Qu'est- e que le T.E.G. ?

Le T.E.G. (taux effectif global) : qu'est-ce que c'est ?

Pour protéger les particuliers et éviter qu'ils ne puissent être induits en erreur par des publicités trompeuses, le législateur a créé la notion de **Taux Effectif Global** (TEG).

Le TEG est un taux d'intérêt destiné à représenter le **coût réel d'un prêt**.

Il intègre outre le taux de base, la part de tous les frais annexes (assurance, garantie...), il prend en compte l'ensemble des frais obligatoires liés au financement :

- le taux d'intérêt du prêt ou taux d'intérêt nominal,
- les frais de dossier,
- les primes d'assurance décès-invalidité et incapacités temporaires de travail obligatoires.

Ainsi lorsqu'on vous donne le T.E.G. d'un prêt, vous avez une bonne indication du **coût effectif** complet de ce prêt, ce qui facilite les comparaisons entre les offres.

VIII. Les copropriétaires qui souhaitent adhérer au prêt sont-ils obligés d'adhérer au prêt pour la totalité de leur quote-part ?

Non et c'est heureux. Si votre quote-part est de 10.000 € et que vous n'avez besoin **que** de 5.000 €, vous pourrez souscrire pour 5.000 € seulement.

Il faudra bien le préciser dans la lettre RAR que vous adresserez au syndic pour lui préciser que vous voulez **adhérer** au prêt (voir point X).

IX. Les syndics peuvent-ils demander des honoraires en cas de prêt collectif ? Qui paye ? Tous les copropriétaires ou simplement les bénéficiaires ?

Oui les syndics peuvent prendre des honoraires. Ceci doit être soit **prévu dans le contrat de syndic** soit **voté spécifiquement en assemblée générale**, le syndic devant, avec la convocation adresser une proposition claire concernant ces honoraires.

Il faudra d'ailleurs être vigilant sur ce point et négocier des honoraires « **normaux** » avant l'assemblée générale.

À noter que ces frais sont imputables **uniquement** à ceux qui ont adhéré au prêt. Cela semble évident, mais il vaut mieux le préciser.

X. Comment et dans quels délais les copropriétaires (présents ou non en assemblée générale) peuvent-ils faire savoir au syndic qu'ils souhaitent bénéficier du prêt, c'est-à-dire adhérer au prêt ?

C'est simple :

1. s'ils étaient présents à l'assemblée générale et ont voté pour le prêt, ils ont **DEUX** mois **APRÈS** l'assemblée générale pour faire savoir au syndic par lettre RAR qu'ils adhèrent **BIEN** personnellement au prêt ;
2. s'ils étaient absents non représentés ou opposants lors de l'assemblée générale, ils ont **DEUX** mois **APRÈS** la **RÉCEPTION** du procès-verbal pour faire savoir au syndic par lettre RAR qu'ils souhaitent adhérer au prêt.

On le voit, un opposant lors de l'assemblée générale peut se rétracter et décider ensuite valablement d'adhérer au prêt.

XI. La banque est-elle obligée d'accepter de prêter à tous ceux qui le souhaitent ?

Dans le cadre d'un prêt collectif avec caution, les banques ne sont pas obligées d'accepter de prêter à tout le monde.

En général, elles écartent les copropriétaires débiteurs de charges depuis plusieurs mois ou bien ceux qui ont fait l'objet d'un signalement d'incident bancaire (fichier « **Banque de France** »).

Néanmoins - en général également - elles sont plutôt « **accueillantes** » et ne se préoccupent pas de savoir si les personnes qui souhaitent le prêt ne sont pas déjà en surendettement ou ne sont pas retraitées. D'où d'ailleurs - pour ces personnes - l'intérêt de ce type de prêt collectif.

XII. Comment le prêt passe-t-il dans la comptabilité du syndicat des copropriétaires et comment doit procéder le syndic ?

À noter que le décret comptable de 2005 a été modifié pour permettre une comptabilisation simple des prêts, ce qui n'était pas possible jusqu'à présent.

Une fois établie la liste de ceux qui adhèrent au prêt, le syndic dresse une liste et une grille spéciale correspondante à la quote-part de chacun.

Ensuite deux systèmes sont possibles :

- soit le syndic appelle directement chaque trimestre la quote-part de chacun ;
- soit la banque, prélève directement cette quote-part sur le compte bancaire du copropriétaire.

Pour que ce deuxième système soit possible, il faudra que - dans la délibération initiale - ce dispositif soit prévu et qu'il y ait une autorisation donnée à la banque d'opérer ce prélèvement en lieu et place du syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires.

La validité juridique de ce dispositif pouvant être soulevée, nous prévoyons la mise en place d'un autre dispositif :

1. le syndic mettra en place avec la banque un prélèvement sur les comptes de chaque bénéficiaire ;
2. ces prélèvements abonderont un compte spécial commun qui lui-même fera l'objet d'un prélèvement par la banque ;
3. pour éviter les incidents de paiement du syndicat liés à un problème ponctuel d'un des copropriétaires bénéficiaires, les prélèvements sur le compte du syndicat pourront être différés d'un ou deux mois par rapport au prélèvement sur le compte individuel.

XIII. Si certains copropriétaires qui ont adhéré au prêt ne payent plus leurs remboursements que se passe-t-il ?

La loi oblige les syndicats de copropriétaires qui signent un prêt à être couverts par une « **caution** ». La caution prend en charge les défaillances éventuelles de tel ou tel emprunteur.

Grâce à ce dispositif, les autres copropriétaires ne peuvent pas être appelés à payer la défaillance d'un ou plusieurs des emprunteurs. Il n'y a pas de solidarité.

À noter : la caution doit permettre de garantir en **totalité, sans franchise et sans délai de carence** les impayés. Le syndicat des copropriétaires ne peut donc pas être appelé à payer le moindre centime d'euro en cas de défaillance d'un

copropriétaire. Si cela se produit, c'est que le syndic aura tardé à saisir la caution... et qu'il sera donc responsable. Il faudra alors qu'il prenne en charge le sinistre.

Remarque : la loi a prévu que l'obligation de caution s'imposait même en cas de préfinancement d'une subvention accordée ; cette obligation n'a aucun sens puisque la garantie du prêt c'est précisément le versement de la subvention. Par ailleurs cela renchérit inutilement le préfinancement.

Nous avons donc saisi le Ministère de la Justice pour modifier la loi sur ce point (par ordonnance)...

XIV. Que doit faire le syndic au cas où un copropriétaire ne paye pas sa quote-part de remboursement ?

- Il **DOIT** lui adresser une lettre recommandée avec accusé de réception (RAR) dans les plus brefs délais.
- **Un mois** après l'envoi de cette lettre il **DOIT** saisir la caution.
- À défaut de déclaration **rapide**, conforme à ce qui précède, la caution pourra refuser la prise en charge des défaillances (revoir point 11).

XV. En cas de vente, doit-on rembourser le prêt ou peut-on le transmettre à son acquéreur ?

En principe, en cas de vente, il faut rembourser le prêt.

Néanmoins, avec l'accord du prêteur (la banque) et de la caution, le prêt peut être transféré à l'acquéreur (si celui-ci le souhaite, bien sûr).

XVI. Quels sont les éventuels problèmes liés au prêt collectif et comment les résoudre ?

Les problèmes sont (en plus du fait que le taux global soit éventuellement trop fort) :

- a) un coût de caution élevé ;
- b) des honoraires de syndic élevés.

Ces deux postes peuvent augmenter de façon sensible le coût du prêt et doivent donc être négociés très attentivement avant l'assemblée générale (relire la question numéro 5).

XVII. Le problème particulier des syndics qui vont placer à leur profit le montant du prêt et ne débloquent les sommes que très progressivement. Pourquoi faut-il faire attention ?

Il faut, en effet, savoir que les banques et les syndics sont souvent « **complices** », ce qui fait que le syndic peut être très intéressé à « **placer** » des prêts auprès des copropriétaires. Voir dans notre abus numéro 3397 (site : www.unarc.asso.fr) une description un peu cauchemardesque de la situation. Cet article est intitulé : « **Prêt bancaire, syndic et établissement financier : une drôle d'entente** ». Vous pourrez lire aussi attentivement l'annexe numéro I sur les prêts « **bonifiés** » (www.unarc.fr/namt).

Voici deux conseils pour éviter les problèmes.

- a) Concernant le fait que certains syndics en profiteront pour placer l'argent du prêt à leur profit, voire, attendront le plus longtemps possible pour payer les factures de travaux au risque d'entraîner des conséquences dommageables pour la copropriété. Voici notre conseil : il suffit que l'AG

décide du placement des fonds disponibles au profit du syndicat des copropriétaires (Livret A Association jusqu'à 76.500 € et, au-delà, sur un ou plusieurs comptes à terme avec des échéances qui tiennent compte des besoins de trésorerie).

- b) Par ailleurs le Conseil Syndical, devra surveiller le déblocage du prêt par le syndic, une fois les fonds propres épuisés et en fonction des besoins réels de financement des travaux (le prêt peut être débloqué en plusieurs fois), plutôt que de demander la mise à disposition des fonds en une seule fois. Bien sûr, il y aura des intérêts intercalaires sur les fonds mis à disposition par tranche, mais c'est toujours préférable à un déblocage total et une mise en amortissement du prêt.

XVIII. Le prêt à taux zéro (PTZ) collectif en copropriété : une nouveauté

1. Un dispositif qui devrait être efficace

Le PTZ (Prêt à taux zéro) est aussi appelé Eco-prêt à taux zéro. Ce type de prêt aidé par l'État est uniquement destiné à financer les travaux de rénovation ou d'amélioration énergétique.

L'Eco-prêt a été mis en place en 2008 mais jusqu'à présent seules les personnes physiques pouvaient en bénéficier. C'est ce qu'on appelle le PTZ dit « *individuel* ».

Le PTZ est - théoriquement - mobilisable en copropriété par tout copropriétaire d'un logement, qu'il s'agisse des travaux sur parties privatives ou communes. Malheureusement les dossiers de prêt sont si compliqués à remplir, les conditions si difficiles à respecter et les banques si « *frileuses* » (elles ne veulent pas faire des dossiers pour des prêts de 3.000 euros...) que très peu d'éco-prêts individuels ont été mobilisés en copropriété.

C'est la raison pour laquelle nous avons agi avec constance depuis plusieurs années pour obtenir, en Copropriété, la possibilité d'obtenir le bénéfice d'un **prêt à taux zéro qui soit collectif**.

Ce prêt collectif avait et a toujours, dans notre esprit, deux avantages :

- il est simple à mobiliser (un seul dossier pour toute la copropriété) ;
- il est « *attractif* »: un taux zéro pour tous les copropriétaires qui souhaitent adhérer à ce prêt sans que les copropriétaires aient à constituer eux-mêmes un dossier.

2. Donc un dispositif financier simple, bon marché et, pour ces raisons de nature à faciliter le vote des travaux d'économies d'énergie.

Voici pourquoi nous avons agi avec tant d'énergie pour l'obtenir.

3. Un « *accouchement* » difficile

Cependant, il n'a pas été facile d'obtenir la mise en place effective de ce PTZ collectif.

Nous en avons obtenu le principe fin 2011 (il y a donc deux ans) et ce n'est que fin 2013 que le décret qui le rend possible concrètement est sorti (reste encore à venir un ou plusieurs arrêtés, mais l'essentiel est là), permettant une entrée en vigueur du dispositif dès le 1^{er} janvier 2014.

4. Quelques principes de base du PTZ collectif.

► Les copropriétés concernées :

Sont concernées les copropriétés :

- construites avant 1990 ;
- dont plus de 75 % des millièmes correspondent à des logements.

► Un dossier simple à constituer

C'est, comme on l'a dit, l'avantage premier de l'éco-prêt collectif, ces textes prévoient un seul dossier pour l'ensemble du projet ; un ensemble de

documents sera à fournir par le syndic (aidé par le conseil syndical) qui permettra donc une instruction unique.

► **Un montant de 30.000 euros maximum par logement**

- le plafond du prêt à taux zéro par logement sera de 30.000 euros, plafond déjà en vigueur par le prêt individuel ;
- ce plafond sera ramené à 10.000 euros dans le cas que nous allons examiner maintenant.

► **Un PTZ pouvant porter sur UNE SEULE action**

Bien que le PTZ soit en principe destiné à favoriser des opérations complètes de rénovation thermique donc plusieurs travaux simultanément (ce qu'on appelle un « *bouquet de travaux* »), les responsables ont compris qu'en copropriété cela pouvait s'avérer compliqué, voire impossible.

En conséquence un PTZ collectif pourra être obtenu même si une **seule action** d'économie d'énergie (changement des fenêtres **OU** isolation par l'extérieur **OU** isolation de la toiture, etc.) est entreprise.

Dans ce cas la quote-part maximum par logement sera ramenée à 10.000 euros au lieu de 30.000 euros. Normal.

► **Un cumul possible du PTZ individuel ET du PTZ collectif**

Les copropriétaires de logement auront, en effet, la possibilité de mobiliser pour un même logement un prêt à taux zéro individuel **ET** un prêt collectif (y compris dans des banques différentes), dans ce cas, naturellement, le plafond de 30.000 euros s'appliquera aux prêts, ceux-ci ne pouvant dépasser - cumulés - ce montant.

► **Un cumul possible pour les copropriétaires de plusieurs logements**

Possibilité pour un copropriétaire qui posséderait plusieurs logements dans une même copropriété de bénéficier du PTZ collectif au titre de chacun des logements qu'il possède.

► **Un délai augmenté pour réaliser les travaux**

Actuellement avec les prêts individuels, il faut impérativement finir les travaux dans le délai maximum de deux ans (à partir de l'obtention du prêt).

Or, ce le délai entre l'obtention du prêt et la fin des travaux (deux ans) n'avait pas été modifié en ce qui concerne le PTZ collectif.

C'était d'autant plus regrettable qu'il est quasi-impossible, en copropriété, d'aller si vite.

Nous avons donc demandé que ce délai soit augmenté (nous souhaitons deux ans de plus), mesure qui a été acceptée par le ministère et qui sera intégrée à la loi à l'occasion du vote de la loi des finances 2014.

► **Un démarrage prévu pour le 1^{er} janvier 2014**

Si tout se passe bien, les premiers prêts pourraient être distribués dès le début 2014.

Espérons (ce qui n'est pas sûr) que les banques joueront le jeu et mettront vite en place les outils informatiques nécessaires à l'instruction de ces prêts spécifiques.

Nous sommes évidemment en train de les sensibiliser et de les inciter à être prêts pour le début 2014.

XIX. Prêts collectifs en copropriété : introduire trois améliorations dans les articles 26-4 à 26-8 sur les prêts en copropriété

Voici trois améliorations qu'il faudrait introduire dans la loi (en profitant du vote de la loi A.L.U.R. sur le Logement) pour résoudre trois problèmes non vus à l'origine, et que nous demandons au Gouvernement de bien vouloir prendre en compte.

- **Première amélioration** : tous les prêts doivent, désormais, être assortis d'une caution pour éviter la solidarité forcée entre copropriétaires en cas de défaillance de l'un d'eux.

C'est une excellente disposition.

Cependant la loi n'a pas écarté cette obligation en cas de prêt destiné à préfinancer des subventions accordées.

Or les subventions sont le plus souvent accordées à des copropriétés en difficulté.

Dès lors cette obligation apparaît :

- inutile : la « **garantie** » réside dans le fait que la subvention **SERA** versée ;
- contraire à l'intérêt des copropriétaires : pourquoi majorer de 0,75 % le coût du prêt pour une caution qui n'a aucune utilité.

Nous demandons, en conséquence à ce que l'obligation de caution ne concerne pas les préfinancements en cas de subvention accordée.

- **Deuxième amélioration** : la loi ne prévoit de possibilité de voter un préfinancement en cas de subvention à la majorité simple **que** pour les cas où il y a une subvention **publique**. Or il peut y avoir d'autres subventions que des subventions publiques (**exemple** : subvention de l'aéroport de Paris ; C.E.E....).

Nous demandons que cette possibilité de voter un préfinancement sans avoir à recueillir l'unanimité des voix concerne toutes les situations où une subvention a été accordée, quelle que soit son origine.

► **Troisième amélioration** :

- Pour des raisons de simplicité, les banquiers souhaitent pouvoir conserver la possibilité de recevoir délégation du syndicat (avec un mandat donné par le syndicat en assemblée générale) pour opérer directement un prélèvement sur les comptes des bénéficiaires du prêt.
- La loi étant muette sur cette possibilité, ce mandat n'est malheureusement pas possible (du moins, il y a doute).
- **Conséquence** il est certain que les banques :
 - soit ne vont pas vouloir consentir des prêts dans ces conditions ;
 - soit vont augmenter les taux pratiqués.

Deux réactions qui ne sont pas conformes à l'intérêt des copropriétaires et risquent de bloquer le vote des gros travaux (car ceux qui ont besoin d'un prêt dit « **collectif** » sont précisément ceux qui ont du mal à obtenir un prêt personnel (retraités ; primo accédants,...)).

Nous demandons que soit introduite dans la loi la possibilité - pour le syndicat des copropriétaires - de confier un mandat à la banque pour effectuer un prélèvement sur les comptes des bénéficiaires du prêt.

Propositions de l'ARC

Nous faisons donc trois propositions d'amélioration très précises :

1. Nous proposons d'abord de supprimer **UN** mot dans le deuxième paragraphe de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965, le mot « *publiques* » :

« 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 bancaire 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 ».

2. Nous proposons ensuite de compléter l'article 26-7 ainsi.

Après le premier paragraphe : « ***Le syndicat - dans le cas d'un prêt destiné à assurer le préfinancement d'une subvention accordée - peut décider de ne pas être garanti par le cautionnement solidaire visé à l'alinéa précédent*** ».

3. Enfin, nous proposons de compléter les points 1° et 2° de l'article 26-6 de la façon suivante (les compléments sont en italiques gras) :

*« 1° A son remboursement au syndicat **ou à l'établissement prêteur si le syndicat a voté un mandat le permettant** en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ».*

*« 2° Au paiement au syndicat **ou à l'établissement prêteur si le syndicat a voté un mandat le permettant** des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires ».*

XX. Comment l'ARC peut-elle vous aider ?

L'ARC négocie depuis de nombreux mois et - en permanence - avec la Caisse d'Épargne pour obtenir :

de bons prêts (les taux les plus intéressants) ;
des cautions bon marché et efficaces ;
des modalités de gestion du prêt, ce qui devra alléger le travail du syndic et éviter des honoraires surfaits ;
mais aussi des produits complémentaires de placements.

Si vous êtes adhérents collectifs, contactez-nous pour en savoir plus car, dans ce domaine, les dispositifs peuvent évoluer très vite..

CONCLUSION

Comme on le voit, il va falloir - là encore - être vigilants, très vigilants.

C'est pourquoi l'ARC et l'UNARC ont décidé non seulement d'aider leurs adhérents collectifs à y voir plus clair, mais de les aider à négocier un bon « **package** », comme on dit :

- TEG (Taux Effectif Global) ;
- caution ;
- gestion ;
- placements associés.

ANNEXES

- I. Que penser des prêts bonifiés (par EDF ou autres) type DOMOFINANCE ?
- II. Articles 26-4 à 26-8 de la loi du 10 juillet 1965
- III. Décret d'application des articles 26-4 à 26-8 du 11 mars 2013
- IV. Décret comptable modificatif (en cours de modification)
- V. Texte de la loi des finances 2011 instituant le prêt à taux zéro collectif

I. Que penser des prêts bonifiés (par EDF ou autres) type DOMOFINANCE ?

Certains fournisseurs d'énergie (EDF et DGF-Suez, surtout) ont mis au point :

1. LES PRÊTS BONIFIÉS PAR DES FOURNISSEURS D'ÉNERGIE

Certaines copropriétés sont sollicitées par leur syndic pour accepter un prêt bonifié par tel ou tel grand fournisseur d'énergie et présenté comme « ***très intéressant*** » qu'en penser ?

Voyons le cas du prêt bonifié par EDF et distribué par DOMOFINANCE.

2. LE PRÊT DOMOFINANCE

Voici le texte intégral reçu par certains de nos adhérents. On en mangerait. Et pourtant... (voir point 3).

« Travaux de rénovation : le Prêt Travaux Copropriété Domofinance »

Le prêt Travaux Copropriété Domofinance permet de réaliser tous les travaux de rénovation et d'embellissement des parties communes pouvant engendrer des économies d'énergie grâce à un taux très avantageux bonifié par EDF.

Au cœur des problématiques actuelles de maîtrise de l'énergie et du respect de l'environnement, Domofinance est le résultat de l'alliance de deux grands groupes leader de leurs domaines respectifs : l'énergie pour EDF et la finance pour BNP Paribas Personal Finance. Créé en octobre 2003, Domofinance est ainsi devenu le spécialiste du financement des travaux de rénovation liés aux économies d'énergie.

Réputée pour ses crédits orientés « développement durable », la société finance des projets performants, en particulier au travers des Partenaires Bleu Ciel d'EDF, gage de sécurité et de qualité. Depuis 6 mois, Domofinance propose un nouveau prêt pour financer les travaux de rénovation énergétique des copropriétés.

Le prêt est souscrit par le syndicat des copropriétaires (au minimum deux copropriétaires) mais selon l'article 103 de la Loi n°2012-387 du 22 mars 2012 dite loi Warsmann, chaque copropriétaire est libre d'adhérer à l'emprunt collectif. *Seule condition exigée, les copropriétaires empruntant doivent être à jour de leurs charges sur les douze derniers mois (aucune limite d'âge à l'adhésion des copropriétaires, pas de justificatif de revenus à fournir).*

Ce prêt collectif est sans risque pour les copropriétaires, car il est garanti par une caution et n'impose pas de solidarité entre copropriétaires. *Il peut être contracté pour une durée de 2 à 12 ans avec des remboursements trimestriels. Son montant minimal doit être de 15.000 € et peut financer jusqu'à 100 % du devis des travaux avec un taux fixe, frais de dossier inclus pouvant être bonifiés par EDF en fonction de la durée et de la nature des travaux.*

En effet, EDF est un acteur obligé des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) et vous permet dans le cadre d'un partenariat avec Domofinance de bénéficier d'un taux bonifié en contrepartie de l'obtention des CEE.

La demande de prêt est simple et rapide, *le syndic adresse à Domofinance par mail le dossier complet. À l'issue de l'assemblée générale, le syndic transmet l'ensemble*

des documents, le dossier est étudié sous 48h et transmis au partenaire caution. La réponse définitive est obtenue sous 5 jours. Après retour de l'offre acceptée et de la demande de financement, Domofinance verse le montant emprunté au syndic.

Liste des travaux qui peuvent être financés :

- Remplacement de chaudière
- Isolation de combles ou de toiture, de plancher
- Ravalement et isolation des murs
- Cave, parking, ascenseur
- Chauffe-eau solaire collectif
- Système de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)
- Installation de fenêtres ou porte-fenêtre avec vitrage isolant

III. UN PIÈGE À C...OPROPRIÉTAIRES ?

Cette publicité appelle, en effet, plusieurs commentaires et réserves.

En premier lieu ce prêt - qui paraît avantageux - constitue une espèce de détournement de fonds, oh ! le vilain mot, allez-vous penser. Suivez le raisonnement :

- EDF bonifie un prêt et - en contrepartie - bénéficie des Certificats d'Économie d'Énergie (C.E.E) correspondant aux travaux réalisés.
- Normal ? Non ceci pour trois raisons :
 - a) rien ne dit que l'avantage concernant la bonification soit équivalente aux C.E.E. négociables. **Exemple** : si la bonification représente 20.000 euros et que les C.E.E. auraient pu être vendus 30.000 euros, la copropriété perd 10.000 euros et EDF « **gagne** » 10.000 euros ;
 - b) **plus grave encore** : la bonification ne profitant qu'à ceux qui adhèrent au prêt, ceux qui n'y adhèrent pas sont littéralement **dépouillés** du bénéfice de la subvention potentielle que représentent les C.E.E.
(le dispositif s'avère ainsi, à notre avis, illégal puisque ce ne sont pas tous les copropriétaires qui vont bénéficier des C.E.E... et nous avons

d'ailleurs signalé cette grave anomalie aux ministères concernés, à EDF ainsi qu'à DOMOFINANCE) ;

- c) en troisième lieu ce prêt et la façon dont il est débloqué bénéficient surtout aux syndicats. Nous avons d'ailleurs déjà expliqué ce mécanisme dans un abus (voir : www.unarc.fr/7x71).

D'autres points nous paraissent très curieux : la publicité laisse penser que le syndic peut faire voter sur le principe du prêt. Or la loi est claire : le syndic doit faire voter sur un projet de contrat de prêt complet et de caution.

4. OUI AU PTZ COLLECTIF. NON AU PRÊT BONIFIÉ PAR EDF, PRÊT BONIFIÉ « EN TROMPE-L'ŒIL ».

Nous sommes, en effet, tout à fait d'accord pour la généralisation des prêts incitatifs : il faut aux copropriétés et copropriétaires un prêt non pas bonifié, mais un prêt à taux zéro. C'est ce que nous avons obtenu à force de persévérance (voir : www.unarc.fr/n7df).

CONCLUSION :

1. attendez quelques mois la mise en place du prêt à taux zéro (PTZ) ;
2. vendez au meilleur prix (et surtout pas à EDF) vos Certificats d'Économie d'Énergie pour **compléter** votre prêt à taux zéro.

Conclusion :

**Bonne pratique = TAUX ZÉRO + CEE à prix fort ;
Mauvaise pratique = CEE bradés + prêt bonifié
pour une partie seulement des copropriétaires.**

II. Les articles 26-4, 26-5, 26-6, 26-7, 26-8 de la loi du 10 juillet 1965 concernant le prêt collectif en copropriété

► **Article 26-4** Créé par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt bancaire 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.

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 bancaire 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.

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 bancaire au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. À peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale.

NOTA :

Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'État, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivants la publication dudit décret (13 mai 2013).

► **Article 26-5** (différé) Créé par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)

Le contrat de prêt conclu en application de l'article 26-4, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.

NOTA :

Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'État, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivants la publication dudit décret.

► **Article 26-6** (différé) Créé par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)

Le montant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

- 1° A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;
- 2° Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

NOTA :

Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'État, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivants la publication dudit décret.

► **Article 26-7** (différé) Créé par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)

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 à 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 ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.

Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 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 du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.

NOTA :

Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'État, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret.

► **Article 26-7** (différé) Modifié par Ordonnance n°2013-544 du 27 juin 2013 - art. 22

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 à 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 du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 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 du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.

► **Article 26-8** Créé par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

NOTA :

Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'État, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivants la publication dudit décret (13 mai 2013).

III. Décret d'application des articles 26-4 à 26-8 en date du 11 mars 2013

Publics concernés : *syndicats de copropriétaires, syndic de copropriété professionnels ou bénévoles, copropriétaires, établissements bancaires, entreprises d'assurance spécialement agréées, établissements de crédit.*

Objet : *copropriété des immeubles bâtis – travaux et acquisitions – financement par l'emprunt bancaire.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

Notice : *les articles 26-4 à 26-8 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis 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.*

Le présent décret 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.

Il impose la notification au syndic, en cas de transfert de la propriété d'un lot, 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.

Il complète la liste des informations notifiées par le syndic aux copropriétaires 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.

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.

Références : *le présent décret est pris pour l'application de l'article 103 de la loi no 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives. Le décret no 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

Le Premier ministre,
Sur le rapport de la garde des sceaux, ministre de la justice,
Vu la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 26-4 à 26-8 ;
Vu la loi no 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives, notamment son article 103 ;
Vu le décret no 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décète :

Art. 1er. – Le décret no 67-223 du 17 mars 1967 susvisé est modifié conformément aux articles 2 à 5 du présent décret.

Art. 2. – Au *d* du 1o de l'article 5, les mots : « à l'article » sont remplacés par les mots : « aux articles 26-6 et ».

Art. 3. – Le deuxième alinéa de l'article 6 est complété par la phrase suivante : « Elle comporte également, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi. »

Art. 4. – Le 3o du I de l'article 11 est complété par les mots suivants : « ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ; ».

Art. 5. – L'article 38 est ainsi rétabli :

« *Art. 38.* – 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. »

Art. 6. – La garde des sceaux, ministre de la justice, est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 11 mars 2013.

IV. Texte de la loi des finances 2011 instituant le prêt à taux zéro collectif

Article 244 quater U

- Modifié par LOI n°2011-1977 du 28 décembre 2011 - art. 81 (V)
- Modifié par LOI n°2011-1978 du 28 décembre 2011 - art. 43 (V)
- Modifié par LOI n°2011-1978 du 28 décembre 2011 - art. 59 (V)

I.-1. Les établissements de crédit mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier passibles de l'impôt sur les sociétés, de l'impôt sur le revenu ou d'un impôt équivalent, ayant leur siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt versées au cours de l'année d'imposition ou de l'exercice pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale de logements achevés avant le 1er janvier 1990 et utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale.

2. Les travaux mentionnés au 1 sont constitués :

1° Soit de travaux qui correspondent à une combinaison d'au moins deux des catégories suivantes :

- a) Travaux d'isolation thermique performants des toitures ;
- b) Travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ;
- c) Travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
- d) Travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
- e) Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- f) Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;

- 2° Soit de travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement ;
- 3° Soit de travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie ;
- 4° (alinéa supprimé)
- Les modalités de détermination des travaux mentionnés aux 1°, 2° et 3° sont fixées par décret.
- 3. L'avance remboursable sans intérêt peut être consentie aux personnes suivantes :**
- 1° Aux personnes physiques à raison de travaux réalisés dans leur habitation principale lorsqu'elles en sont propriétaires ou dans des logements qu'elles donnent en location ou qu'elles s'engagent à donner en location ;
- 2° Aux sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique, lorsqu'elles mettent l'immeuble faisant l'objet des travaux gratuitement à la disposition de l'un de leurs associés personne physique, qu'elles le donnent en location ou s'engagent à le donner en location ;
- 3° Aux personnes physiques membres d'un syndicat de copropriétaires, à raison du prorata qui leur revient des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives prévus au g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que des travaux réalisés sur les parties et équipements communs de l'immeuble dans lequel elles possèdent leur habitation principale ou des logements qu'elles donnent ou s'engagent à donner en location (1) ;
- 4° Aux sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique, membres d'un syndicat de copropriétaires, à raison du prorata qui leur revient des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives prévus au g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que des travaux réalisés sur les parties et équipements communs de l'immeuble dans lequel elles possèdent un logement qu'elles mettent gratuitement à la disposition de l'un de leurs associés personne physique, donnent en location ou s'engagent à donner en location (1).

4. Le montant de l'avance remboursable ne peut excéder la somme de 30 000 € par logement.
5. L'emprunteur fournit à l'établissement de crédit mentionné au 1, à l'appui de sa demande d'avance remboursable sans intérêt, un descriptif et un devis détaillés des travaux envisagés. Il transmet, dans un délai de deux ans à compter de la date d'octroi de l'avance par l'établissement de crédit mentionné au 1, tous les éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et au devis détaillés et satisfont aux conditions prévues aux 1 et 2. Un décret fixe les modalités d'application du présent 5.
6. Il ne peut être accordé qu'une seule avance remboursable par logement.
7. Les dépenses de travaux financées par une avance remboursable peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt sur le revenu prévu à l'article 200 quater lorsque le montant des revenus du foyer fiscal tel que défini au IV de l'article 1417 n'excède pas un plafond, fixé par décret dans une limite de 30 000 €, l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de l'avance.
8. (alinéa supprimé)
9. La durée de remboursement de l'avance remboursable sans intérêt ne peut excéder cent vingt mois. Cette durée est portée à cent quatre-vingts mois pour les travaux comportant au moins trois des six actions prévues au 1° du 2 du I et pour les travaux prévus au 2° du même 2

II.-Le montant du crédit d'impôt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre de l'avance remboursable sans intérêt et la somme actualisée des montants perçus au titre d'un prêt de mêmes montant et durée de remboursement, consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de prêt ne portant pas intérêt.

Le crédit d'impôt fait naître au profit de l'établissement de crédit une créance, inaliénable et incessible, d'égal montant. Cette créance constitue un produit imposable rattaché à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit a versé des avances remboursables sans intérêt et par fractions égales sur les quatre exercices suivants.

En cas de fusion, la créance de la société absorbée est transférée à la société absorbante. En cas de scission ou d'apport partiel d'actif, la créance est transmise

à la société bénéficiaire des apports à la condition que l'ensemble des avances remboursables ne portant pas intérêt y afférentes et versées par la société scindée ou apporteuse soit transféré à la société bénéficiaire des apports.

III.-Le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné à la conclusion d'une convention entre l'établissement de crédit mentionné au 1 du I et l'État, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et de l'environnement.

IV.-Une convention conclue entre l'établissement de crédit mentionné au 1 du I et la société chargée de gérer le Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionnée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation définit les modalités de déclaration par l'établissement de crédit des avances remboursables, le contrôle de l'éligibilité des avances remboursables et le suivi des crédits d'impôt.

V.-La société chargée de gérer le Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionnée au IV est tenue de fournir à l'administration fiscale, dans les quatre mois de la clôture de l'exercice de chaque établissement de crédit, les informations relatives aux avances remboursables sans intérêt versées par chaque établissement de crédit, le montant total des crédits d'impôt correspondants obtenus ainsi que leur suivi.

VI.-Lorsque les sociétés de personnes mentionnées aux articles 8 et 238 bis L, ou groupements mentionnés aux articles 239 quater, 239 quater B et 239 quater C ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, le crédit d'impôt peut être utilisé par les associés proportionnellement à leurs droits dans ces sociétés ou ces groupements, à condition qu'il s'agisse de redevables de l'impôt sur les sociétés ou de personnes physiques participant à l'exploitation au sens du 1° bis du I de l'article 156.

VI bis. (1)-L'avance remboursable sans intérêt prévue au présent article peut être consentie dans les mêmes conditions à un syndicat de copropriétaires pour financer les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives prévus au g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ainsi que les travaux réalisés sur les parties et équipements communs de l'immeuble lorsqu'au moins 75 % des quotes-parts de copropriété sont compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation, détenus par l'une des personnes mentionnées aux 3° et

4° du 3 du I du présent article et utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale, et sous réserve des adaptations prévues au présent VI bis. Les travaux mentionnés au premier alinéa du présent VI bis sont constitués des travaux mentionnés aux 1°, 2° et 3° du 2 du I ainsi que de travaux qui correspondent à l'une des catégories mentionnées au 1° du même 2.

Conformément au 6 du I, l'avance prévue au premier alinéa du présent VI bis ne peut être consentie au titre d'un logement lorsque celui-ci a déjà bénéficié d'une avance remboursable prévue au présent article pour ce même logement. Il ne peut être accordé qu'une seule avance remboursable par syndicat de copropriétaires des logements sur lesquels portent les travaux.

Le montant de l'avance remboursable mentionné au 4 du I ne peut excéder la somme de 30 000 € par logement affecté à l'usage d'habitation et utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale et détenu par l'une des personnes mentionnées aux 3° et 4° du 3 du même I.

La condition prévue au 7 dudit I s'applique à chacun des copropriétaires participant à l'avance remboursable prévue au présent VI bis.

VI ter. (1)-Par dérogation au 6 du I, l'avance remboursable sans intérêt prévue au présent article peut être consentie dans les mêmes conditions à titre complémentaire aux personnes mentionnées aux 3° et 4° du 3 du même I lorsqu'elles participent à une avance remboursable mentionnée au VI bis, pour financer d'autres travaux portant sur le même logement qui correspondent à au moins l'une des catégories mentionnées au 1° du 2 du I et sous réserve des adaptations prévues au présent VI ter.

L'offre d'avance doit être émise dans un délai d'un an à compter de l'émission de l'offre d'avance prévue au VI bis.

La somme des montants de l'avance émise au titre du présent VI ter et de l'avance émise au titre du VI bis ne peut excéder la somme de 30 000 € au titre d'un même logement

VII.-Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article autres que celles dont il est prévu qu'elles sont fixées par décret, et notamment les modalités de calcul du crédit d'impôt et de détermination du taux mentionné au II, ainsi que les caractéristiques financières et les conditions d'attribution de l'avance remboursable sans intérêt.

