



Cyril LANGELOT
Gestionnaire
Copropriété

Un nouveau décret relatif au prêt souscrit par les copropriétaires :

A compter du 14 mai 2013, les syndicats de copropriétaires pourront souscrire, en leur nom propre, un emprunt collectif afin de financer des travaux sur les parties communes, des travaux d'intérêts collectif sur les parties privatives, l'acquisition de biens ou le préfinancement de subventions publiques. Cette possibilité, intégrée à la loi de 1965 par la loi Warsmann (loi du 22.3.12), nécessitait la publication d'un décret précisant les modalités de mise en œuvre : il s'agit du décret du 11 mars 2013.

Cas de recours à l'emprunt collectif et majorités requises (loi du 10.7.65 : art. 26-4 al 1 et 2)

L'emprunt collectif peut être souscrit par un syndicat de copropriétaires pour certaines opérations régulièrement votées :

- Travaux sur les parties communes - travaux d'intérêt collectif sur parties privatives - actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat.

Lorsque l'ensemble des copropriétaires souhaitent financer la réalisation de ces travaux par un emprunt collectif, la décision de recours à l'emprunt est prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Dans le cas contraire (lorsque certains copropriétaires souhaitent y recourir), la majorité requise pour décider de sa souscription est la même que celle nécessaire au vote des travaux ou des acquisitions financées par l'emprunt.

Préfinancement de subventions publiques

Les copropriétaires peuvent également recourir à l'emprunt collectif :

- lorsque son unique objet est le préfinancement de subventions publiques - et lorsque les travaux votés portent sur des parties communes ou constituent des travaux d'intérêts collectifs sur des parties privatives.

Dans ce cas, la décision de recourir à l'emprunt est prise à la même majorité que celle nécessaire au vote de ces travaux.

Montant total de l'emprunt (loi du 10.7.65 : art. 26-4 al 3 et 4 et art. 26-6 al. 1)

Le montant du prêt ne peut excéder le total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires ayant décidé d'en bénéficier.

Il est possible, en effet, que seuls certains copropriétaires souhaitent recourir à l'emprunt collectif. Dans ce cas, ils doivent notifier leur décision au syndicat en précisant le montant qu'ils entendent rembourser (dans la limite de leur quote-part des dépenses).

Cette notification doit intervenir :

- après le vote de l'opération financée par l'emprunt - dans un délai de deux mois à compter de :
 - la notification du procès-verbal d'assemblée générale au cours de laquelle l'opération financée par l'emprunt a été votée, pour les copropriétaires opposants ou défaillants ;
 - de la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle l'opération financée par l'emprunt a été votée, pour les autres copropriétaires.

A défaut de notification, le copropriétaire ne pourra bénéficier de l'emprunt collectif.

Projet de contrat de prêt (décret du 17.3.67 : art. 11 / décret du 11.3.13 : art.4)

Les conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt, ainsi que la proposition d'engagement de la caution, doivent être jointes à la convocation à l'assemblée générale se prononçant sur la souscription de l'emprunt collectif.

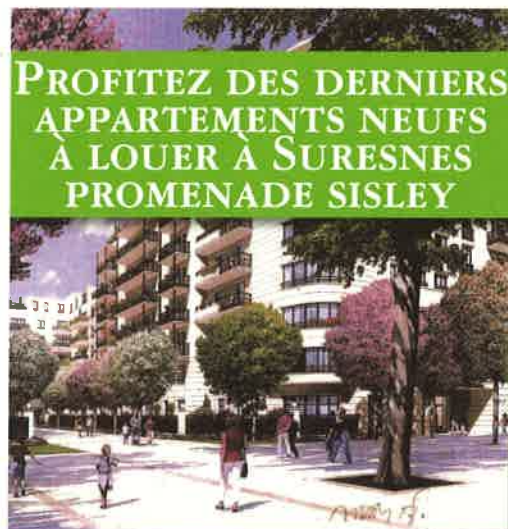
A défaut, la décision d'assemblée générale autorisant le syndicat de copropriétaires à emprunter n'est pas valable et la responsabilité du syndicat pourrait être engagée.

Montant payé par les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 26-6 al. 2)

Les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de rembourser au syndicat le montant pour lequel ils entendent participer, ainsi que les intérêts, frais et honoraires y afférents.

Signature du contrat de prêt (loi du 10.7.65 : art. 26-5 et 26-6)

Le contrat de prêt conclu doit être conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Il est signé par le syndicat à l'expiration du délai de recours des copropriétaires, soit deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale (loi du 10.7.65 : art. 42 al 2). Le montant emprunté est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndicat.



IMMEUBLE NEUF DU 2 PIÈCES AU 5 PIÈCES ET DUPLEX AGRÉMENTÉS DE BALCON, TERRASSE, PARKING ET CAVE ET CERTIFIÉ « HABITAT & ENVIRONNEMENT - PROFIL C »

Cuisines aménagées pour quelques appartements

PRENDRE RENDEZ-VOUS AVEC NOS CONSEILLERS

DÉPARTEMENT LOCATION AU
01 41 16 50 50

Taux de crédit immobilier actuel : mai 2013

6 mai 2013

3.00 % : c'est le nouveau record pour le taux d'intérêts moyen des prêts immobiliers octroyés en avril 2013. Et cette baisse des taux d'emprunt ne peut-être pas fini puisque la BCE vient d'abaisser son principal taux directeur et que l'OAT 10 ans est au plus bas.

A quel taux sont accordés les crédits immobiliers actuels ?

L'Observatoire Crédit Logement CSA vient de communiquer les derniers chiffres sur les crédits immobiliers contractés en avril 2013. Comme depuis désormais 15 mois, les taux d'intérêts pour des emprunts immobiliers ont encore baissé et battu le record historique. Sur tous les prêts immobiliers d'avril, la moyenne se situe à 3.00 %, contre 3.07 % le mois dernier :

- 2.98 % pour des financements de logements neufs
- 2.99 % pour le financement d'une maison ancienne ou d'un appartement ancien.
- 3.04 % pour des prêts pour des travaux.

La moyenne des durées de ces crédits est de 206 mois, soit un mois de plus que sur les prêts de mars 2013.

On note également quelques changements d'orientation notables :

- La part de l'apport personnel diminue. Par rapport à l'année dernière, c'est 7.5 % de moins sur les montants des apports.
- Le coût relatif des opérations remonte malgré cette nouvelle baisse des taux à cause d'une diminution du niveau de revenus des ménages qui empruntent
- La demande en crédit immobilier se stabilise à des niveaux très bas par rapport aux années fastes.

Prochainement à CLAMART projet d'un immeuble neuf, quelques beaux appartements À VENDRE : studios 2 pièces et 4 pièces



Renseignements SYLVIE POIROT 01.41.16.50.54 sy.poirot@meqsa.fr