Lettre d'info – juillet 2025

Emprunt collectif (décret du 25 juillet 2025)

Loi n° 2024-322 du 9.4.24 : art. 4 et Décrets n° 2025-499 du 6.6.25 et n° 2025-711 du 25.7.25

Créé par la loi Habitat dégradé du 10 avril 2024, l'emprunt collectif à adhésion automatique vise à faciliter la rénovation des copropriétés. Le régime de ce nouveau prêt est complété par le décret du 25 juillet 2025, qui permet sa mise en œuvre à compter du 28 juillet 2025.
Ce décret fixe sa durée maximale (25 ans), modifie le régime de constat de la défaillance du copropriétaire pour rembourser l'emprunt collectif et aménage les modalités d'intervention du Fonds de garantie pour la rénovation (FGR).
Pour mémoire, la copropriété peut souscrire un emprunt collectif, au nom du syndicat des copropriétaires, afin de financer la réalisation de travaux.
La loi Habitat dégradé a assoupli les conditions dans lesquelles l'AG peut décider de souscrire un emprunt collectif remboursé par l'ensemble des copropriétaires. Ce nouvel emprunt collectif est appelé "prêt collectif à adhésion automatique".
La loi Habitat dégradé prévoit qu'un emprunt peut être adopté en AG, **à la même majorité que celle applicable au vote des travaux** qu'il permettra de financer (et non plus à l'unanimité), lorsque ces travaux sont :

- nécessaires à la conservation de l'immeuble, ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants ; il s'agit notamment des travaux permettant d'assurer la **mise en conformité** des logements avec les normes de salubrité et de sécurité (loi du 10.7.65 : art. 24, II, a) ;
- rendus **obligatoires** en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic (loi du 10.7.65 : art. 24, II, b) ;
- des travaux de **restauration** immobilière (notifiés en vertu de l'article L.313-4-2 du Code de l'urbanisme), notamment les travaux portant sur des parties privatives dont le syndicat des copropriétaires décide d'assurer la maîtrise d'ouvrage (loi du 10.7.65 : art. 24, II, c) ;
- des travaux d'**accessibilité** aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels (loi du 10.7.65 : art. 24, II, d) ;
- des travaux de suppression des **vide-ordures** pour des impératifs d'hygiène (loi du 10.7.65 : art. 24, II, e) ;
- des travaux **d'économies d'énergie** ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (loi du 10.7.65 : art. 25, f).

Ce prêt permet de financer le coût des travaux non couverts par la mobilisation de fonds détenus par le syndicat des copropriétaires ou le coût des travaux éligibles à l'éco-PTZ Copro (CGI : art. 244 quater U)

Chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer à cet emprunt, à moins de s'y opposer expressément. Pour refuser de participer au remboursement de l'emprunt voté dans ce cadre, le copropriétaire doit le notifier au syndic dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'AG. Il doit également verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de six mois à compter de la notification de ce procès-verbal. À défaut, le copropriétaire sera tenu par l'emprunt. Les sommes dues par le copropriétaire ayant refusé de participer à cet emprunt correspondent au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et des honoraires. Elles entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires et seront affectées sans délai par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt.

Nous contacter : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris – 01 42 22 14 14 – contact@ancc.fr

Emprunt collectif et décret du 25 juillet 2025 (suite)

Fixation de la durée du prêt collectif à adhésion automatique (décret du 25.7.25 : art. 1er / CCH : R.732-1 [nouveau])
Pour que ce prêt collectif à adhésion automatique soit mis en œuvre, la loi prévoyait que la durée pour laquelle il pourra être souscrit devait être fixée par décret. C'est l'objet du décret du 25 juillet 2025 qui fixe la durée maximale du prêt collectif à adhésion automatique à 25 ans. La publication du décret du 25 juillet 2025 ouvre donc la possibilité, depuis le 28 juillet 2025, aux établissements bancaires de mettre en œuvre cet emprunt collectif.

Conditions de distribution du prêt (loi du 9.4.24 : art. 4, I et IV / loi du 10.7.65 : art. 26-4 et art. 26-12 [nouveau] / C. conso : L.751-2 et L.751-3)
L'établissement prêteur peut demander au syndic de lui fournir les informations relatives au syndicat des copropriétaires nécessaires, suffisantes et proportionnées, afin d'apprécier la capacité du syndicat à remplir ses obligations définies par le contrat de prêt.
Les conditions de mise en œuvre de cette demande devaient être définies par décret. C'est l'objet du décret du 6 juin 2025 qui définit la liste des documents devant être transmis par le syndic à la demande de l'établissement prêteur dans le cadre du dossier de demande de prêt collectif.

Garantie du prêt (loi du 9.4.24 : art. 4 / loi du 10.7.65 : art. 12)
Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire, qui peut être mis en œuvre après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.
Le cautionnement solidaire doit résulter d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement ou par le Trésor public, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ou La Poste (Code monétaire et financier : L.518-25). L'organisme de caution peut également consulter le FICP. Après sa mise en œuvre, la caution peut être subrogée de plein droit dans l'exercice de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires.

Conditions de mise à disposition des fonds empruntés (loi du 9.4.24 : art. 4, I / loi du 10.7.65 : art. 26-9)

Les fonds empruntés dans le cadre de cet emprunt collectif à adhésion automatique doivent être versés par l'établissement prêteur sur un compte bancaire séparé et réservé à cet effet.
Ce compte bancaire permet également le versement des subventions publiques accordées au syndicat des copropriétaires pour le financement des travaux à réaliser et des sommes versées par le ou les copropriétaires ayant refusé de participer à l'emprunt.
Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec un autre compte. Le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndic à l'établissement prêteur. Aucune mesure conservatoire ou d'exécution forcée ne peut être mise en œuvre sur les sommes portées au crédit de ce compte bancaire réservé.

Conditions de remboursement de l'emprunt par les copropriétaires (loi du 9.4.24 : art. 4 / loi du 10.7.65 : art. 26-10 à 26-13, art. 26-16 / CCH : L.732-3)
Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer chaque mois ou chaque trimestre à son remboursement. Ces copropriétaires contribuent ainsi en fonction de leur quotes-parts de dépenses, au remboursement : du prêt en capital, intérêts et des frais éventuels de caution, au syndicat des copropriétaires ; des frais et des honoraires afférents générés par le montage et par la gestion du prêt.

Formations de septembre à décembre 2025
A la demande sur le thème que vous souhaitez par visio et en direct

Objet de la formation	Date et lieu
COMPTABILITE	Sur YOUTUBE https://youtu.be/mjjdeeb0ewI
Comment vérifier les documents comptables de la copropriété	Tous les samedis 10h-16h (sur inscription) A la demande

Revue n°	Thème du dossier principal
76	Les charges de copropriété: les différentes catégories de charges et leur mode de répartition
77	Les charges de copropriété : la modification de la répartition des charges
78	Les charges de copropriété : le paiement des charges et les impayés
79	L'électricité solaire
80	L'eau
81	Le Grenelle de l'environnement et les copropriétés
82	La gestion de la copropriété en Russie
83-84-85	L'assemblée générale : la convocation, déroulement, PV et archives
86	Dégâts des eaux - Copropriété et ASL - Fusion de syndic. Changement d'usage d'une habitation
87	Le locataire dans la copropriété
88	La sécurité au quotidien
89	Les toitures-terrasses
90	Le conseil syndical
92	Le financement des travaux
93	Les troubles de voisinage
94	Le changement de syndic
95	Le règlement de copropriété
96	Le paiement des charges de copropriété
97	La loi ALUR
98	Les ascenseurs
99	Les parties communes
101	L'accès aux parties privatives
102	Nouveautés sur les associations syndicales libres
103	Résoudre les conflits à l'amiable
104-105	Mise en concurrence des contrats
106	Rénovation énergétique
107	La loi ALUR
108	Le compte séparé
109	Le dégât des eaux
110	Le stationnement
111	Les impayés
112	La procédure d'alerte
113	L'administrateur provisoire
114	Réussir son assemblée
115	Les assurances
116	Les appels de charges
117	Le cahier des charges
118	La gestion des archives
119	Les travaux
120	Méthode de reprise d'un syndicat

POUR COMMANDER NOS REVUES / 5 € pour les adhérents, 8 € Pour les non-adhérents

Adressez votre commande au siège :
5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,
Ou par courriel à contact@ancc.fr.Nota : à partir de 2 revues, prévoir min 2,50 € de frais de port.

L'ANCC propose l'ouvrage

COPROPRIÉTÉ

regroupant 5 livres sur les grands thèmes de la copropriété.

Il est mis à jour à chaque réédition !

Tarif : 50 € + 10,45 € de frais de port (collissimo).

Dernière édition 2025

EXCLUSIVITÉ ANCC

Ma commande est à envoyer à l'adresse ci-dessous :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Portable : .....

Fait à .....

Le,...../.....

Signature précédée de la mention « **lu et approuvé** » :

ETABLISSEMENT	GUICHET	N° COMPTE	CLE RIB
20041	01012	3735139Z033	13

IBAN -
Identifiant international de compte
International Bank Account Number
BIC -
Identifiant international
de l'établissement
Bank Identifier Code

FR19 2004 1010 1237 3513 9Z03 313 PSSTFRPPSCE

MODÈLES et GRILLES de lecture

Le formalisme de la copropriété est à votre portée grâce à la série de modèles et de grilles de lecture que l'ANCC a mise en place, à jour des dernières évolutions législatives et réglementaires.

	Tarif adhérent (TTC)	Tarif non adhérent (TTC)
MODÈLES		
Règlement de copropriété type*	100 euros	150 euros
Convocation en assemblée générale – pouvoir en assemblée générale*	10 euros	15 euros
Pouvoir en assemblée générale - feuille de présence Calcul des règles de majorité*	10 euros	15 euros
Procès-verbal d'assemblée générale *	10 euros	15 euros
Conseil syndical : charte de fonctionnement - compte-rendu*	10 euros	15 euros
Passage en syndicat coopératif - ordre du jour (schémas de fonctionnement) *	10 euros	15 euros
Carnet d'entretien*	10 euros	15 euros
Bordereau de remise des archives*	10 euros	15 euros
GRILLES DE LECTURE (uniquement en format papier ou pdf)		
Appel de charges*	5 euros	7 euros
Injonction de payer - déclaration au greffe	5 euros	7 euros
Contrat type de syndic non professionnel*	10 euros	15 euros
Questionnaires en vue de la vente de lot(s)*	10 euros	15 euros
Annexes comptables vierges*	10 euros	15 euros

*Documents relatifs à la copropriété

☐ Je règle par chèque à l'ordre de l'ANCC

☐ Je règle par virement
(j'adresse quand même le bulletin de commande et j'indique sur le virement mon nom et prénom) :

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB
20041 01012 3735139Z033 13

IBAN -
Identifiant international de compte
International Bank Account Number
BIC -
Identifiant international de l'établissement
Bank Identifier Code
FR19 2004 1010 1237 3513 9Z03 313 PSSTFRPPSCE

Titulaire du Compte - Account Owner
ANCC
5 RUE FIRMIN GEMIER
75018
PARIS

ORLEANS LA SCE CENTRE FINANCIER
1 RUE EDOUARD BRANLY
LA SOURCE
45900 LA SOURCE CEDEX 9

Adressez votre commande par voie postale
à notre siège : 5, rue Firmin Gémier 75018 Paris,
Ou par courriel à contactidancc.fr.
Nota : les frais d'affranchissement seront facturés en plus au coût réel.