



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

travaux

Question écrite n° 34062

Texte de la question

M. Jacques Cresta attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les articles 26-4 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, portant sur la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires. La loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives, dite loi « Warsmann II », entrée en vigueur le 13 mai 2013, a introduit la notion de « cautionnement solidaire » pour les emprunts contractés par les syndicats ou les administrateurs judiciaires. Ceci a entraîné de la part des rares banques acceptant des prêts-relais de préfinancement un réflexe prudentiel. Elles refusent désormais d'engager de nouveaux prêts sans que le syndic, ou l'administrateur judiciaire, n'ait pu obtenir ce cautionnement solidaire. Dans les copropriétés en danger, pour financer les travaux vitaux pour l'amélioration de l'habitat privé indigne, il est devenu obligatoire de contracter des prêts-relais de préfinancement auprès de banques puisque les mécanismes de subventionnement public ne permettent de percevoir les subsides qu'après présentation des factures. La situation est donc délicate puisque les copropriétés lourdement endettées doivent, afin d'obtenir les aides publiques, emprunter dans un premier temps auprès de banques privées et faire cautionner le susdit prêt. Cette situation met donc en péril de nombreuses copropriétés. Dans le contexte de l'examen du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, il lui demande des précisions sur ces dispositions provoquant l'effet inverse de celui escompté. Il l'interroge également sur la possibilité de désignation d'un établissement de crédit tel que la caisse des dépôts afin de produire ce cautionnement à un taux bonifié.

Texte de la réponse

L'article 26-7 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, introduit par la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives, dite loi « Warsmann II », dispose en effet que le syndicat des copropriétaires doit être garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire, qui sera mis en jeu en cas de défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt. Ce 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. Or, ces dispositions n'ont pas prévu de pouvoir déroger à l'obligation de cautionnement solidaire en cas de prêt destiné à pré-financer des subventions accordées. Ces subventions constituant un élément clé du redressement des copropriétés en difficulté, dans certains cas, faute d'obtention d'un pré-financement, les subventions n'ont pu être versées et certains travaux s'en sont trouvés bloqués. L'alinéa ajouté à l'article 26-7 de la loi de 1965 par l'article 28 du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové adopté par l'Assemblée nationale et le Sénat rend désormais facultatif le cautionnement solidaire lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. L'article 28 prévoit par ailleurs que les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic. Ces dispositions facilitent l'obtention d'un prêt de préfinancement auprès de banques privées en cas de subvention accordée. La question de la désignation d'un établissement de crédit

pour fournir à un taux bonifié le cautionnement du prêt destiné à préfinancer des subventions accordées ne se pose donc plus.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Cresta](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34062

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [30 juillet 2013](#), page 8056

Réponse publiée au JO le : [11 mars 2014](#), page 2393