

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 novembre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II-960

présenté par
M. Causse

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 67, insérer l'article suivant:****Mission « Cohésion des territoires »**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité
--

I.- La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° L'article 26-12 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est ainsi réécrit :

« Le prêt mentionné au III de l'article 26-4 peut être garanti dans les conditions prévues au 1° ou au 2° ci-après :

1° Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire, un contrat d'assurance ou tout mécanisme de sureté estimé équivalent par le prêteur, après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ou le mécanisme de sureté ne peuvent résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement, par le Trésor public, par la Caisse des dépôts et consignations ou par La Poste, dans les conditions définies à l'article L. 518-25 du code monétaire et financier.

Au regard de l'hypothèque légale prévue au 3° de l'article 2402 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et des travaux. Après mise en œuvre de la sureté, le garant ou l'exécuteur de la sureté est subrogé de plein droit dans l'exercice de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires mentionné au même 3°.

2° L'organisme prêteur est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un

cautionnement solidaire, un contrat d'assurance ou tout autre mécanisme de sûreté estimé équivalent par le prêteur, ou d'assurance, après constat de la défaillance du syndicat des copropriétaires bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Ce mécanisme ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement, par le Trésor public, par la Caisse des dépôts et consignations ou par La Poste, dans les conditions définies à l'article L. 518-25 du code monétaire et financier.

Une information spécifique des copropriétaires sur les impacts de la modalité de garantie devra figurer dans le projet de contrat ».

2° L'article 26-7 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est ainsi réécrit :

« Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire, un contrat d'assurance ou tout mécanisme de sûreté estimé équivalent par le prêteur, après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné aux I et II de 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, le Trésor public, la Caisse des dépôts et consignations ou La Poste, dans les conditions définies à l'article L. 518-25 du code monétaire et financier.

Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas, de même que le contrat d'assurance ou mécanisme de sûreté prévu au premier alinéa sont facultatifs 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. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndicat.

Au regard de l'hypothèque légale prévue au 3° de l'article 2402, 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 sûreté, le garant ou l'exécuteur de la sûreté est subrogée de plein droit dans l'exercice de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires prévu au même 3° ».

3° L'article 26-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est ainsi réécrit :

« 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, de l'assureur ou de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndicat de ces accords ».

4° L'article 26-10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est ainsi réécrit :

« Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 sont tenus de contribuer chaque mois ou chaque trimestre, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt selon la grille établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 :

1° A son remboursement, en capital, intérêts et frais éventuels de caution ou de primes d'assurance, au syndicat des copropriétaires ;

2° Au paiement des frais et des honoraires afférents générés par le montage et par la gestion du prêt ».

5° L'article 26-13 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est ainsi réécrit :

« Les sommes dues par le copropriétaire ayant refusé de participer à l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Dès leur versement, elles sont affectées sans délai par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt, dès lors que ce dernier aura été totalement débloqué

Elles ne donnent pas lieu à remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot ».

II.- La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Afin de faciliter le redressement des copropriétés, l'article 4 de la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 « visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement stratégiques » a introduit la possibilité pour toutes les copropriétés de souscrire un prêt collectif, plus souple dans sa souscription, pour le financement de travaux essentiels et de rénovation énergétique.

Ce type de prêt doit permettre d'accélérer la mise en œuvre des programmes de travaux en permettant d'associer directement la décision de vote de ceux-ci à la mise en place d'une solution de financement pour l'ensemble de la copropriété, les copropriétaires étant par défaut engagés dans le remboursement de ce financement.

L'objectif était de réduire les délais de recherche de financement en facilitant l'obtention de solution bancaire. Cette mesure concerne à la fois les copropriétés aidées par la puissance publique, mais également les copropriétés engagées dans une démarche d'entretien "classique" ou de performance énergétique. La charge de la réalisation des travaux pourra être ainsi étalée sur plusieurs années afin de permettre aux copropriétaires de procéder plus facilement à l'entretien de leur immeuble.

Cette loi a également imposé que ce prêt soit garanti uniquement par un cautionnement. Dans le but toujours affiché de favoriser la souscription de ces prêts avec comme objectif une rénovation du parc des copropriétés, il serait opportun d'élargir la notion de cautionnement, à la fois pour les articles portant sur le cautionnement des prêts collectifs des travaux listés depuis la loi de 2024 mais également ceux préexistants car la notion de cautionnement y était déjà présente.

La présente proposition est une adaptation simple de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 9 avril 2024, relative au financement des copropriétés. Elle concerne notamment les copropriétés en difficultés comprenant un mécanisme de contre garantie par l'État.

Cet amendement vise donc à élargir la nature de la contre-garantie du prêt collectif. L'adaptation proposée consiste en un élargissement du cautionnement solidaire à des contrats d'assurance ou tout autre mécanisme de sureté estimé équivalent par le prêteur.