



Le Club des Conseils Syndicaux 31 présente :

11 Février 2016

[Fiche pratique](#)

# LE PRET COLLECTIF EN COPROPRIETE

Mail: [clubdesconseilssyndicaux@gmail.com](mailto:clubdesconseilssyndicaux@gmail.com) Site: [www.cdcs31.fr](http://www.cdcs31.fr)

# Contenu de la formation

## • **ETAPES :**

- 1-Etablir projet et montant des travaux à financer
- 2-Simulation des quotes parts
- **3-Inscription à l'ordre du jour de l'A.G**
- 4-Vote emprunt collectif (article 24)
- 5-Montage emprunt collectif

# 1-Etablir nature et montant des travaux à financer



## Projet de Travaux et chiffrage

Définir la priorité des travaux en fonction de la réglementation en vigueur et de l'état du ou des Bâtiment de la residence.

Réaliser cahier des charges par un homme de l'art avec renseignements pris auprès des organismes suivants:

A.D.I.L. ~ E.I.E ~ ARC ~ UNPI ~CDCS31 etc

Consultation des entreprises à partir du cahier des charges établi et obligation de réponse sur le cadre du devis quantitatif et estimatif.

\* les variantes peuvent être admises.

Analyses des devis et presentation des different scenario sous forme de tableaux type Excel et graphes.

# 2-Simulation des quotes parts



## Chiffrage & Quote-part

Calculer les quotes-part de chacun en fonction des travaux projetés.

Etablir un graphique type Excel comprenant:

- le montant des travaux T.T.C.
- la quote-part de chaque copropriétaire.
- le montant des remboursements mensuel sur 5ans, 7ans etc.

# 3-Inscription à l'ordre du jour de l'A.G



Majorité 24

## Projet de résolution

L'A.G. confère au Syndic, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires:

Tous pouvoirs à l'effet de:

1. recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant.
2. recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt.
3. transmettre à l'établissement de crédit toutes informations nécessaires à l'envoi de la proposition commerciale au syndic.
4. solliciter un prêt auprès de l'établissement dont le montant ne pourra pas dépasser la somme des coûts des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leur quotes-parts
5. accepter l'offre de prêt d'une durée de et au taux de valant contrat.

# 4-Vote emprunt collectif (article 24)



Majorité 24

## Projet de résolution (suite)

6- Exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte du syndicat.

7. souscrire un contrat de cautionnement auprès de la société de garantie afin que le syndicat n'ai à aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaires dans le remboursement de sa quote-part.

1. subroger d'ores et déjà au comptoir financier de garantie ses droits légaux de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires.

### Nota:

-les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat donnent d'ores et déjà leur accord dans les conditions visées ci-dessus.

-les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif devront être à jour: \* de leur charges de copropriété.

\* de ne pas avoir connu d'impayé ou de retard de règlement sur les 12 derniers mois.

# 5-Montage emprunt collectif



## Majorité 24

### Montage

- Après A.G. attendre 2 mois pour le recours aux décisions.
- Montage du dossier emprunt de chaque copropriétaire avec la durée de remboursement en A.G. (\*)
- envoi du dossier par le syndic à l'organisme prêteur avec toute les pièces.
- Demande de pièces complémentaires si instruction incomplète.
- Renvoi à chaque copropriétaire pour accord et signature. -délai 14j et renvoi au syndic qui collecte tous les dossiers. -instruction dossier et virement dans sa globalité sur le compte SDC (délai environ 2 à 3 mois).

### Avantages

- Pas de limite d'age.
- pas de questionnaire médical.
- remboursement anticipé sans pénalités.

\* Pour un emprunt collectif >150 000€ possibilité de 2 type de remboursement. (exemple 7 ans et 5 ans)



# 5-Montage emprunt collectif (suite)



Majorité 24

## Inconvénients

Ne sont pas admis à l'emprunt collectif:

- les personnes fichées à la Banque de France.
- Les retards de paiement de charges ou impayés sur les 12 mois.

## Conclusion

- le C.S. doit accompagner les emprunteurs pour le montage des dossiers
- Il doit suivre le Syndic compte tenu du nombre de dossier important à contrôler puis à envoyer à l'organisme prêteur.
- Placer les fonds reçus sur le compte travaux; ne doit en aucun cas être utilisé pour la gestion courante de la copropriété.





## Le Club des Conseils Syndicaux 31

11 Février 2016

**Merci de votre attention**

Mail: [clubdesconseilssyndicaux@gmail.com](mailto:clubdesconseilssyndicaux@gmail.com)

Site: [www.cdcs31.fr](http://www.cdcs31.fr)