



FONCIER COPRO 100

Le financement de travaux
sur les parties communes de votre copropriété



CRÉDIT FONCIER

Une copropriété doit être entretenue et nécessite parfois la réalisation de travaux sur les parties communes. Le syndic peut contracter alors pour le compte de la copropriété un emprunt auprès du **Crédit Foncier.**

Toutes les informations vous permettant de bénéficier dans les meilleures conditions des avantages du prêt Foncier Copro 100 sont réunies dans ce document.

Conservez-le, vous le consulterez tout au long de la vie du prêt.



LES AVANTAGES DU PRÊT FONCIER COPRO 100



LE FINANCEMENT DE TOUS LES TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES



- Réparations importantes
- Ravalement



- Entretien
- Amélioration de confort ou de décor

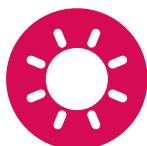


- Création ou acquisition de parties communes
- Economies d'énergie



UN PRÊT SOUPLE

- Plusieurs durées d'emprunt possibles pour un même prêt
 - Financement à taux fixe
- Financement à 100 % des travaux et des frais annexes, sans hypothèque ni caution personnelle
- Pas de solidarité entre les copropriétaires, les remboursements de leur quote-part⁽¹⁾ dans l'emprunt sont garantis par une caution bancaire



UNE GESTION SIMPLIFIÉE

Le remboursement est effectué par **prélèvements mensuels** directement sur les comptes personnels des copropriétaires participant à l'emprunt dans la limite de leur quote-part.



L'ADHÉSION AU PRÊT

Les copropriétaires peuvent ou non adhérer à l'emprunt sous réserve d'acceptation de leurs dossiers par le Crédit Foncier. Pendant la durée du prêt, ils peuvent rembourser librement la totalité du capital restant dû de leur quote-part empruntée⁽²⁾.



LA COMPATIBILITÉ AVEC D'AUTRES PRÊTS

Le prêt Foncier Copro 100 peut être associé à une gamme de prêts complémentaires Crédit Foncier dédiés aux copropriétés si nécessaire⁽²⁾.

(1) La quote-part correspond à la fraction du montant total des travaux due par le copropriétaire en fonction de la clé de répartition (tantième/millième). Chaque fraction empruntée par un copropriétaire est au maximum équivalente à la quote-part du montant total des travaux qu'il doit régler à la copropriété.

(2) Des indemnités de remboursement anticipé seront appliquées excepté en cas de mutation d'un lot conformément aux conditions mentionnées dans le contrat de prêt.

LE PRÊT FONCIER COPRO 100

L'EMPRUNTEUR

Le prêt est consenti au syndicat des copropriétaires (personne morale) dont le représentant légal est le syndic. Tous les copropriétaires peuvent adhérer à l'emprunt pour des lots à usage d'habitation ou à usage professionnel, qu'ils soient occupés par ces derniers ou loués, que le propriétaire soit une personne physique ou une société (**sont exclus les lots à usage commercial**).

> Adhésion des copropriétaires à l'emprunt

Chaque copropriétaire est libre d'adhérer à l'emprunt ou de payer comptant⁽³⁾.

Les copropriétaires adhérents doivent être à jour de leurs charges de copropriété et notifier leur décision au syndic (voir paragraphe « Une demande de prêt simplifiée » dans le chapitre « Constitution et mise en place du dossier »).

> Pas de solidarité entre les copropriétaires

Le paiement de la totalité des sommes dues pour tout copropriétaire défaillant au titre de sa quote-part d'emprunt, est assuré par une caution bancaire (voir paragraphe "Les Garanties" dans le chapitre "Constitution et mise en place du dossier").

LE FINANCEMENT

> **Durées :** de 3 à 20 ans⁽⁴⁾. Chaque copropriétaire peut emprunter sur une durée différente.

> **Montant minimum du prêt collectif :** 30 000 €.

> **2 copropriétaires minimum doivent adhérer à l'emprunt.**

> **Montant minimum des quotes-parts :** 1 500 € par adhérent.

> Quotités financées

Les travaux, y compris les frais et honoraires, peuvent être financés à 100 %.

LES TRAVAUX

> **Tous les travaux sur parties communes** ayant fait l'objet d'un vote en Assemblée Générale sont concernés.

Le prêt peut également financer les travaux sur les parties privatives s'ils sont liés aux précédents, par exemple le remplacement des fenêtres à l'occasion du ravalement des façades.

- **Grosses réparations :** réfection de la toiture, reprise en gros oeuvre, fenêtres, etc.
- **Entretien :** ravalement, remplacement de la chaudière, réfection des cages d'escalier, peintures, espaces verts, etc.
- **Amélioration de confort :** installation d'un ascenseur, etc.
- **Amélioration de décor :** hall, éclairage, porte d'entrée, jardin, etc.
- **Création et acquisition de parties communes nouvelles :** aires de jeux, parkings, jardins, piscines, logements de gardiens, laveries, etc.
- **Economie d'énergie :** traitement des façades, isolation de la toiture, chaufferie, substitution d'énergie, etc.
- **Frais annexes :** frais votés en Assemblée Générale des copropriétaires occasionnés par ces travaux (honoraires d'architecte, assurance dommage-ouvrage, expertise et honoraires du syndic).

(3) Sous conditions du respect des règles d'éligibilité en vigueur.

(4) 5 ans maximum pour les quotes-parts de 1 500 € à 2 999 €. 10 ans maximum pour les quotes-parts de 3 000 € à 4 999 €. De 3 à 20 ans pour les quotes-parts ≥ 5 000 €. Sous réserve d'acceptation du dossier par le Crédit Foncier.

LA CONSTITUTION ET LA MISE EN PLACE

UNE DEMANDE DE PRÊT SIMPLIFIÉE

Un seul dossier est à constituer pour l'ensemble de la copropriété. Le Conseiller Crédit Foncier est à votre disposition pour vous aider à le préparer.

> Les principaux documents à joindre

- **La copie certifiée conforme du procès-verbal de l'Assemblée Générale des copropriétaires**

Ce document est indispensable et doit être certifié conforme par le syndic. C'est sur lui que repose le mandat du syndic et les garanties liées au financement. Il faut que les travaux, l'emprunt et les délégations soient formellement votés par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Les majorités requises par la loi devront être respectées. En outre, l'Assemblée doit décider expressément de faire appel au Crédit Foncier pour financer tout ou partie des travaux sur la base des conditions du projet de contrat de prêt communiqué lors de la convocation à l'Assemblée Générale par le syndic.

Il est nécessaire que le syndic de copropriété soit désigné comme la personne ayant autorité pour recenser les emprunteurs, solliciter l'emprunt, accepter l'offre de prêt et gérer ce prêt pendant toute sa durée.

L'Assemblée Générale doit en conséquence adopter une résolution d'emprunt reprenant les points évoqués ci-dessus.

Des modèles de résolution sont fournis par le Crédit Foncier.

- **L'assurance incendie et responsabilité civile de l'immeuble**

Cette assurance, prise et renouvelée régulièrement, est indispensable pour asseoir les garanties offertes dans le prêt. Il vous suffit de joindre l'attestation au dossier de demande de prêt.

- **L'accord des copropriétaires participant à l'emprunt**

Il est nécessaire d'identifier les copropriétaires souhaitant adhérer à l'emprunt et le montant de leur engagement personnel. Chaque copropriétaire doit notifier sa décision au syndic. Ce dernier remettra au Crédit Foncier une liste des copropriétaires participant à l'emprunt qui récapitule les noms, prénoms des adhérents et les montants de chaque quote-part.

Chaque copropriétaire doit fournir le bulletin d'adhésion dûment rempli, accompagné du mandat SEPA renseigné et du justificatif d'identité en cours de validité. Si la quote-part globale empruntée par le copropriétaire est supérieure à 21 500 €, celui-ci doit fournir la photocopie du dernier avis d'imposition ainsi que le justificatif des revenus locatifs le cas échéant (dernière liasse fiscale complète ou déclaration 2072 pour les personnes morales).

Si la quote-part globale empruntée par le copropriétaire est supérieure à 50 000 €, une analyse complète de la capacité de l'emprunteur devra être effectuée.

- **Les devis des travaux**

E DU DOSSIER

LES GARANTIES

Le prêt Foncier Copro 100 consenti par le Crédit Foncier ne nécessite pas d'hypothèque. Il est garanti par une caution bancaire.

> Garantie “défaillance au paiement des charges de remboursement”

Chaque copropriétaire est tenu au remboursement de sa quote-part d'emprunt. Si l'un des copropriétaires ne la règle pas, cela ne doit pas affecter le remboursement des autres copropriétaires adhérents. Une caution est donc souscrite par le syndicat des copropriétaires auprès d'un établissement de cautionnement qui vient garantir le paiement de la quote-part empruntée de tout copropriétaire défaillant.

La caution comprend la garantie “défaillance au paiement des charges de remboursements” qui est incluse dans l'échéance de l'adhérent prélevée mensuellement. En cas de non-paiement de la quote-part d'un ou plusieurs copropriétaires, la caution règle les sommes dues et engage un recours contre ces derniers.

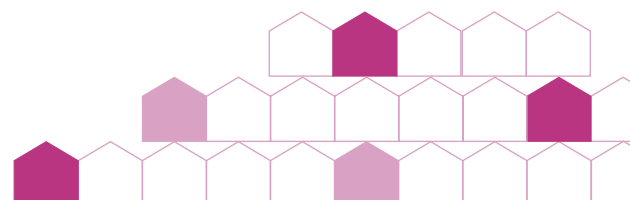
Le constat de la défaillance du copropriétaire résulte d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Crédit Foncier dès la première échéance impayée du remboursement de l'emprunt restée infructueuse pendant plus de trente jours.

Le Crédit Foncier transmet au syndic un courrier type qu'il doit compléter des informations concernant le copropriétaire défaillant. Ce document est nécessaire pour permettre l'intervention de la caution.

Le coût de la caution est fonction du montant initial de l'emprunt.

LE CONTRAT DE PRÊT

Le dossier complet sera remis par le syndic au représentant du Crédit Foncier. Un contrat de prêt sera adressé au syndic si étude favorable du dossier.



LA GESTION DU PRÊT

LE PAIEMENT DES ÉCHÉANCES

Conformément à la délégation votée en Assemblée Générale, le paiement des échéances est effectué au moyen de prélèvements mensuels sur les comptes bancaires des copropriétaires tenus au remboursement de la quote-part empruntée.

Une fois le prêt versé en totalité, chaque copropriétaire adhérent reçoit directement du Crédit Foncier un tableau d'amortissement correspondant à sa quote-part empruntée.

Le Crédit Foncier envoie au syndic un tableau d'amortissement de la valeur globale de l'emprunt lors de la conclusion du prêt. Le syndic reçoit ensuite annuellement, pour information, un avis de situation de chaque copropriétaire mentionnant le numéro de leur fraction de prêt et le capital restant dû de leur fraction de prêt, permettant ainsi le suivi des copropriétaires ayant adhéré à l'emprunt.





**Consultez le spécialiste
du prêt immobilier !**

**EN RENCONTRANT
UN CONSEILLER DU CRÉDIT FONCIER,
VOUS ÊTES CERTAIN DE CONSULTER
LE SPÉCIALISTE DU PRÊT IMMOBILIER.**

creditfoncier.fr



CRÉDIT FONCIER

 GROUPE BPCE

**Document à destination exclusive des professionnels de l'immobilier
partenaires du Crédit Foncier.**

Votre contact :

CRÉDIT FONCIER

Activité Copro/Bailleurs

4, Quai de Bercy

94220 Charenton

cff-b-creditcopro@creditfoncier.fr