



Votre copropriété prévoit d'engager un projet de travaux d'envergure, qui représente un investissement important pour chaque copropriétaire ?

Les équipes de 1001 Vies Habitat sont à votre disposition pour vous accompagner dans la recherche de financements exceptionnels, et permettre à chacun de payer sereinement sa quote-part de travaux.

Recherche de subventions, création de logements au bénéfice du syndicat des copropriétaires, vente de foncier, plans pluriannuels... : toutes les solutions possibles pourront être évoquées avec la copropriété pour permettre la réalisation de travaux qui amélioreront votre patrimoine.

Pour toute question sur le financement des travaux de copropriété, n'hésitez pas à contacter le responsable de votre agence.



Comment financer les **travaux** en copropriété ?

Des travaux de copropriété financés et réalisés en temps et en heure, c'est la garantie d'une copropriété mieux entretenue et d'un bien immobilier valorisé.



Siège - 18 avenue d'Alsace - Tour Between - Bâtiment C
CS 40091 - 92091 Paris la Défense cedex

Un plaquette réalisée à l'attention des résidents copropriétaires.



Pour réaliser des travaux votés en assemblée générale, les copropriétaires peuvent recourir à différents modes de financement courant. 1001 Vies Habitat vous présente en détail ces possibilités, pour vous permettre de choisir la plus adaptée à votre résidence, compte tenu des enjeux afférents aux travaux de réhabilitation, d'entretien des parties communes et d'ordre énergétique.

1

Les fonds d'épargne du syndicat

LES PROVISIONS TRAVAUX

Il s'agit des fonds versés par les copropriétaires pour constituer une réserve de trésorerie permettant de réaliser des travaux qui seront définis en Assemblée générale. Cela concerne les travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à échoir. (Article 18 de la loi du 10 Juillet 1965)

LES FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRES (A compter du 01/01/2017 - Loi ALUR du 24/03/2014)

Il s'agit d'un fonds constitué au minimum de 5 % du budget prévisionnel voté chaque année en Assemblée générale. Il est destiné à financer des travaux urgents ou des travaux obligatoires révélés lors des diagnostics techniques.

LE PLAN PLURIANNUEL

Il s'agit d'une avance versée périodiquement par les copropriétaires durant plusieurs années, suite à une décision prise en Assemblée générale. Il vise à constituer une cagnotte en vue de financer des travaux d'investissement ou d'amélioration, déterminés selon un plan de programmation. (Article 35 du décret du 17 Mars 1967)

2

Les appels de fonds

Ils peuvent être échelonnés sur plusieurs mois, afin de permettre au copropriétaire de régler sa quote-part individuelle par rapport au montant total des travaux. Dans le souci d'une bonne gestion financière, le copropriétaire peut régler comptant, contracter un prêt personnel ou adhérer à un emprunt contracté au nom du syndicat :

TRÉSORERIE PERSONNELLE

Le copropriétaire paie comptant aux dates d'échéances

LE PRÊT PERSONNEL

AVANTAGES

- ▶ Aucune autorisation à obtenir en Assemblée générale.
- ▶ Possibilité de choisir sa banque.
- ▶ Possibilité de négocier personnellement le taux du prêt.
- ▶ Coût du prêt attractif.
Exemple : 15 000 € sur 7 ans → coût total du crédit = 16 705,77 € (taux fixe indicatif de 2,45 % + 0,35 % d'assurance) soit 198,88 €/mois

CONDITIONS

- ▶ Remplir les conditions médicales exigées par le contrat de prêt.
- ▶ Avoir les capacités financières exigées par le contrat de prêt.
- ▶ Souscrire une assurance obligatoire.

LE PRÊT DU SYNDICAT (régi par la loi Warsmann du 22/03/2012)

AVANTAGES

- ▶ Pas de condition médicale exigée.
- ▶ Pas de capacité financière exigée (sous réserve d'être à jour du paiement de ses charges).
- ▶ La copropriété bénéficie du confort résultant des travaux avant même d'avoir commencé à rembourser (le remboursement n'intervient que trois mois après réception de la totalité des fonds par le syndicat des copropriétaires).
- ▶ Pas de solidarité financière en cas d'impayé d'un autre copropriétaire, grâce à la caution bancaire obligatoire.

CONDITIONS

- ▶ Coût du prêt onéreux. Exemple : prêt de 15 000 € sur 7 ans → coût total du crédit = 17 677,80 € (taux fixe indicatif de 3,30 % + garantie de 0,78 %), soit 210,45 €/mois.
- ▶ Il s'agit d'un emprunt bancaire contracté par le syndicat des copropriétaires, voté à l'unanimité en Assemblée générale (sauf dérogations).
- ▶ Un nombre minimum de deux adhérents au prêt est exigé.
- ▶ Un montant de prêt de 15 000 euros minimum est exigé.
- ▶ Une durée de remboursement comprise entre trois et dix ans est exigée.

EN CAS DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

- Les avances non utilisées au titre des fonds d'épargne du syndicat devront être remboursées au vendeur et réclamées au nouvel acquéreur.
- Les fonds de travaux obligatoires au titre de la loi ALUR ne sont pas remboursables en cas de cession.

- Les appels de fonds travaux sont à la charge de celui qui a la qualité de copropriétaire au moment où le syndic les réclame.
- En cas de prêt du syndicat, le vendeur rembourse son prêt par anticipation, sauf s'il le cède à son acquéreur et sous réserve de l'accord de la caution bancaire et du prêteur.