



ECO-PRET A TAUX ZERO POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES

(CGI : art. 244 quater U / Décret n° 2015-1910 et arrêtés ETLL1524942A et ETLL1529071A du 30.12.15 : JO du 31.12.15 / Décrets n° 2014-1437 et n° 2014-1438 et arrêtés ETLL1420785A et ETLL1420787A du 2.12.14 : JO du 4.12.14 / Décret du 27.12.13 (JO du 31.12.13) / Arrêté du 30.3.09 (JO du 31.12.13) modifié par les arrêtés du 27.12.13 (JO du 31.12.13) du 22.3.17 (JO 30.3.17) et du 26.3.18 (JO du 31.3.18) / Arrêtés du 4.5.09 modifié par arrêté du 30.12.13 (JO du 1.2.14) et par arrêté du 23.12.14 (JO du 28.12.14) / Arrêté du 25.5.11 modifié par arrêtés du 16.7.14 (JO du 18.7.14), du 25.10.16 (JO du 11.16) du 22.12.14 (JO du 28.12.14), du 22.3.17 (JO du 30.3.17) et du 26.3.18 (JO du 31.18) / Arrêté du 25.5.11 modifié par arrêté du 30.12.15 (JO du 31.12.15) / Arrêtés du 4.5.09 modifié par arrêté du 30.12.13 (JO du 1.2.14) / Décret et arrêté du 16.7.14 (JO du 18.7.14) / Décret n° 2016-1097 du 11.08.16 : 13.08.16 // CCH : R.319-1, R.319-16, R.319-21, R.319-23 à 34)

L'Éco-prêt copropriété permet de financer certains travaux de rénovation énergétique entrepris sur les parties et équipements communs d'un immeuble en copropriété, ainsi que certains travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

Contrairement à l'Éco-prêt individuel, la réalisation d'une seule action de travaux permet d'être éligible à l'Éco-prêt copropriété (CCH : R.319-16 I 1° / liste des travaux éligibles). Le montant du prêt sera alors de 10 000 € au maximum par logement affecté à l'usage d'habitation et utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale. Ce montant peut aller jusqu'à 30 000 € par logement si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser trois actions de travaux ou d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Un seul éco-prêt peut être consenti par bâtiment de la copropriété.

Un copropriétaire souhaitant bénéficier d'un Éco-prêt copropriété peut solliciter en outre un Éco-prêt "complémentaire" pour financer les travaux sur son propre logement. Le montant de l'Éco-prêt complémentaire cumulé avec sa participation à l'Éco-prêt copropriété ne peut cependant excéder 30 000 € au titre d'un même logement.

Copropriétés concernées (CGI : art. 244 quater U, I 1 et VI bis)

Sont éligibles à l'éco-prêt copropriété, les immeubles en copropriété achevés avant le 1^{er} janvier 1990 en métropole et dont au moins 75 % des quotes-parts sont compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation utilisés ou destinés à être utilisés à titre de résidence principale.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, pour les logements situés en Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte, la condition liée à leur ancienneté est étendue à ceux dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} mai 2010 (loi de finances pour 2015 du 30.12.14 : art. 14).

Par ailleurs, il est nécessaire que la copropriété ait régulièrement voté en assemblée générale la réalisation de travaux d'économies d'énergie et le recours à l'Éco-prêt copropriété (cf. § Autorisation du syndicat des copropriétaires).

Bénéficiaires (CGI : art. 244 quater U VI / CCH : R. 319-1 et R. 319-23 al. 3 / art. 1er 1)

L'éco-prêt copropriété est réservé au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic. Même si juridiquement, l'emprunteur est le syndicat de copropriétaires, les formalités et la signature de l'offre de prêt seront réalisées par le syndic.

Travaux éligibles (CCH : R. 319-16 II et R. 319-32 / décret du 27.12.13 : art. 1er, 2°)

Les travaux ne doivent pas avoir commencés avant l'émission de l'offre de prêt et doivent être réalisés par un professionnel.

Pour les offres de prêt émises depuis le 1^{er} septembre 2014 en métropole, les travaux doivent être réalisés par des entreprises titulaires d'un signe de qualité "Reconnu Garant de l'Environnement" dit RGE (cf. Analyse juridique n°2014-10 relative à l'éco-conditionnalité des aides publiques à la rénovation énergétique).

Pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, la Réunion et Mayotte, cette exigence s'applique aux offres de prêts émises depuis le 1^{er} octobre 2015.

Lorsqu'une entreprise réalise plusieurs travaux relevant de plusieurs catégories, seuls les travaux relevant de catégories pour lesquelles elle est titulaire d'un signe de qualité sont éligibles au bénéfice de cette aide.

Ces travaux peuvent être réalisés dans :

- les parties et équipements communs à la copropriété (lorsqu'au moins 75 % des quotes-parts de copropriété sont compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation, utilisés ou destinés à être utilisés à titre de résidence principale) ;
- les parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif (loi du 10.7.65 : art. 25 g / cf. Analyse juridique n° 2013-02 relative au "DPE et travaux d'économies d'énergie en copropriété").

En métropole

Trois types de travaux sont éligibles à l'Éco-prêt copropriété (CCH : R. 319-16 et arrêté du 30.3.09 modifié par les arrêtés du 2.12.14 et du 22.3.17) :

- soit des travaux correspondant, au moins, à une action efficace d'amélioration de la performance énergétique de chacun des bâtiments concernés par l'Éco-prêt copropriété, parmi les travaux suivants :
 - isolation thermique de la totalité de la toiture ;
 - isolation thermique d'au moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur ;
 - isolation thermique d'au moins la moitié des parois vitrées donnant sur l'extérieur et remplacement des portes donnant sur l'extérieur ;
 - installation, régulation ou remplacement de systèmes de chauffage, ou de production d'eau chaude sanitaire installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Pour chacune de ces catégories de travaux, sont définies les caractéristiques techniques des équipements, produits et ouvrages pouvant être financés et le type de combinaison ouvrant droit à l'Éco-prêt copropriété (arrêté du 30.3.09).

Pour les offres d'Éco-prêt copropriété émises depuis le 1^{er} janvier 2015, les caractéristiques techniques à respecter ainsi que les équipements et matériaux éligibles sont alignés sur ceux ouvrant droit au Crédit d'impôt pour la transition énergétique, dit "CITE" (CGI, [annexe IV : art. 18 bis](#)). Ainsi, les évolutions issues de la loi de finances pour 2018 sont à prendre en compte (cf. [Analyse juridique n° 2018-01 § Amélioration de la performance énergétique](#)).

De plus, la liste des travaux induits et indissociablement liés à ces travaux est intégrée à l'arrêté du 30.3.09 depuis le 1^{er} janvier 2015 (CCH : R.319-17).

Consulter le tableau récapitulant les travaux éligibles en métropole

- *soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale* du bâtiment, achevé après le 1^{er} janvier 1948, en limitant la consommation d'énergie du bâtiment en dessous d'un seuil exprimé en kWh/m²/an (arrêté du 30.3.09 modifié par l'arrêté du 2.12.14 : art. 9 à 11). Ce seuil, déterminé grâce à une étude thermique et modulé selon la zone climatique et l'altitude du bâtiment concerné, est de :
 - 150 kWh/m²/an si le bâtiment présente une consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux supérieure ou égale à 180 kWh/m²/an ;
 - 80 kWh/m²/an si le bâtiment présente une consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux inférieure à 180 kWh/m²/an.

Dans cette hypothèse, l'étude est réalisée par un bureau d'étude thermique alors que les travaux sont réalisés par un professionnel certifié « RGE », dans le cadre d'une offre globale d'amélioration de la performance énergétique (arrêté du 16.7.14 : article 1^{er}, annexe II). Cette certification porte sur la capacité d'une entreprise à concevoir et réaliser des travaux de rénovation énergétique ainsi qu'à assurer l'accompagnement du maître d'ouvrage tout au long du projet.

- *soit des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs* ne consommant pas d'énergie et respectant certaines caractéristiques techniques (arrêté du 30.3.09 modifié par l'arrêté du 2.12.14 : art. 12).

En outre-mer

Le climat spécifique en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion ou à Mayotte requiert un choix de travaux particuliers. Ainsi, le référentiel technique est adapté afin de tenir compte des spécificités de l'outre-mer en encourageant notamment la protection solaire plutôt que l'isolation thermique contre le froid.

Trois types de travaux réalisés par des professionnels titulaires du signe de qualité « RGE » (pour les offres de prêt émises depuis le 1^{er} octobre 2015) dans un logement situé en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion ou à Mayotte¹ sont éligibles (CCH : R.319-16 et arrêté du 25.5.11 modifié par arrêté du 22.3.17) :

- *soit des travaux correspondant à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique* de chacun des bâtiments concernés par l'Éco-prêt copropriété, parmi les travaux suivants :
 - protection de la totalité de la toiture contre les rayonnements solaires ;
 - protection sur au moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ;
 - protection d'au moins la moitié du nombre de baies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ou isolation thermique d'au moins la moitié des parois vitrées donnant sur l'extérieur et remplacement des portes donnant sur l'extérieur ;
 - installation, régulation ou remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire ;
 - installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Pour chacune de ces catégories de travaux sont définies les caractéristiques techniques des équipements, produits et ouvrages pouvant être financés et le type de combinaison ouvrant droit à l'Éco-prêt (arrêté du 30.3.09 : art. 1 à 8 et arrêté du 25.5.11 : art. 2 à 6, modifiés par les arrêtés du 30.12.15 et du 22.3.17).

Pour les offres d'Éco-prêt copropriété émises depuis le 1^{er} janvier 2015, les caractéristiques techniques à respecter ainsi que les équipements et matériaux éligibles à l'Éco-prêt copropriété en outre-mer sont alignés sur ceux ouvrant droit au Crédit d'impôt pour la transition énergétique, dit « CITE ». De plus, la liste des travaux induits et indissociablement liés à ces travaux est désormais intégrée à l'arrêté du 25.5.11 depuis le 1^{er} janvier 2015.

Consulter le tableau récapitulatif des travaux éligibles au bouquet de travaux en outre-mer

- *soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale* du bâtiment situé dans un DOM et dont les exigences diffèrent pour les logements situés à Mayotte (arrêté du 25.5.11 modifié par l'arrêté du 2.12.14 : art. 7 bis et par arrêté du 22.3.17).

Pour les logements situés en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, et à La Réunion, le logement doit respecter simultanément des exigences spécifiques fixées par arrêté (arrêté du 17.4.09 : art. 5, 6, 8 et 12) et relatives à :

- la protection de la toiture contre les rayonnements solaires (l'atteinte de cette exigence n'est pas requise pour les logements situés en bâtiment collectif d'habitation) ;
 - la protection des murs donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ;
 - la protection des baies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ;
 - la perméabilité à l'air des portes et fenêtres limitée ;
 - la production d'eau chaude sanitaire par un système utilisant l'énergie solaire et doté de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBât ou Solar Keymark ou équivalente (CCH : R.162-2, II) ;
- *soit des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif* par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certaines caractéristiques techniques (arrêté du 30.3.09 modifié par l'arrêté du 2.12.14 : art. 12).
Les conditions à respecter sont ici les mêmes outre-mer que sur le territoire métropolitain.

Dépenses prises en compte

Comme pour l'Éco-prêt individuel, les dépenses afférentes aux travaux ouvrant droit à l'Éco-prêt copropriété comprennent (CCH : R.319-17) :

- le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie ;
- le coût de la dépose et mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ; les frais de maîtrise d'œuvre et d'études relatives aux travaux ;
- l'assurance du maître d'ouvrage souscrite le cas échéant par l'emprunteur ;
- le coût des travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie. Ces travaux induits sont définis et énumérés de manière très précise pour chaque catégorie de travaux d'économie d'énergie réalisées (arrêté du 30.3.09 modifié par l'arrêté du 2.12.14: art. 3 à 8 et art. 12).

Autorisation du syndicat des copropriétaires

Pour pouvoir engager le syndicat de copropriétaires, il est nécessaire que la copropriété ait régulièrement voté en assemblée générale la réalisation de travaux d'économies d'énergie et le recours à l'Éco-prêt copropriété (cf. Analyse juridique n°2013-09 relative à l'emprunt collectif).

Réalisation des travaux

Les travaux éligibles à l'Éco-prêt copropriété doivent être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 25 g). La décision de réaliser ces travaux peut résulter d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou d'un audit énergétique (cf. Analyse juridique n° 2012-17 relative au DPE et travaux d'économies d'énergie en copropriété et n° 2012-03 relative à l'Audit énergétique).

Recours à l'Éco-prêt copropriété

Lorsque l'ensemble des copropriétaires souhaite financer la réalisation de ces travaux par un Éco-prêt copropriété, la décision de recours à l'emprunt est prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Dans le cas contraire (lorsque seuls certains copropriétaires souhaitent y recourir), la majorité requise pour décider de sa souscription est la même que celle nécessaire au vote des travaux ou des acquisitions financés par l'emprunt.

Exemple : des travaux d'intérêt collectif (remplacement de fenêtres) sont décidés en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 25 g). Certains copropriétaires concernés par la réalisation de ces travaux souhaitent bénéficier d'un emprunt collectif. La décision de recourir à cet emprunt sera également prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Montant et durée du prêt (décret du 27.12.13 : art. 4 / CCH : R. 319-21 et R. 319-34)

L'Éco-prêt est un prêt sans intérêts.

Le montant et la durée de l'éco-prêt copropriété dépendent de la nature des travaux réalisés.

Lorsqu'une seule action de travaux est réalisée, l'Éco-prêt copropriété accordé au syndicat de copropriétaires ne peut excéder 10 000 € par logement.

Lorsque deux actions de travaux sont réalisées, l'Éco-prêt copropriété peut être porté à 20 000 € par logement et à 30 000 € par logement pour trois actions de travaux ou plus.

Lorsque les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale sont réalisés, son montant est porté à 30 000 €. Il s'élèvera à 10 000 € par logement pour la réalisation des travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif.

En cas de cumul avec un Éco-prêt à titre individuel, la somme du montant de cet Éco-prêt complémentaire et de la participation de l'emprunteur à l'Éco-prêt copropriété ne peut excéder 30 000 € au titre du même logement.

De plus, lorsque cet Éco-prêt complémentaire a pour objet la réalisation d'une action seule, son montant ne peut excéder 10 000 €.

La durée de base de remboursement de l'Éco-prêt copropriété est fixée à 10 ans.

Elle peut toutefois être portée à 15 ans lorsque l'Éco-prêt est destiné à financer certains travaux : les travaux comportant au moins trois des six actions prévues pour le bouquet de travaux et les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement (CGI : art. 244 quater U, I, 9).

Montant et durée de l'éco-prêt copropriété

Type de travaux	Montant maximum par logement de l'éco-prêt	Durée maximale du prêt
Travaux d'amélioration efficace de la performance énergétique	Une action	10 000 €
	Deux actions	20 000 €
	Trois actions	30 000 €
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale	30 000 €	15 ans
Travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif	10 000 €	10 ans

Un seul Éco-prêt peut être octroyé pour un même bâtiment.

Exemple : une copropriété composée de 3 bâtiments de 20 logements décide de réaliser des travaux d'isolation thermique des toitures. Pour financer les travaux, le syndicat de copropriétaires pourrait bénéficier au maximum de 600 000 € au titre de l'Éco-prêt copropriété (soit 10 000 € X 20 X 3). Toutefois, si un seul des bâtiments de la copropriété sollicite l'octroi d'un Éco-prêt copropriété, les deux autres bâtiments pourront à l'occasion d'autres travaux de rénovation énergétique bénéficier d'un autre Éco-prêt copropriété.

Etablissement de crédit accordant l'Eco-prêt copropriété (CCH : R. 319-28 et 29)

L'Éco-prêt copropriété est délivré par les établissements de crédit qui ont signé un avenant à la convention avec l'Etat et la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) conformément à un modèle type (annexe II et III de l'arrêté du 23.12.14).

La convention conclue entre la SGFGAS et les établissements de crédit a pour objet de définir les modalités de déclaration par l'établissement de crédit des éco-prêts, le contrôle de l'éligibilité des prêts, les conditions de remboursement des prêts ainsi que les conditions d'octroi et de remise en cause du crédit d'impôt.

L'établissement de crédit apprécie librement la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur (CCH : R.319-7) : Il n'a donc pas d'obligation d'accorder un Éco-prêt copropriété.

En cas d'octroi, l'établissement bancaire bénéficie d'un crédit d'impôt accordé par l'État pour compenser l'absence de la perception d'intérêts.

Pour les offres de prêts émises depuis le 1^{er} janvier 2015, les établissements bancaires octroyant l'Éco-prêt copropriété bénéficie d'un crédit d'impôt supérieur à ceux attribués aux personnes physiques (Éco-prêt "individuel" / CCH : nouvel art. R. 319-27-1).

Modalités d'instruction des demandes d'Éco-prêt

Depuis le 1^{er} janvier 2015, l'entreprise qui réalise les travaux (ou son sous-traitant) atteste de leur éligibilité au dispositif (cf. [Analyse juridique n°2014-12](#) relative à la loi de finances rectificative pour 2014).

Pour les offres de prêt émises depuis le 1^{er} septembre 2014 en métropole, l'entreprise qui réalise les travaux (ou son sous-traitant) doit être titulaire du signe de qualité « RGE » correspondant à la catégorie

de travaux concernés (cf. [Analyse juridique n°2014-10](#) : RGE : Eco-conditionnalité des aides publiques à la rénovation énergétique).

Pièces et informations à fournir (décret du 27/12/13 : art. 3 / CCH : R. 319-19 et R. 319-33)

Lors de la demande de l'éco-prêt copropriété (CCH : R.319-33)

Préalablement à la réalisation des travaux, le syndicat de copropriétaires (l'emprunteur), représenté par le syndic de copropriété, fournit au plus tard à la date de signature du contrat définitif de prêt les éléments suivants :

- le nombre total de logements dans la copropriété ;
- le nombre total de bâtiments dans la copropriété ;
- le nombre de bâtiments de la copropriété qui font l'objet des travaux ;
- le nombre de copropriétaires participant à l'avance ;
- la date d'achèvement la plus tardive d'un des bâtiments de la copropriété qui font l'objet des travaux ;
- le descriptif des travaux prévus, faisant notamment apparaître le montant prévisionnel des travaux éligibles, signé par chaque entreprise pour les travaux qu'elle réalise et pour ceux qui sont éventuellement induits, indissociablement liés à ces travaux ;
- l'ensemble des devis détaillés associés, justifiant du respect des modalités d'attribution ;
- l'ensemble des certificats du signe de qualité " RGE ".

Les modalités de justification de ces éléments sont définies par l'arrêté du 30 mars 2009 (modifié l'arrêté du [22.3.17](#)).

Les justifications relatives aux travaux envisagés sont fournies par le syndic selon un "formulaire type copropriétés - devis" rempli conjointement avec les entreprises réalisant les travaux :

- pour la métropole, arrêté du 30.3.09 modifié par l'arrêté du [22.3.17](#) : annexe 4 ;
- pour l'outre-mer, arrêté du 25.5.11 modifié par arrêté du [22.3.17](#) : annexe 3.

Lorsque la demande d'Éco-prêt est concomitante à une demande de prêt pour l'acquisition du logement faisant l'objet des travaux, et avant de fournir le formulaire précité, l'emprunteur fournit dans un premier temps à l'établissement de crédit une attestation sur l'honneur conforme à un modèle type (annexe 4 de l'arrêté du 30 mars 2009 modifié l'arrêté du [22.3.17](#)). Elle engage l'emprunteur à réaliser dans le logement visé des travaux éligibles à l'Éco-prêt à taux zéro (hors Éco-prêt « Habiter Mieux ») et précise le montant de l'emprunt envisagé.

Après réalisation des travaux

L'emprunteur transmet, dans un délai de trois ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt, à l'aide de l'ensemble des factures, tous les éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif, faisant notamment apparaître les montants définitifs des travaux et les éventuels travaux induits et indissociablement liés à ces travaux (CGI : art. 244 quater U-I-5 et CCH : R.319-20 et 25).

Les travaux doivent donc être achevés dans les 3 ans suivant l'émission du projet de contrat de prêt. La justification de ces éléments par le syndic, en qualité de représentant de la copropriété, s'effectue selon un "formulaire type copropriétés – factures" (pour la métropole, arrêté du 30.3.09 modifié l'arrêté du [22.3.17](#) : annexe 4 / pour l'outre-mer, arrêté du 25.5.11 modifié par arrêté du [22.3.17](#) : annexe 4).

Garantie, versement et remboursement

Garantie de l'État (CCH : R.312-3-1 / décret du 27.12.13 : art. 2 II)

Contrairement à l'Éco-prêt individuel, la garantie de l'État ne peut être accordée pour l'Éco-prêt copropriété.

Néanmoins, le syndicat des copropriétaires, titulaire du prêt, doit être garanti par une caution solidaire, obligatoire s'agissant d'un prêt collectif octroyé au syndicat (loi du 10.7.65 : art. 26 / cf. analyse juridique n° 2013-09 « Emprunt collectif en copropriété »).

Modalités de versement

Le versement de l'Éco-prêt copropriété par l'établissement de crédit peut s'effectuer (CCH : R. 319-6) :

- soit en une seule fois sur la base du descriptif et des devis détaillés des travaux envisagés ;
- soit en plusieurs fois sur la base des factures de travaux effectivement réalisés transmises au fur et à mesure par le syndic jusqu'à la date de clôture de l'Éco-prêt copropriété. Aucun versement ne peut intervenir après un délai de trois mois suivant cette date (à l'exception d'une régularisation d'un avantage indu, en vertu de l'article R. 319-30 du CCH).

Ce mode de versement sur présentation des factures peut conduire, avec l'accord de l'établissement de crédit, au dépassement du montant initialement prévu par le descriptif et les devis, sous réserve de respecter les caractéristiques financières de l'Éco-prêt copropriété.

Modalités de remboursement

Chaque copropriétaire est tenu de participer à hauteur de la quote-part de l'Éco-prêt copropriété de son ou de ses lots de copropriété. Sa participation sera versée au syndic à charge pour lui de régler à l'organisme prêteur la mensualité de remboursement de l'Éco-prêt copropriété. Le remboursement de l'Éco-prêt copropriété par le syndicat de copropriétaires s'effectue par mensualités constantes (CCH : R.319-8).

Modalités de remboursement en cas de vente (CCH : R.319-27 / loi du 10.7.65 : art. 26-8)

Lors de la vente d'un lot de copropriété ayant bénéficié d'un Éco-prêt copropriété, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles.

Il est, toutefois, possible en cas d'accord entre les parties, de transmettre l'obligation de payer ces sommes au nouveau copropriétaire. Dans ce cas, le notaire informe le syndic de ces accords.

Cumul avec d'autres aides ou dispositifs

Le syndicat de copropriétaires ayant souscrit un Éco-prêt copropriété peut également bénéficier :

- des aides de l'Anah en faveur des syndicats de copropriétaires ;
- des aides des collectivités territoriales en faveur du développement durable.

Le copropriétaire peut, **à titre personnel**, également bénéficier des aides, avantages fiscaux et prêts suivants :

- un Éco-prêt individuel (CGI : art. 244 quater U VI ter / CCH : R.319-21 / décret du 27.12.13 : art.4) : les copropriétaires peuvent bénéficier en complément de l'éco-prêt copropriété en cas de réalisation d'un bouquet de travaux, d'un Éco-prêt individuel sous réserve de remplir les conditions d'éligibilité (CGI : art. 244 quater U VI ter / cf. Analyse juridique n° 2009-04 relative à l'Eco-prêt). Dans ce cas, le copropriétaire sera éligible à l'Éco-prêt individuel sans avoir à réaliser deux actions du bouquet de travaux si son offre de prêt personnel a été émise dans un délai de trois ans à compter de la date d'émission du projet de contrat de l'Éco-prêt copropriété ;
- un Éco-prêt complémentaire : la somme du montant de l'Éco-prêt complémentaire et de la participation de l'emprunteur à l'Éco- prêt copropriété ne peut excéder 30 000 € au titre d'un même logement (CGI : art. 244 quater U, VI ter / CCH : R.319-21 / décret du 27.12.13 : art. 4 / formulaires type devis : annexe 1 et factures : annexe 2) ;
- un prêt conventionné (CCH : R.331-72) ;
- un Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) à la condition que les revenus du foyer fiscal n'excèdent pas certains plafonds (loi de finances 2014 : art. 74 / "cf. analyse juridique Eco-prêt"). Depuis le 1^{er} mars 2016, le respect de cette condition de ressources n'est plus exigé pour cumuler CITE et Éco-prêt (sous réserve de l'adoption et de la publication de cette mesure en loi de finances) ;
- un PTZ (dans ce cas, le coût d'opération retenu pour le calcul du montant du PTZ ne tient pas compte du montant des travaux financés par l'Éco-prêt. Le PTZ pour l'acquisition d'un logement ancien est limité au cas particulier de l'acquisition d'un logement social, et depuis le 1er janvier 2016, aux opérations d'acquisition-amélioration de logements quel que soit le lieu de situation de l'immeuble ;
- les aides de l'Anah, à destination des propriétaires (occupants ou bailleurs) et des copropriétés fragiles ;
- les aides des collectivités territoriales en faveur de la transition énergétique ;
- les Éco-prêts liés au Livret de développement durable, mis en place par les banques en 2007 suite à la transformation du CODEVI en livret de développement durable, pourront être utilisés comme prêt complémentaire à l'Éco-prêt ou pour financer des travaux non éligibles à l'Éco-prêt ;
- la déduction de charges pour la détermination des revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs.

Nota bene : le prêt Travaux d'Action Logement n'est pas cumulable avec l'Éco-prêt copropriété (recommandation UESL du 23.2.12).

Sanctions du non-respect de la réglementation (CGI : art. 199 ter S II 1 et CCH : R. 319-13 à 319-15)

Le contrôle du respect de la réglementation est exercé par les ministres chargés de l'économie, du budget et du logement. Il peut être confié à la SGFGAS et effectué par des agents commissionnés à cet effet.

Si, pendant la durée de remboursement de l'Éco-prêt copropriété, et tant que celui-ci n'est pas intégralement remboursé, il apparaît que les conditions d'octroi de l'Éco-prêt copropriété n'ont pas été respectées, le crédit d'impôt est reversé par l'établissement de crédit.

Dans certains cas, le non-respect de la réglementation va entraîner des sanctions pour l'emprunteur et/ou pour l'entreprise.

Amende pour les travaux non justifiés (CCH : art. R. 319-14-1)

Pour les offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2015, dans le cas où les devis ou les factures des travaux réalisés ne permettent pas de justifier du respect des conditions d'éligibilité de l'Éco-prêt copropriété, l'entreprise qui a réalisé ces travaux sera redevable d'une amende égale à 10% du montant des travaux non justifiés, dans la limite du montant du crédit d'impôt dont a bénéficié la banque (CGI : art. 199 ter S, II).

Le montant des travaux non justifiés correspond à la différence entre le montant de l'ensemble des travaux attesté par l'entreprise sur le descriptif (comprenant éventuellement les travaux induits et indissociablement liés à ces derniers), et le montant de ces travaux dont l'éligibilité est justifiée par les factures détaillées associées.

Cette amende est également encourue dans les mêmes conditions si l'inéligibilité des travaux résulte du non-respect par l'entreprise des critères de qualification RGE.

Remboursement de l'avantage indûment perçu (CCH : R.319-14)

Lorsque l'emprunteur ne justifie pas, dans les trois ans (art.74 de la loi de finances 2014) suivant l'émission du projet de contrat de prêt, que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et aux devis détaillés et qu'ils remplissent les conditions requises, il devra rembourser l'avantage indûment perçu.

L'avantage indûment perçu correspond à la différence, majorée de 25 %, entre le montant du crédit d'impôt (dont a bénéficié l'établissement de crédit) lié à l'Éco-prêt effectivement versé et le montant du crédit d'impôt lié à l'Éco-prêt dont aurait dû bénéficier l'emprunteur.

Préalablement, l'établissement de crédit doit, sous peine de se voir appliquer des pénalités financières (prévues dans la convention signée avec l'État) :

- relancer par courrier les emprunteurs qui, deux mois avant l'expiration du délai de trois ans, n'ont pas transmis les éléments justifiant que les travaux ont été réalisés. La relance doit indiquer le montant maximum du remboursement de l'avantage auquel s'expose l'emprunteur ;
- proposer par courrier une régularisation à l'emprunteur redevable d'un avantage indûment perçu à la date de clôture de l'Éco-prêt copropriété (date de transmission à l'établissement de crédit des justificatifs de réalisation et d'éligibilité des travaux). Cette régularisation consiste pour l'emprunteur en un remboursement direct à l'établissement de crédit de l'avantage indûment perçu dans les six mois de la proposition de régularisation (CCH : R.319-30 / décret du 27.12.13 : art. 2 I) ;
- communiquer au ministre chargé du logement ou, à la SGFGAS, les informations concernant les éco-prêts pour lesquels un avantage indûment perçu n'a pas pu être régularisé, au plus tard neuf mois après la date de clôture de l'Éco-prêt copropriété (CCH : R.319-30 / décret du 27.12.13 : art. 2 I).

Au vu de ces informations, le ministre chargé du logement demande le remboursement de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur, lequel est recouvré par les comptes du Trésor.

Remboursement du capital restant dû

Non-respect de l'affectation (CCH : R.319-3)

Tant que l'Éco-prêt copropriété n'est pas intégralement remboursé, un copropriétaire ayant souscrit à l'Éco-prêt ne peut :

- transformer le logement en local commercial ou professionnel,
- l'affecter à la location saisonnière,
- ou l'utiliser comme résidence secondaire.

Si tel était le cas, l'établissement de crédit devrait en être informé sans délai et le capital de l'Éco-prêt restant dû devrait intégralement être remboursé. En outre, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne pourraient plus être utilisées par l'établissement de crédit.

Destruction du logement (CCH : R.319-3)

Si le logement est détruit avant le terme du remboursement de l'Éco-prêt copropriété, le capital restant dû doit être intégralement remboursé.

L'Éco-prêt copropriété peut toutefois être maintenue dès lors que la reconstruction du logement intervient dans les quatre ans suivant le sinistre.

Exigibilité conventionnelle immédiate de l'Éco-prêt copropriété (CCH : R.319-15)

L'établissement de crédit peut prévoir expressément dans l'offre de prêt de rendre immédiatement exigible le remboursement de l'Éco-prêt en cas de non-respect des conditions d'octroi (affectation du logement, travaux visés, justification de la réalisation et de l'éligibilité des travaux).

Le contrat de prêt doit indiquer les conditions générales et les obligations d'information incombant à l'emprunteur notamment en cas de changement de situation.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux