

LOGEMENT AUTOPROMOTION ATTRIBUTION HABITAT PARTICIPATIF SOCIÉTÉS



PAR
RAPHAËL LEONETTI
JULIETTE MARION
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



ACTUALITÉ

RETOUR SUR LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF

TEXTES COMMENTÉS

Loi ALUR article 47

Décret du 21 décembre 2015 relatif aux sociétés d'habitat participatif

Décret du 24 octobre 2016 relatif à la garantie mentionnée à l'article L. 200-9 du CCH

Présenté par le Gouvernement comme « la troisième voie pour le logement »¹ et fer de lance d'un mouvement de renouveau des modes d'habiter, l'habitat participatif² est aujourd'hui particulièrement plébiscité tant par les particuliers prêts à se lancer que par les collectivités publiques, à l'image de la Ville de Paris qui a lancé en 2014 un appel à projets « Habitat participatif 2014 »³.

C'est à partir des années 2000⁴ que le nombre de projet immobilier développé sur ce modèle prend un véritable essor, d'une part pour répondre à la perte de lien social et d'autre part pour trouver des alternatives dans un contexte de montée exponentielle des prix du logement. Selon Alberto Colin, « les habitats groupés se placent dans la galaxie de ces nouvelles pratiques apparues au fil de cette décennie, qui entendent provoquer un changement local pour répondre aux enjeux globaux, qu'ils soient sociaux, économiques ou écologiques (...) Ces transformations s'inscrivent dans une période d'affaiblissement des solidarités qui incitent les

militants à trouver de nouvelles formes de changement social basées sur le collectif »⁵.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), l'habitat participatif se définit à l'article L. 200-1 du Code de la construction et de l'habitation (ci-après CCH) comme « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas

échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas

“

C'est à partir des années 2000 que le nombre de projet immobilier développé sur ce modèle prend un véritable essor.

”

échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. »

Antérieurement à cette loi, en l'absence de cadre légal adapté, les projets d'habitat participatif ont été conçus avec les outils juridiques existants, comme les sociétés civiles immobilières d'attribution (SCIA) et les sociétés civiles immobilières d'accès progressive à la propriété (SCI APP).

1- Etude d'impact loi ALUR.

2- Aussi appelé habitat groupé.

3- Appel à projets portant sur trois terrains « à destination de groupe d'habitants porteurs de projets d'habitat innovants d'un point de vue socio-économique et écologique ».

4- Précisons que si ce modèle fait l'objet d'une vive actualité, il n'est toutefois pas nouveau. En effet, on retrouve des émanations de mouvements ayant pour trait la propriété collective, la vie en collectivité et l'autogestion de l'habitat dès le XIX^{ème}. Néanmoins, c'est à partir de mai 1968 que le mouvement revêt les principes que nous connaissons aujourd'hui.

5- Alberto Colin, L'habitat groupé : une expérimentation sociale entre singulier et collectif, Institut d'Étude Politique de Lyon, Université de Lyon, septembre 2011.

Néanmoins, ces formes de société, de par leur régime, ne permettent ni d'apporter de véritable garantie quant à la pérennité de la propriété collective ni d'introduire des mécanismes anti spéculatif, ce qui les rend peu adaptées aux valeurs de l'habitat participatif.

Sans pour autant exclure ces montages juridiques imaginés par la pratique⁶, la loi ALUR a créé deux types de sociétés dites d'habitat participatif dédiées au secteur : les sociétés coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion⁷. Les décrets d'application nécessaires à la mise en œuvre de cette réforme ont été depuis lors en partie adoptés. Il s'agit :

- du décret n° 2015-1725 du 21 décembre 2015 relatif aux sociétés d'habitat participatif qui est venu définir les modalités d'application des dispositions relatives aux sociétés d'habitat participatif ;

- du décret n° 2016-1433 du 24 octobre 2016 qui apporte des précisions quant à la garantie financière permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

La parution de ces textes permet d'appréhender globalement le dispositif, même si des précisions réglementaires tenant à l'apport en industrie et à la révision coopérative doivent encore intervenir.

1 – LA MISE EN PLACE D'UNE SOCIÉTÉ D'HABITAT PARTICIPATIF

À titre liminaire, il convient de noter que, bien que le législateur le présente comme tel, les sociétés coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion et d'attribution ne sont pas de nouvelles formes de sociétés.

En effet, les textes prévoient que ces sociétés « *sont valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi* »⁸ de sorte que l'on peut en déduire qu'elles ne constituent pas une forme de société en soi mais plutôt un statut juridique.

Seront réputées constituées « *sous la forme de* »⁹ société d'habitat participatif les sociétés à capital variable respectant les dispositions propres aux sociétés d'habitat participatif et, au surplus, pour être qualifiée de société coopérative d'habitants, les dispositions de la loi du 10 septembre 1947.

Notons que si la société est constituée sous la forme civile, par dérogation à l'article 1857 du Code civil, les associés ne répondront des dettes à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports¹⁰.

Une petite précision s'impose en ce qui concerne la forme que peuvent prendre les sociétés coopératives d'habitants. En effet, le législateur a limité les formes sous lesquelles peuvent se constituer les sociétés coopératives d'habitants aux seules sociétés émettant des parts sociales. Ce choix s'explique par le fait que, au contraire des actions, les parts sociales sont des titres non négociables c'est-à-dire qu'elles ne peuvent être cédées qu'après agrément des associés. Les sociétés à parts sociales sont donc des entités empreintes d'un fort *intuitu personae* ; lequel est impératif en coopérative aux termes de la loi du 10 septembre 1947. Autrement dit, seule la forme de société à parts sociales garantit l'esprit de la coopérative.

A. LA CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

■ Le capital social

En principe, ces sociétés ne peuvent être constituées que par des personnes physiques. Cependant, conscient que les projets d'habitat participatif nécessitent l'appui d'institutionnels (organismes HLM, promoteurs immobiliers... etc.), le législateur a ouvert la possibilité pour les personnes morales de participer à ces sociétés, dans la limite de 30 % du capital social ou des droits de vote.

Dans les sociétés coopératives d'habitants, le montant de l'apport initial n'est pas réglementé par les textes, de sorte que c'est aux associés coopérateurs de déterminer le montant de la participation initiale qui leur sera demandée¹¹. Les associés dis-

posent également de la faculté de faire un apport en industrie en phase de construction, de rénovation ou de réhabilitation du bâti sous réserve d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heure minimale¹².

“

En principe, ces sociétés ne peuvent être constituées que par des personnes physiques.

”

Dans la société d'attribution et d'autopromotion les textes prévoient que la participation de chaque associé doit être proportionnelle à la valeur des biens auxquels chacun peut prétendre par rapport à la valeur de l'ensemble¹³.

■ L'objet social

L'objet de ces sociétés est d'attribuer, en propriété ou en jouissance, un logement à titre de résidence principale aux associés personnes physiques. Par dérogation, lorsqu'ils participent à la société, les organismes HLM, les SEM mentionnées à l'article L. 481-1 du CCH, ou organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 du CCH, peuvent se voir attribuer un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements, en proportion de leur participation dans le capital, en vue d'en consentir la location¹⁴.

Dans cette perspective, les sociétés d'habitat participatif peuvent soit réaliser des opérations de construction d'immeuble à usage d'habitation (autopromotion) soit acquérir un immeuble déjà bâti ; cet objet social se transformant, une fois l'immeuble achevé¹⁵ ou à compter de l'attribution des logements, en une mission de gestion et d'entretien de l'immeuble et des espaces communs, d'animation des lieux de vie col-

6- Article L. 200-2 CCH « *sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous forme de coopératives d'habitants ou de société d'attribution et d'autopromotion* ».

7- Édition spéciale du Bulletin de Cheuvreux « Les réformes Duflo » - Juillet 2014.

8- Article L. 201-1 CCH pour les sociétés coopératives d'habitants et L. 202-1 CCH pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion.

9- Article L. 200-2 CCH.

10- Article L. 200-5 du CCH.

11- Étant ici précisé que, compte tenu du principe égalitaire qui anime les coopératives, le montant demandé sera très probablement identique pour chaque associé.

12- Article L. 201-13 CCH. Un décret en Conseil d'État doit définir l'apport travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures.

13- Article L. 202-6 CCH.

14- Article L. 200-4 CCH.

15- L'achèvement de l'immeuble est défini à l'article R. 200-7 du CCH qui dispose : « *L'achèvement de l'immeuble au sens de l'article L. 200-9 et du II de l'article L. 202-9 résulte de l'exécution des ouvrages et de l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions statutaires ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments mentionnés ci-dessus impropres à leur utilisation. L'achèvement de l'immeuble est constaté par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art.* »

lectifs et de fourniture de services aux résidents et, à titre accessoire, aux tiers.

En ce qui concerne la phase d'autopromotion ou d'acquisition. La société procédera à des appels de fonds auprès des associés pour financer l'acquisition ou la construction de l'immeuble¹⁶.

En société d'attribution et d'autopromotion, l'article L. 202-11 du CCH prévoit que la société peut donner caution, voire une caution hypothécaire si les statuts le prévoient¹⁷, à la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire à ces appels de fonds¹⁸.

Pour ces mêmes sociétés, il est expressément prévu que cette acquisition ou construction sera faite en vue de la division de l'immeuble « *par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance* »¹⁹. En conséquence, il sera établi un état descriptif de division.

Afin de sécuriser les opérations de construction, l'article L. 200-9 du CCH impose avant tout commencement de travaux que l'Assemblée générale approuve les conditions techniques et financières des travaux et fixe « *les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux* »²⁰. Le texte impose également que la société fournisse une garantie financière permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Le décret du 24 octobre 2016 précise que cette garantie, délivrée par un établissement bancaire, est constituée par une ouverture de crédit par laquelle la banque s'oblige à avancer à la société durant les travaux de construction les sommes nécessaires au paiement :

- des coûts supplémentaires occasionnés par la défaillance d'une entreprise rendant nécessaire la contractualisation avec une autre entreprise ;

- des appels de fonds opérés par la société et destinés au règlement des travaux en lieu et place de tout associé défaillant.

Le texte précise que la société n'est pas tenue de souscrire une garantie couvrant les coûts supplémentaires occasionnés par la défaillance d'une entreprise lorsque le promoteur ou le vendeur de l'immeuble à construire ont souscrit, respectivement, la garantie de l'article L. 222-3 du CCH, propre au contrat de promotion immobilière, ou la garantie d'achèvement conformément à l'article L. 261-10-1 du CCH. Dans ce cas, la garantie ne concernera que les sommes nécessaires au paiement des appels de fonds des associés.

Cette garantie financière permet ainsi non seulement de couvrir les associés contre la défaillance d'une entreprise, mais également une entreprise contre la défaillance des associés de la société d'habitat participatif. Cette disposition va ainsi permettre le développement de l'autopromotion dans le cadre d'appel à projet lancés par les collectivités publiques ; lesquelles souhaitent développer ces modes d'habitat mais se retrouvaient face à des projets ne présentant aucune garantie quant à leur solidité financière.

Le montant et la durée de cette ouverture de crédit, qui ne peut être inférieure à six mois, sont déterminés en fonction des risques encourus. La société devra remettre à l'établissement bancaire une liste minimale de pièces, qui sera fixée par arrêté, permettant d'apprécier la situation et la solidité financière de la société et du projet.

En ce qui concerne la phase de gestion de l'immeuble. Une fois l'immeuble acquis ou achevé, ces sociétés auront pour objet

de gérer et entretenir les biens ainsi que d'offrir des services aux associés et, à titre accessoire, aux tiers non associés.

L'article R. 200-3 du CCH précise que l'accès de tiers aux services, activités, équipements communs fournis par la société est préalablement soumis à l'accord de l'Assemblée générale ; laquelle fixe également les conditions de cet accès.

Il convient de noter que la société ne peut offrir d'autres services que ceux qu'elles proposent aux associés. On comprend ici que l'esprit du texte est de répondre à la

volonté des groupes d'habitat participatif d'ouvrir leur habitat sur le quartier sans pour autant basculer dans une activité commerciale. Cette analyse est confortée par le fait que le législateur ait limité le chiffre d'affaire que peut dégager ce

“

Il convient de noter que la société ne peut offrir d'autres services que ceux qu'elles proposent aux associés.

”

type de services à l'article R. 200-3 du CCH qui prévoit que « *le montant des recettes générées ne peut excéder 20 % du chiffre d'affaires ou 6 % du capital social de la société* ».

Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale.

Nous attirons votre attention sur la possible qualification de l'immeuble en résidence-services au sens de l'article L. 631-13 du CCH²¹ compte tenu des services proposés par la société et qui pourraient être qualifiés de services spécifiques non individualisables. Dans l'affirmative, il conviendra de veiller à respecter le régime juridique induit par cette qualification, dont nous présentons les grandes lignes dans ces pages.

B. L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS : PRINCIPAL VECTEUR DE CHOIX ENTRE LES DEUX STRUCTURES

L'objet principal de ces deux sociétés est l'attribution en propriété ou en jouissance

16- En société d'attribution et d'autopromotion, l'article L. 202-5 du CCH précise que si l'associé ne satisfait pas aux appels de fonds il ne pourra prétendre ni à entrer en jouissance ni à se maintenir en jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété. Après mise en demeure restée infructueuse pendant un mois, les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent être mis en vente publique sur autorisation de l'Assemblée Générale. Cette disposition ne s'applique pas en société coopérative compte tenu du fort intuitu personae animant la structure.

17- En vertu de l'article L. 202-11 du CCH, l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété à l'issue d'un retrait ou d'une dissolution.

18- En cas d'impayés dans les sociétés ne prévoyant que des attributions en jouissance, l'article L. 202-8 du CCH prévoit que la saisie du gage, et donc des parties de l'immeuble auxquelles a vocation le bénéficiaire du crédit, ne peut intervenir que si aucun cessionnaire n'a pu être trouvé. La saisie du gage vaut retrait de l'associé concerné ; lequel pourra être effectif que lorsque les conditions propres au retrait seront remplies. L'article R. 202-8 du CCH précise que la saisie ne peut être réalisée qu'à l'issue d'un délai de six mois suivant l'information de la société et des associés de la procédure de saisie à venir. Ce délai donne droit à compensation pour le créancier pour un montant égal à 5% de la valeur du lot au moment du prêt.

19- Article L. 202-2 CCH.

20- Article L. 200-9 CCH.

21- « La résidence-services est un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. »

de logement à titre de résidence principale aux personnes physiques associées. Toutefois, la philosophie de ces sociétés est différente et cela se ressent dans les formes d'attribution des logements qu'elles proposent. C'est notamment ce point qui déterminera le choix entre les deux formes de société.

■ L'obligation de résidence principale

Selon l'article R. 200-1 du CCH, est considéré comme résidence principale le logement occupé par l'associé au moins huit mois par an.

Il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble après l'entrée en jouissance du logement et sur autorisation de l'Assemblée générale. Dans certaines hypothèses, la dérogation est de droit. C'est le cas par exemple pour les héritiers et légataires de l'associé d'une société d'attribution et d'autopromotion, en cas de perte d'emploi de l'associé...

Pour les sociétés coopératives d'habitants, cette dérogation ne peut excéder trois ans²² alors que pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion cette dérogation est limitée à six ans²³. Ces durées sont non reconductibles.

Depuis la loi n° 2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, l'associé qui bénéficie de cette dérogation²⁴ peut conclure une convention d'occupation temporaire du logement à titre de résidence principale au profit d'un tiers. L'article R. 200-2 du CCH prévoit que cette convention, régie par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, doit être établie par écrit et mentionner la durée de l'occupation, qui ne peut excéder la durée de la dérogation.

Au terme de cette dérogation, l'associé est tenu soit d'occuper à nouveau le logement à titre de résidence principale soit de céder

ses parts sociales, soit de se retirer de la société. À défaut, son exclusion de la société est prononcée par l'Assemblée générale²⁵.

■ Des modalités d'attribution variables selon la forme de société choisie

Si la société coopérative d'habitants ne prévoit que l'attribution en jouissance du logement, la société d'attribution et d'autopromotion permet également l'attribution en propriété.

Dans le cadre de la société coopérative d'habitants. Avant l'entrée en jouissance du bien, la société conclut avec chaque associé un contrat coopératif²⁶. Ce dernier confère un droit de jouissance sur un logement selon des modalités définies dans le contrat (désignation du logement, date d'entrée en jouissance, estimation du montant de la quote-part des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipements communs...)

Cette mise à disposition donne lieu à une redevance, composée d'une fraction locative correspondant à la jouissance du logement et d'une fraction acquisitive correspondant à l'acquisition des parts sociales. On comprend alors que le paiement de l'apport en numéraire est différé dans cette forme de société.

Ne donnant qu'une vocation à la jouissance, la société coopérative d'habitants assure le maintien de la propriété au niveau de la société, et donc la propriété collective du bien.

Dans le cadre de la société d'attribution et d'autopromotion. Dès la constitution de la société, les associés doivent opter entre l'attribution en jouissance ou en propriété. En cas d'attribution en propriété, chaque associé est propriétaire de son logement. De ce fait, il sera nécessaire de mettre en place une copropriété conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et portant un règlement de copropriété²⁷. Pour autant, la société ne disparaît pas²⁸ dans la mesure où elle a également pour objet de gérer et d'entretenir l'immeuble ainsi que

d'offrir des services aux associés et aux tiers non associés. Ainsi, si la propriété n'est pas collective, la gestion de l'immeuble, elle, l'est.

En cas d'attribution en jouissance, la société reste propriétaire de l'immeuble, les associés ayant simplement un droit de jouissance sur leur logement. Le texte ne précisant rien, il semblerait qu'aucun contrat spécifique ne vienne encadrer ce droit de jouissance, à l'exception des statuts. Un règlement en jouissance délimite les diverses parties de l'immeuble (privatives, communes) et précise la destination de ces parties.

2 - LA VIE DE LA SOCIÉTÉ

Une fois la société constituée, il convient de s'intéresser aux différentes étapes de la « vie sociale ».

A. LE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Assemblée générale des associés. Chaque société est composée d'une Assemblée générale constituée de tous les associés. Les règles pour les prises de décisions varient en fonction du type de société constituée. Pour les sociétés coopératives d'habitants, qui sont des sociétés constituées sous forme coopérative, en principe, chaque membre coopérateur disposera d'une voix à l'Assemblée générale conformément à l'article 1^{er} de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Dans les sociétés d'attribution et d'autopromotion, le législateur a distingué les règles pour les prises de décisions selon qu'elles concernent l'entretien et la gestion de l'immeuble ou qu'elles concernent d'autres sujets.

Dans le premier cas, les associés votent en disposant d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraîne l'exécution de la décision. Si certaines dépenses sont à la charge exclusive de certains associés, seuls ces derniers prennent part au vote.

22- Article R. 201-1 CCH.

23- Article R. 202-1 CCH.

24- Ainsi que les héritiers ou les légataires d'un associé décédé, dans les limites du dernier alinéa des articles L. 201-2 et L. 202-2 CCH.

25- Article L. 200-9-1 CCH.

26- Article L. 201-8 CCH.

27- Article L. 202-3 CCH.

28- Contrairement aux sociétés d'attribution, par exemple dans la société civile immobilière d'attribution (SCIA), où le transfert de propriété au profit des associés à l'achèvement de la construction entraîne la dissolution de la société.

Pour les autres décisions, le choix est laissé aux associés de déterminer dans les statuts le principe de prise de décision entre un nombre de voix proportionnel à la participation de chacun dans le capital social ou une voix par membre²⁹.

Adoption d'une charte de fonctionnement par l'Assemblée générale. L'article L. 200-10 du CCH prévoit que l'Assemblée Générale doit adopter une charte fixant « les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective ».

Cette charte devra être approuvée par chaque locataire non associé avant l'entrée dans les lieux. Cette mesure assure une adhésion au projet de tous les occupants, même s'ils n'en sont pas à l'origine.

Charges entraînées par les services collectifs et équipements communs. La participation des associés aux charges entraînées par les services collectifs et équipements communs est organisée dans les deux sociétés.

En société coopérative d'habitants, la répartition des charges est fixée par un règlement adopté par l'Assemblée générale avant toute entrée dans les lieux. Aucune précision n'est donnée quant aux clés de répartition entre les associés. En société d'attribution et d'autopromotion, le règlement de jouissance ou de copropriété fixe les quotes-parts qui incombent à chaque lot ; celles-ci étant fixées en fonction de l'utilité relative que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Il est également prévu pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion que le règlement de copropriété ou de jouissance fixe les quotes-parts de charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et espaces communs. Cette quote-part est fixée proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Un tel dispositif pour le partage des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble n'est pas prévu en société coopérative d'habitants.

Néanmoins, en vertu de l'article L. 201-6 du CCH, cette dernière est tenue de constituer des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance³⁰. Les travaux d'entretien et de réparation courants seront, quant à eux, certainement pris en charge par la société par le biais de la redevance.

Révision coopérative. Aux termes de l'article L. 201-10 du CCH, la société coopérative d'habitants doit procéder périodiquement à l'examen de sa situation technique et financière, ainsi que de sa gestion. Un décret en Conseil d'État doit venir préciser les conditions de cette révision.

B. LES ENTRÉES ET SORTIES DES ASSOCIÉS

Le mouvement des associés résulte de quatre événements : le retrait (aussi appelé démission), la cession de parts/actions sociales, l'exclusion, et le décès.

Cession de parts ou actions sociales. Seule la société coopérative d'habitants encadre la cession de parts sociales. En effet, l'article L. 201-5 du CCH prévoit un mécanisme d'agrément du cessionnaire et de limitation du prix de cession des parts à leur montant nominal, augmenté d'une majoration qui, « dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, tient compte de l'indice de référence des loyers ». Toute cession intervenue en violation de cette disposition est nulle.

Étant ici précisé que les parts sociales ne pourront être cédées avant l'attribution en jouissance des logements, sauf dérogations³¹.

Dans le silence des textes, il semblerait que les cessions de parts ou actions sociales en société d'attribution et d'autopromotion soient libres tant sur le cessionnaire que sur les prix de cession. Étant ici précisé que la société peut donner caution, voire cau-

tion hypothécaire, pour la garantie des emprunts contractés par le cessionnaire pour lui permettre de payer le prix des parts ou actions sociales³².

Retrait d'un associé. Dans chacune de ces deux sociétés, et quelles que soient les modalités d'attribution des logements, un associé peut se retirer après autorisation de l'Assemblée générale.

Si l'associé sortant présente un nouvel associé, l'Assemblée générale ne pourra refuser cette sortie que pour un motif sérieux et légitime. Si le démissionnaire ne présente pas de nouvel associé alors l'Assemblée générale pourra refuser son retrait de manière discrétionnaire. Quid du sort de cet associé si l'Assemblée Générale refuse son retrait ? Les textes sont silencieux sur ce point.

“

Si l'associé sortant présente un nouvel associé, l'Assemblée générale ne pourra refuser cette sortie que pour un motif sérieux et légitime.

”

Dans la société coopérative d'habitants, l'associé sortant se voit rembourser ses parts sociales dans la limite de leur montant nominal augmenté d'une majoration, qui dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, ne peut excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). À ce montant, doivent être déduits les charges et frais occasionnés à la société par la démission de l'associé.

Dans la société d'attribution et d'autopromotion, l'associé sortant se voit rembourser le montant de ses parts ou actions sociales, sans qu'il soit précisé de plafond, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission de l'associé.

L'article R. 200-5 du CCH énumère les éléments déductibles des sommes versées au titre du remboursement des parts ou actions sociales et dont la société doit justifier. Il s'agit des charges et frais liés :
- à l'établissement et à la notification des documents officialisant le retrait ou l'exclusion,

29- Article L. 202-8 CCH.

30- L'article R. 201-3 du CCH précise que le montant des sommes versées est fixé par l'Assemblée générale dans le cadre suivant : le montant versé par l'associé pour gros travaux et entretien/réparation ne peut être inférieur à 10 % du montant annuel de la redevance qu'il acquitte ; le montant versé pour vacance et impayé ne peut excéder 3 % du montant annuel de la fraction locative qu'il acquitte.

31- Elle est de droit lorsque l'associé coopérateur justifie d'un changement de sa situation professionnelle nécessitant un éloignement géographique (article L.201-2 CCH). Elle peut également être accordée par l'Assemblée générale.

32- Article L. 202-11 CCH.

- à une procédure extra judiciaire aux fins de recouvrement de sommes dues à la société par l'associé,
- à la convocation et à la tenue sur cette question de l'Assemblée générale des associés.

Si ces charges et frais peuvent être déduits à frais réels, ils peuvent également être évalués forfaitairement dans les statuts³³.

L'article R. 200-5 du CCH encadre également les modalités de remboursement des associés sortant dans le temps en prévoyant que celui-ci doit s'effectuer dès que le nouvel associé a versé les sommes nécessaires à ce remboursement. Dans l'hypothèse où l'associé n'a pas été remplacé, le remboursement ne peut être reporté à plus de dix-huit mois après l'Assemblée générale autorisant son retrait.

En cas d'attribution en propriété, le retrait entraîne l'annulation de plein droit des parts ou actions sociales, contrairement au cas d'attribution en jouissance³⁴. Un nouvel associé pourra se voir attribuer la propriété du ou des lots correspondants au logement dès lors qu'il aura souscrit de nouvelles parts sociales ou actions.

Exclusion d'un associé. Dans les deux sociétés, l'exclusion d'un associé ne peut être

prononcée par l'Assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu se voit alors rembourser ses parts ou actions sociales, à une valeur limitée dans les conditions exposées ci-dessus dans une société coopérative d'habitants, et après déduction des charges et frais occasionnés à la société par l'exclusion de l'associé.

Décès d'un associé. En société coopérative d'habitants, les héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation pour signer un contrat coopératif. Quid si un tel contrat n'est pas signé dans un délai de deux ans...

Lorsque la société d'attribution et d'autopromotion prévoit l'attribution en jouissance, il est prévu que les héritiers ou légataires peuvent décider d'occuper le logement à titre de résidence principale. À défaut, ils sont tenus dans un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession soit de céder leurs parts ou actions sociales, soit de se retirer de la société. Si tel n'est pas le cas, leur exclusion de la société est prononcée par l'Assemblée générale.

Les textes sont silencieux lorsque la société d'attribution et d'autopromotion prévoit l'attribution en propriété. Il semblerait

qu'il faille s'en tenir au régime de droit commun du droit des successions.

C. DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Dans le cadre d'une société coopérative d'habitants. En cas de dissolution de la société, par dérogation à la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital versé est dévolu par décision de l'Assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement. Cette disposition répond parfaitement à l'esprit sans but lucratif de ce type de structure.

Dans le cadre d'une société d'attribution et d'autopromotion. La société pourra être dissoute sur décision de l'Assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix ; cette dissolution entraînant alors la liquidation de la société et in fine le partage.

33- Le pouvoir réglementaire a néanmoins encadré la fixation du forfait en indiquant que celui-ci ne peut excéder 2% de la valeur des parts sociales de l'associé exclu ou démissionnaire pour les sociétés coopératives d'habitant ou la valeur estimative des lots de l'associé exclu ou démissionnaire pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion.
34- Article L. 202-9 CCH.
35- Article L. 202-9 CCH.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

	SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITANT	SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION ET D'AUTOPROMOTION
FORME DE LA SOCIÉTÉ	Il s'agit d'une société à capital variable pouvant être constituée sous les seules formes de société émettant des parts sociales, civiles ou commerciales. Au-delà des dispositions du statut de l'habitat participatif, elle doit respecter les dispositions de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.	Il s'agit d'une société à capital variable pouvant être constituée sous toutes les formes prévues par la loi, civiles ou commerciales. Elle doit respecter le statut de l'habitat participatif.
CONSTITUTION DU CAPITAL SOCIAL	Sont autorisés les apports en numéraire et en industrie. Les textes ne précisent rien quant au montant de l'apport en numéraire.	Seuls les apports en numéraire semblent autorisés. La participation de chaque associé doit être proportionnelle à la valeur des biens auxquels chacun peut prétendre.
OBJET SOCIAL	L'objet de ces sociétés se décompose en deux temps : - Un premier temps « d'autopromotion », pendant lequel la société a pour objet soit d'acquérir un terrain et de construire un immeuble à usage d'habitation, soit d'acquérir un immeuble déjà bâti ; - Un deuxième temps, le cas échéant une fois l'immeuble achevé, pendant lequel la société va procéder à l'attribution des logements en propriété ou en jouissance aux personnes physiques associées et va assurer la gestion et l'entretien de l'immeuble ainsi que la fourniture de services aux occupants et, à titre accessoire, aux tiers non associés.	
ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	Cette forme de société ne permet que l'attribution en jouissance. Cette attribution se fait par le biais d'un contrat coopératif conclu avant l'entrée en jouissance.	Cette forme permet à la fois l'attribution en jouissance et en propriété. Les associés doivent opter entre ces deux modalités d'attribution dans les statuts.

	SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITANT	SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION ET D'AUTOPROMOTION
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ	<p>L'Assemblée générale adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective.</p> <p>Un règlement est adopté par l'Assemblée générale avant toute entrée dans les lieux et prévoit notamment les modalités de répartition des charges entraînées par les services collectifs et équipements communs.</p> <p>Ces sociétés doivent constituer des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance.</p> <p>Elle procède périodiquement à une révision coopérative.</p>	<p>L'Assemblée générale adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective.</p> <p>L'immeuble est divisé par fractions dans le cadre d'un état descriptif de division. En cas d'attribution en propriété : conformément à la loi du 10 juillet 1965, un règlement de copropriété doit être adopté. En cas d'attribution en jouissance : un règlement en jouissance doit être adopté.</p> <p>Ces règlements fixent la répartition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des charges entraînées par les services collectifs et équipements communs - des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble
GARANTIES FINANCIÈRES OFFERTES PAR LA SOCIÉTÉ		La société peut se porter caution, voire caution hypothécaire, pour garantir les sommes empruntées par les associés/cessionnaires pour souscrire les parts ou actions sociales.
FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	Chaque membre dispose d'une voix.	Le législateur a distingué les règles pour les prises de décisions selon qu'elles concernent l'entretien et la gestion de l'immeuble (nombre de voix proportionnel à la participation dans le capital) ou qu'elles concernent d'autre sujet (option à prendre dans les statuts pour établir le principe de décision).
CESSION DES PARTS OU ACTIONS SOCIALES	Mécanisme d'agrément du cessionnaire et prix de cession limité à la valeur nominale des parts sociales augmenté d'une majoration, dans la limite d'un plafond fixé par les statuts, qui tient compte de l'évolution de l'IRL.	
RETRAIT DES ASSOCIÉS	<p>Le retrait d'un associé doit être autorisé par l'Assemblée générale. Si l'associé sortant présente un nouvel associé, elle ne pourra refuser le retrait que pour un motif sérieux et légitime.</p> <p>L'associé sortant se voit rembourser ses parts sociales dans la limite de leur montant nominal augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, ne peut excéder l'évolution de l'IRL. À ce montant, doivent être déduits les charges et frais occasionnés à la société par la démission de l'associé.</p>	<p>Le retrait d'un associé doit être autorisé par l'Assemblée générale. Si l'associé sortant présente un nouvel associé, elle ne pourra refuser le retrait que pour un motif sérieux et légitime.</p> <p>L'associé sortant se voit rembourser les sommes qu'il a versées au titre de la libération des parts ou actions sociales, sans qu'il soit précisé de plafond ; après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission de l'associé.</p>
DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ	Les héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation pour signer un contrat coopératif.	<p>Lorsque la société d'attribution et d'autopromotion prévoit l'attribution en jouissance, il est prévu que les héritiers ou légataires peuvent décider d'occuper le logement à titre de résidence principale. À défaut, ils sont tenus dans un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession soit de céder leurs parts ou actions sociales, soit de se retirer de la société. Si tel n'est pas le cas, leur exclusion de la société est prononcée par l'Assemblée générale.</p> <p>Les textes sont silencieux lorsque la société prévoit l'attribution en propriété. Il semblerait qu'il faille s'en tenir au régime de droit commun du droit des successions.</p>
DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ	Par dérogation à la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital versé est dévolu par décision de l'Assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement.	La société pourra être dissoute sur décision de l'Assemblée générale statuant à la double majorité des deux-tiers des associés et des deux-tiers des voix. Cette dissolution entraînera la liquidation de la société et <i>in fine</i> le partage.