

## COMPTE - RENDU DE LA REUNION DU 17 /05/2013 :

Président de la réunion : Patrick L  
Secrétaire : Karina

### **Présents à la réunion :**

Laure / Michelle / Stéphane / Latifa / Fred / Saïda / Emma / Noëlle / Germain  
Jacques Prades / Audrey Canu / Jean Pierre Azaïs

**Absentes et excusées :** Angéline et Karine

### **Objet de la réunion :**

Traiter de l'aspect juridique qui concerne notre projet d'habitat partagé. Présenter le cadre juridique proposé par nos partenaires en tant que traduction formalisée, légale de notre projet, de notre démarche.

### **Intervention de Jean Pierre Azaïs :**

- Pour être défini ce cadre doit respecter deux principes qui sont :
  - la liberté de choix des futurs habitants
  - la légalité, la conformité à la réglementation

Ce cadre juridique doit tenir compte du type d'opération mis en œuvre.

Premièrement il doit tenir compte des caractéristiques du cohabitat et doit dès lors favoriser, rester en conformité avec le principe de coopération. Il s'agira de formaliser les exigences du cohabitat en tant qu'engagement individuel et collectif.

Deuxièmement il doit respecter une réglementation particulière relative à l'acquisition d'un logement principal. Le régime applicable à notre projet sera celui de la copropriété. Ce cadre juridique peut cependant être adapté et enrichi.

Des actes notariés sont obligatoires et se traduiront donc par un règlement de copropriété.  
La charte élaborée par les cohabitants a, elle, valeur de document constitutionnel.

- Les outils spécifiques :

Pour le fonctionnement collectif Cerise propose l'Association Syndicale Libre dont il faudra rédiger les statuts.

L'ASL permet en effet de résoudre la question de l'engagement initial. Elle est constituée de l'ensemble des copropriétaires.

Le fait d'intégrer dans le règlement de copropriété l'obligation de respecter la charte du cohabitat confère à celle-ci une valeur juridique.

Les statuts de l'ASL sont le réceptacle principal de la gestion de la vie collective ; ils ne sont pas conçus sur le principe de la « porte ouverte ».

Nous disposons donc de trois outils pour gérer le fonctionnement collectif dont 2 « imbriqués » (règlement de copropriété et charte du cohabitat).

Il y aurait superposition de personnes morales : la copropriété et l'ASL :

La copropriété (pour les parties privatives) est constituée d'un conseil et d'un syndicat et recouvre un aspect exécutif.

L'ASL (pour les parties communes mutualisées), dont les statuts déposés au Ministère du Logement traduisent un engagement entre les habitants, est constituée d'une AG et d'un organe d'administration et recouvre, elle, un aspect législatif.

L'ASL qui formalise l'engagement des habitants est assortie d'une contribution financière. Elle est par ailleurs propriétaire des biens communs.

On peut intégrer dans cette promesse d'engagement qu'est l'ASL une clause pénale dite de « dédit » en cas de « retrait intempestif » pour cause de préjudice

➤ 3 étapes :

- engagement des partenaires
- engagements des habitants
- construction