

COMPTE RENDU DE L'ATELIER DU 17 DECEMBRE 2010
RELATIF AU PROJET D'HABITAT COLLECTIF EN BOIS
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIMIZAN

Membres du groupe présents : Marie Joseph, Jacqueline, Jean-Pierre

Sont excusés : Habib, Eric et Lucille, Pierre

Equipe technique : Jacques Prades, Catherine Dehureau. Invité : Jean Pierre Azaïs de Cerises

ATELIER JURIDIQUE

Jean Pierre AZAÏS anime cet atelier.

Jean Pierre est un membre fondateur de Cerises. Il est responsable d'une SCOP de conseil et formation à Toulouse. Le but de l'atelier est d'approfondir quelques points essentiels à la compréhension d'une Société Civile Immobilière d'Attribution – SCIA.

Jacques introduit le sujet par quelques rappels. La SCIA permet de s'approcher du statut de la coopérative pour l'habitat, statut non reconnu pour cet objet en France depuis que en 1971 la loi Chalandon a rendu impossible le fait d'être à la fois constructeur et gestionnaire d'une SCOP de logement. La France a concentré sa politique sur le logement social. La France est aujourd'hui le 1^{er} pays d'Europe en la matière. Dans les autres pays où le logement social n'a pas participé d'une politique, le co-habitat qui s'est développé à la place de nos HLM.

La SCI est un statut très utilisé par les promoteurs pour lancer la 1^{ère} tranche d'un programme. Le statut est ensuite transformé en copropriété, ce que nous rejetons dans le projet puisque ce statut de copropriété ne permet pas de choisir ses associés. La SCIA le permet et l'institution d'un règlement proche du fonctionnement de la coopérative. Le fait de s'approprier la mise en forme d'un texte va devenir une règle de vie pendant l'élaboration du projet et dans la vie sur le site. C'est la raison pour laquelle le groupe travaille beaucoup en amont sur les souhaits individuels et collectifs qui seront intégrés au règlement.

Les obligations légales. L'article L 212-1. Pour les sociétés dont le but est « la construction ou l'acquisition d'immeubles à diviser par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance », la loi est une sorte de sésame jusqu'à la mise en œuvre d'une organisation différente. La loi sert ainsi de base. Elle intervient de façon supplétive à tout ce qui ne figure pas dans une organisation choisie ou à défaut d'entente entre les membres. Il ne s'agit pas d'une simple législation technique. Les articles indiquent des principes à ceux qui vont s'y soumettre, c'est-à-dire, une liste d'étapes par rapport à un processus juridique et un processus de projet :

1°) l'étude du projet : la décision est en train d'être prise

2°) la création du projet à travers les statuts véritable contrat entre les co-habitants, outil de la vie en commun qu'il faudra finaliser jusqu'à la prise de décision. Exemple : le groupe est-il ouvert à tous ou bien un membre est-il accepté après une étape préalable de connaissance ?

Les statuts de la SCIA représentent :

- un patrimoine commun puisqu'il y a bien immobilier
- un capital
- la formalisation d'une organisation de vie

La SCIA agit comme une protection par l'obligation de respecter les règles édictées, lesquelles assurent que la procédure a été respectée.

Ce qu'il y a d'important à retenir : les termes « gestion et entretien ». Ces termes montrent que l'essentiel est bien l'outil qui va faire fonctionner l'ensemble une fois les parties distribuées. C'est ce qui établit le fait coopératif qui intéresse le co-habitat. Le projet va régir le voisinage en amont.

La SCIA est une société : elle fait l'objet d'une publicité dans un journal d'annonces légales et enregistrée au Registre des Sociétés.

Le terme **Civil** signifie que la vocation de la société n'est pas d'ordre commercial. Elle n'a pas par exemple pour vocation d'exercer une activité commerciale de location, mais un lot peut être attribué à une activité professionnelle.

Le terme immobilier se rapporte au bien. Attribution signifie que des parties sont distribuées-attribuées aux associés.

L'article L 212-2 détermine des éléments importants. Ces points seront établis dans les documents identitaires de la société.

L'état descriptif de division. L'état descriptif de division détermine les parties individuelles numérotées ces parties correspondent à des parts sociales. Comment associe-t-on les parties collectives à chaque part sociale ? Le capital est divisé en parts. Puis, il est déterminé que tel n° jusqu'à tel n° correspond un lot privatif et un lot commun lui-même divisé en parts attribuées aux lots. Le type de division de la partie commune est libre. La partie collective peut être proportionnelle à l'attribution du lot privatif ou non. En tout état de cause à chaque lot correspond une voix. Les voix correspondant aux parties collectives peuvent être, par exemple, divisées de façon équitable par le nombre d'habitants. Dans une SCIA, la richesse de la personne est détachée de la vie collective. C'est l'inverse de la copropriété dans laquelle plus la partie privative est grande plus on a de voix.

L'impact des choix de fonctionnement sur la gestion dépend du nombre de co-habitants. On ne gère pas à 5 comme à 10. Un modus vivendi est à trouver entre les co-habitants pour pondérer les différences d'investissement financier, de temps accordé au groupe, etc. Le mode de fonctionnement est à régler ensemble. Les parties communes peuvent être différenciées. On peut préciser l'organisation par rapport à des souhaits, à des personnes concernées ou encore l'utilisation de tel ou tel partie commune.

Aussi l'état descriptif de division doit-il être fait dès le début avec l'architecte et les intervenants. Les choix considérés comme définitifs sont transcrits dans un document, contrat joint aux statuts.

Le règlement intérieur. Ce document stipule la destination des parties communes, leur utilisation ... Il établit la gestion des règles de vie du co-habitat. Il doit être établi avant le lancement des travaux.

Le règlement du projet sera travaillé prochainement.

L'engagement financier. Article L 212-3. Sur le plan financier la division s'opère par rapport au nombre de personnes. Elle peut également se faire au prorata à la surface du lot attribué.

L'intérêt de la SCIA est qu'elle intervient comme intermédiaire entre les personnes physiques et la banque. La SCIA doit être autorisée par les statuts à représenter les associés dans les actes juridiques, à servir de caution hypothécaire Article L 212-7 (les parts sociales pouvant être portées en nantissement). Ce sont autant de précautions à identifier et à décider pour prémunir les associés de cas de défaillance article L 212-4.

La répartition des parts. Article L 212-5. Les droits des associés doivent être proportionnels à ...La SCIA ne peut pas introduire une notion de spoliation quelconque d'un associé vers le autres. Un associé ne peut pas faire accepter à d'autres une situation défavorable.. A ce titre, le statut de la SCIA est large. On peut interpréter le fonctionnement sur le modèle des SCOP : tous les co-habitants ont une seule voix. La loi de 2006 sur le code de la construction et de l'habitation est une extraction du code civil.

Comment construire ? Article L 212-10. Les associés peuvent conclure un contrat de promotion immobilière avec un professionnel ou le confier à un représentant légal ou statutaire de la société. La société est tenue sur le plan juridique de nommer un représentant pour tous les actes de gestion. Il est en charge de la supervision de toutes les étapes qui constituent la construction jusqu'à la fin de celle-ci. Aucune opération financière (versements, dépôts...) relative à la construction n'est autorisée avant que tout soit légalement conclue dans le contrat de promotion. La libération du capital est autorisée pour ce qui précède la construction (études, achat du terrain).

Le fonctionnement de la SCIA. Article L 212-6. Les charges sont réparties de plusieurs façon : elles sont identifiées en catégories sur lesquelles on affecté une quote-part à chacun. La formule de calcul est basée sur la répartition des lots. Ce que dit la loi sur le fonctionnement est très simple. On peut s'organiser comme on le souhaite.

La fin de la SCIA. Article L 212-9. Une société ne peut pas excéder 99 ans. Avant ce terme, il est possible de mette fin au projet, d'arrêter la SCIA, changer de formule. Cela équivaut à la fin de la formule juridique adoptée à la création. Une Société civile est un société de personnes qui ont droit de défaire ce qu'elles ont fait. En cas de conflit par exemple, une copropriété peut succéder à une SCIA.

Pourquoi une SCIA est-elle intéressante à la création ?

- le statut permet de constituer une société dès le départ et de la faire vivre sur l'étape fondamentale de la conception du projet de la gestion de la vie du co-habitat. la copropriété est postérieure à la construction
- l'agrément des co-habitants entre eux est possible alors qu'il ne l'est pas dans une copropriété
- le règlement est le reflet des volontés des associés

Rappel : la différence entre une copropriété et une SCIA vient de la répartition. Dans une SCIA on est propriétaire de l'ensemble de l'immeuble et un lot privatif est attribué à chaque associé. Dans une copropriété on n'est propriétaire que de sa partie privative et de x millièmes des parties collectives en proportion de la surface de sa partie privative.

La cession des parts. Article L 212-11. Tout associé les libre de quitter la société. Les conditions de sorties peuvent être établies à la création, notamment le prix qui est préalablement fixé dans un contrat. C'est le cas par exemple d'un départ programmé connu des associés. La copropriété établit à l'inverse une frontière entre les associés.

Les conséquences de la cession. Article L 212-8. La SCIA étant une société de personnes, l'acquéreur (cessionnaire), n'est pas tenu des dettes du cédant à l'égard de la société ne figurant pas à l'acte de cession (et ses annexes). Le cédant est redevable de ses dettes hors contrat de cession vis-à-vis de la société sauf s'il en est convenu autrement.

Comme dans tous contrats de société, un certain nombre de mentions obligatoires figureront dans le document contractuel comme le pouvoir des personnes représentant l'administration. c'est-à-dire le gérant auquel on donne le pouvoir de faire ce que les associés ont souhaité. Un nom est à produire

Conclusion.

A faire. Les membres du groupe sont invités à écrire et à transmettre à Catherine les questions que le compte rendu de l'atelier et le document remis susciteraient. Cela donnera lieu à un exercice pratique.

÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷

Prochaines séances : Visite à Paris le 15 janvier 2011