



Mise à jour Loi ALUR  
mars 2014

# ADIL

## L'HABITAT GROUPÉ



*Sources utilisées*

[www.editions-législatives.fr](http://www.editions-législatives.fr)

[www.lexisnexis.com](http://www.lexisnexis.com)

[www.leshabiles.org](http://www.leshabiles.org)

[www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)

Droit de la promotion immobilière Précis Dalloz édition 2009

Construction et urbanisme Mémento pratique Francis Lefèbvre édition 2008.2009



# Sommaire

## Introduction

### **PARTIE 1 : LE TERRAIN**

- 1 - L'acquisition en indivision*
- 2 - L'acquisition par une société*
- 3 - L'apport du terrain par un associé*

### **PARTIE 2 : LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE**

- 1 - L'édification d'un immeuble collectif*
- 2 - L'édification de maisons individuelles*
- 3 - Les problématiques urbanistiques*
  - a – Solidarité des titulaires de l'autorisation de construire*
  - b – Application du coefficient d'occupation des sols*
  - c – Recours à l'architecte*

### **PARTIE 3 : LE CHOIX DE LA SOCIETE**

- 1 - La Société civile coopérative de construction (SCCC)*
  - a - La constitution de la société*
  - b- Les garanties*
  - c- La protection financière et les contrôles*
  - d - L'édification du programme*
  - e - Le transfert aux associés*
  - f - La fiscalité de la société*
- 2 - La Société civile immobilière d'attribution (SCIA)*
  - a - La constitution de la société*
  - b - Le fonctionnement*
  - c - L'édification du programme*
  - d - Le transfert aux associés*
  - e - La cession de parts*
  - f - La fiscalité de la société*
- 3 - Les nouvelles formes d'habitat participatif*
  - a- Les coopératives d'habitants*
  - b- Les sociétés d'attribution et d'autopromotion*



## **PARTIE 4 : LA VIE DE LA SOCIETE**

- 1 - L'approbation du projet par l'assemblée générale**
- 2 - L'obligation de répondre aux appels de fonds**
- 3 - La conclusion des contrats de construction**
  - a – Le contrat de promotion immobilière (CPI)**
  - b – L'écrit spécial équivalent**

## **PARTIE 5 : LE FINANCEMENT**

### **1– Les prêts consentis par les établissements financiers**

#### **a – L'acquisition en indivision**

Le prêt à taux zéro

Le prêt accession Action Logement<sup>28</sup>

Le prêt conventionné/Prêt Accession Sociale<sup>29</sup>

Le prêt Epargne Logement/Compte Epargne Logement<sup>30</sup>

Le prêt immobilier

#### **b- L'acquisition de parts de société**

Le prêt à taux Zéro+

Le prêt accession Action Logement

Le prêt conventionné/Prêt Accession sociale

Le Prêt Plan Epargne Logement/Compte Epargne Logement

Le prêt bancaire immobilier

### **2– Le prêt consenti par un associé : le compte courant d'associé**



## Introduction

*L'envolée des prix de l'immobilier, la hausse des coûts de construction ainsi que la raréfaction du foncier provoquent des difficultés d'accès au logement.*

*C'est pourquoi, certains candidats à l'accession s'orientent dorénavant vers de nouvelles formes d'accession à la propriété leur permettant de réduire les coûts, de réinventer leur espace de vie en l'adaptant aux nouveaux contextes sociaux, économique et urbains.*

*La volonté de partager des valeurs communes de solidarité, éco-responsabilité et convivialité, est souvent un élément moteur du projet. Le défi est de construire, ensemble, un habitat correspondant aux besoins de chacun.*

*C'est dans ce contexte que les juristes de l'ADIL DE L'ISERE sont de plus en plus confrontés à des questions relatives à l'habitat dit «groupé».*

Cette étude a été rédigée afin de répondre aux questions des ménages, souhaitant mutualiser leurs ressources et le foncier, et de leur présenter les dispositifs juridiques existants s'adaptant au mieux à cette volonté de mutualisation.

Cette étude, non exhaustive, va analyser les différentes étapes de l'accession :

- Les modes d'acquisition du terrain
- Les autorisations de construire nécessaires
- L'entité juridique à constituer  
(Société Coopérative de Construction, Société Civile Immobilière d'Attribution)
- Les financements qu'il est possible de solliciter



## 1<sup>ère</sup> Partie : Le terrain

Comme pour une opération « classique » **le choix du terrain mérite toute l'attention des accédants** car ses caractéristiques techniques ont des répercussions sur le coût de la construction. Il est important de vérifier certains critères, tels que **l'emplacement**, la **configuration**, la **qualité du sol**, les **servitudes** ainsi que les **équipements publics existants** à proximité et le **coût du raccordement**.

Dans le cadre d'un projet d'habitat groupé, l'acquisition du terrain par les ménages peut s'envisager de deux manières :

- soit ils **achètent en indivision**
- soit ils **créent une société civile** qui achète le terrain

Autre alternative,

- L'un **des membres du groupe** peut être déjà **propriétaire d'un terrain** et apporter ce terrain à la société.

### 1. L'acquisition en indivision

**L'indivision** est une forme d'**appropriation plurale**. C'est une situation juridique née de la concurrence de droits de même nature, exercés sur un même bien, par des personnes différentes.

L'indivision **peut résulter d'une convention d'achat** (achat à plusieurs d'un terrain) **ou d'une situation fortuite** (indivision entre héritiers suite à un décès).

**Deux régimes** peuvent organiser l'indivision, d'une part le **régime légal** (articles 815 et suivant du Code civil) ou d'autre part le **régime conventionnel** laissé à la volonté des indivisaires (il est souvent plus détaillé que le régime légal).

En l'**absence de convention** entre les indivisaires, c'est le **régime légal** qui s'applique.

Ainsi pour la gestion du bien indivis, les indivisaires devront se référer à l'article 815-3 du Code civil.

**Les actes**, que les indivisaires peuvent passer, seront **soumis soit à la règle de la majorité des 2/3 soit à l'unanimité**.



**Les actes soumis à la règle majoritaire** sont ceux qui ont la nature d'**acte d'administration**, c'est-à-dire ceux qui concourent à la gestion courante du bien. Ces actes sont énumérés limitativement à l'article 815-3 code civil<sup>1</sup>.

Pour les **actes qui sortent de l'exploitation courante** du bien (**actes de disposition**) le **consentement de tous les indivisaires** est requis.

Lorsque les ménages décident d'acquérir le terrain en indivision, les actes qui devront être pris, afin d'envisager la construction, constituent des **actes de dispositions devant être pris à l'unanimité**. Toutefois en cas de **non respect de l'unanimité**, l'indivisaire qui n'a pas donné son consentement, peut **engager une action en inopposabilité**<sup>2</sup>.

Concernant la **durée de l'indivision**, le **principe** est celui **de la précarité** car l'indivision est un état provisoire. En effet, l'article 815 du code civil précise que *«Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention»*. Ainsi, **le partage met fin à l'indivision**, il peut être provoqué par tout indivisaire souhaitant imposer la vente du bien aux autres pour en récupérer le prix. Dès lors que le partage est effectué, l'indivision est censée n'avoir jamais existée.

Pour **éviter ce risque de partage**, il est conseillé, en application de l'article 1873-1 du Code civil, de **signer une convention d'indivision**. Cette convention doit être rédigée par **acte notarié** et être **publiée au bureau des hypothèques**. Elle a notamment pour objet, afin de **sécuriser le projet**, de **préciser une durée** pendant laquelle le partage ne peut être provoqué par un indivisaire.

## 2. L'acquisition par une société

**L'acquisition du terrain** peut également s'envisager **à travers une société**. Les accédants créent **une personne morale** qui **acquiert le terrain** et qui se charge, par la suite, de **gérer la phase de construction de l'immeuble**.

La société finance le terrain grâce aux apports réalisés par les associés, ou par les appels de fonds qu'elle est en droit de leur réclamer pour financer l'achat.

**Juridiquement, c'est la société qui devient propriétaire du terrain**. Les statuts réglementent les phases d'achat et de construction.

---

<sup>1</sup> Actes d'administration (article 815.3 code Civil) : Donner mandat général d'administration, vendre les meubles indivis pour payer les charges de l'indivision et conclure ou renouveler un bail.

<sup>2</sup> Action qui permet à l'indivisaire qui n'a pas donné son consentement d'écarter les effets de l'acte.



**La propriété sera, par la suite, transférée aux associés** dans le cadre de l'attribution en propriété ou du partage suivant la dissolution de la société.

### 3. Cas particulier : l'apport du terrain par un associé

Lorsque les ménages décident de créer une société pour l'opération de construction et que l'un des associés possède un terrain, ce dernier peut décider de l'apporter au capital de la société. **L'apport du terrain, par un associé**, à une société doit toujours être **constaté par un acte authentique**<sup>3</sup>. Cet apport intervient souvent au moment de la constitution de la société et de la rédaction des statuts.

**L'apport est rémunéré**, l'associé obtient des **parts sociales** à hauteur de la valeur du terrain apporté, par rapport aux apports des autres associés...

## 2<sup>ème</sup> Partie : Les autorisations de construire

Une fois propriétaires du terrain, les personnes qui souhaitent **concevoir une opération « d'habitat groupé »** doivent **déterminer précisément les conditions essentielles de leur projet**. C'est la **nature du projet** qui permet d'**identifier le type d'autorisation de construire** requise.

L'édification **d'un seul bâtiment** (immeuble collectif) nécessite l'obtention **d'un permis de construire ordinaire**.

L'édification de **plusieurs bâtiments** (maisons individuelles) sur un terrain, dont l'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, nécessite l'obtention d'**un permis de construire valant division**.

### 1- L'édification d'un immeuble collectif :

#### **Demande de permis de construire « ordinaire »**

Suite à l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1<sup>er</sup> octobre 2007, l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme habilite **différentes personnes** à **effectuer une demande de permis de construire** en vue de la réalisation des constructions projetées.

---

<sup>3</sup> Acte notarié





Une demande peut être déposée par la **société, propriétaire du terrain** ou en cas d'**indivision, par leur mandataire**.

Le **délai d'instruction** de droit commun, d'une demande d'autorisation d'urbanisme, **dépend de la nature du projet**.

Pour l'édification d'**un immeuble collectif**, le délai d'instruction requis est de **3 mois**.

Si, les **travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans** à compter de la notification du **permis**, celui-ci est **périmé**.

**Une prorogation peut être accordée** pour une durée d'une année si la demande est faite au moins 2 mois avant le terme de l'autorisation d'urbanisme.

## **2- L'édification de maisons individuelles :**

### **Demande de permis de construire valant division**

La construction de maisons individuelles, sur un seul terrain, destinées à être attribuées ou vendues à des propriétaires différents, ne relève pas d'une demande de permis de construire « ordinaire ».

Lorsqu'un **droit de propriété ou de jouissance** est exercé **sur une fraction du terrain, il y a division foncière** au sens du droit de l'urbanisme.

C'est le **moment de la division foncière qui conditionne la nature de l'autorisation d'urbanisme**.

Lorsque la **division foncière** intervient en **amont de la demande de permis de construire, l'opération est un lotissement**, puisque les acquéreurs demanderont ultérieurement et individuellement leur permis.

Lorsque la **division foncière** intervient **après la délivrance du permis de construire, l'opération relève du permis de construire valant division**. Cette situation se rencontre lorsque l'ensemble du projet (aménagement et construction) est connu lors de la demande.

Les **dispositions applicables au permis de construire valant division** sont celles de l'article R 431-24 du Code de l'urbanisme. Cet article ne comportant aucune disposition sur les **personnes habilitées à déposer une demande de permis** de construire de ce type, il semble qu'il faille **se référer au régime général** applicable aux **autorisations d'urbanisme** en la matière.



Les **spécificités de ce permis de construire valant division** concernent la **composition du dossier de demande**, les **modalités d'application des règles d'urbanisme** et le **statut juridique des divisions** qui accompagnent sa mise en œuvre.

En effet, au visa de l'article R 431-24 du Code de l'urbanisme, le contenu du dossier de demande, identique à celui du **permis de construire ordinaire**, doit être **complété par deux documents** :

- **le plan de division** (*dans le cas d'une copropriété horizontale, il s'agira d'une division en jouissance*)
- **le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs** ou la convention de transfert des voies et espaces communs à la commune

Effectivement, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus dans l'opération, le ou les demandeurs doivent produire au service instructeur :

- soit **le projet de constitution d'une association des acquéreurs** à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs
- soit **la convention conclue avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent** prévoyant le transfert dans son domaine desdites voies et espaces communs, une fois les travaux achevés

Ces deux documents n'ont toutefois pas à être produits à l'appui de la demande de permis de construire valant division dès lors que **l'ensemble immobilier** a vocation à être **soumis au statut de la copropriété**. En effet, **dans cette dernière hypothèse**, les **règles du statut de la copropriété régiront la gestion** et l'utilisation des parties communes de l'ensemble immobilier<sup>4</sup>.

Toutefois, la **division en propriété ou en jouissance** du terrain doit intervenir **avant l'achèvement de l'ensemble du projet** mais semble-t-il sur des terrains déjà bâtis en vue d'éviter **l'assujettissement du projet au régime de l'autorisation de lotir**.

**L'achèvement du projet** semble résulter d'appréciations matérielles. Ainsi, il apparaît opportun de penser que cet achèvement puisse se concrétiser par la **déclaration d'achèvement des travaux** qui est faite à la **commune du lieu de situation** de l'immeuble par le bénéficiaire de l'autorisation.

---

<sup>4</sup> Rédaction du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division  
(Loi du 10/07/1965 et décret du 17/03/1967)



### 3- Les problématiques urbanistiques suscitées par un projet d'habitat groupé

#### a- Solidarité des titulaires de l'autorisation de construire

L'exigence d'un maître d'ouvrage unique n'étant plus formulée par le législateur au visa de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, les **demandes peuvent désormais être présentées en cas d'indivision par un ou plusieurs coindivisaires ou leur mandataire.**

Ce **permis, obtenu conjointement par deux maîtres d'ouvrage différents**, ne saurait se scinder en deux autorisations distinctes délivrées sous la forme d'un seul arrêté : il s'agit d'**une seule et même autorisation ayant deux cotitulaires.**

**Chacun des cotitulaires du permis de construire** étant alors, au regard du droit de l'urbanisme, **autorisé à en exécuter l'intégralité.**

Une réponse ministérielle<sup>5</sup> du 12 août 2008 précise que lorsque le permis de construire a été obtenu par plusieurs personnes, celles-ci sont solidaires de la réalisation des équipements et du paiement des taxes. Cotitulaires du permis de construire, **les indivisaires sont coresponsables de la réalisation des équipements** prévus par leur projet de construction.

**Cette solidarité de fait comporterait certaines conséquences pour les titulaires d'un permis unique** : dans l'hypothèse où l'une des **constructions édifiées ne respecterait pas les règles d'urbanisme en vigueur**, l'administration pourrait alors exiger, de chacun des cotitulaires, la démolition ou la mise en conformité

#### b- Application du coefficient d'occupation des sols

De prime abord et au visa de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, il semble que l'instruction d'une **demande de permis de construire** s'opère par principe **indépendamment des divisions à réaliser.**

Le **coefficient d'occupation des sols (COS)** détermine la **densité maximale de construction admise** sur les différents secteurs de la commune. Il **s'applique à l'échelle de l'ensemble de**

---

<sup>5</sup> Réponse ministérielle n°16282 : JOAN du 12 août 2008



**l'assiette foncière du projet** pour lequel la demande de permis de construire valant division a été effectuée.

Toutefois, ce même article R123-10-1 du Code de l'urbanisme prévoit également que **les Plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent faire exception à la règle de principe** en octroyant pouvoir aux **maires de décider que le COS**, opposable au projet, **sera appliqué** à l'échelon de chacun des terrains à créer.

Il est là encore **recommandé** aux personnes, désireuses de se lancer dans un projet d'habitat groupé, **de s'informer sur les dispositions locales d'urbanisme** en vue d'éviter toute déconvenue.

### c- Recours à l'architecte

Suite à la réforme de l'urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012, les dispositions de l'article R 431-2 du Code de l'urbanisme soumettent au **recours de l'architecte tout projet de construction à usage autre qu'agricole** dont à la fois la **surface** de plancher et l'emprise au sol **excèdent cent soixante-dix mètres carrés**.

**Le calcul du seuil, fixé à 170 m<sup>2</sup>**, était exprimé jusqu'à présent en surface hors œuvre nette (SHON).

Désormais, ce seuil est évalué à la fois **en surface de plancher** (surfaces closes et couvertes avec une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m) **et en emprise au sol** (projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus)

Un décret du 7 mai 2012<sup>6</sup> est venu préciser que « **l'emprise au sol**, qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil, est seule celle de la **partie de la construction** qui est **constitutive de surface de plancher** » ce qui permet de ne pas tenir compte, dans la surface de plancher, par exemple, des surfaces correspondant aux garages et aux auvents.

Lorsqu'une opération d'habitat groupé est envisagée, **les décisions rendues par les juridictions ne permettent pas d'affirmer que le seuil de 170 m<sup>2</sup>**, pour déterminer le **recours ou non à l'architecte**, **s'applique à l'opération groupée dans son ensemble** en l'absence de précisions apportées par les textes.

En effet, **deux décisions de justice**, rendues avant la réforme de la surface de plancher entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012, divergent sur ce point :

---

<sup>6</sup> Décret du 7 mai 2012, n° 2012-677



**La Cour administrative d'appel de Lyon**<sup>7</sup> a jugé que le projet architectural de la demande devait être établi par un architecte dès lors que la SHON du projet excédait le seuil de 170 m<sup>2</sup> et ce alors même que le projet portait sur 2 bâtiments distincts.

**La Cour administrative d'appel de Nantes**<sup>8</sup>, a au contraire estimé que le seuil de 170 m<sup>2</sup> de SHON s'applique bâtiment par bâtiment dès lors qu'il s'agit de bâtiments distincts. La Cour a également précisé que le fait que les bâtiments considérés soient liés par des équipements communs, voire même accolés ne semble pas s'opposer à les considérer comme distincts pour autant qu'ils ne forment pas une seule et même construction.

Il est recommandé en pratique de **solliciter le service instructeur de la commune du lieu d'implantation du projet** afin de connaître les **modalités d'appréciation du seuil de 170 m<sup>2</sup>** afin de déterminer le recours ou non à l'architecte.

**Une fois obtenue l'autorisation de construire** requise, **les personnes engagées dans une opération « d'habitat groupé »** sont susceptibles de **se constituer sous forme de société** pour **plus de sécurité** dans l'opération projetée tout en **diminuant les coûts** liés à l'édification de l'immeuble.

---

<sup>7</sup> CAA Lyon, 7 avril 2009, Gardas

<sup>8</sup> CAA Nantes, 16 février 2010, Pascal X



### 3<sup>ème</sup> Partie : Le choix de la société

Les **deux sociétés** présentées ci-dessous,

- la **Société Civile Coopérative de Construction**
- la **Société Immobilière d'Attribution**

paraissent être les **formes juridiques les plus adaptées** à la mise en place d'un **projet d'habitat groupé**.

Le choix, entre l'une ou l'autre de ces sociétés, sera fonction de la volonté des accédants d'attribuer le lot construit en jouissance ou en propriété et de la liberté, plus ou moins grande, permise par les statuts de la forme sociale choisie.

#### 1. La Société Civile Coopérative de Construction (SCCC)

La **SCCC** est à la fois une **coopérative régie par la loi du 10 septembre 1947** et une **société de construction réglementée par la loi du 16 juillet 1971**.

Elle est régie par les articles L 213-1 à L 213-15 et R 213-1 à R 213-17<sup>9</sup> du Code de la construction et de l'Habitation. Elle est également soumise à certaines dispositions qui sont communes avec la société d'attribution.

La particularité de ces sociétés résulte du **statut coopératif** qui fait que les membres sont à la fois associés, clients et éventuellement fournisseurs. Les associés s'engagent à travailler « avec » la coopérative.

La **SCCC** a pour objet la **construction d'un ou plusieurs immeubles** (ou maisons individuelles) à **usage d'habitation** ou à **usage professionnel** et d'habitation **destinés à être vendus ou attribués à ses associés**. *Elle ne peut avoir pour objet l'acquisition.*

La **société doit limiter** son objet à l'édification d'un **seul programme réunissant les conditions suivantes** :

- Les statuts doivent prévoir le nombre maximal des locaux à construire.

---

<sup>9</sup> Textes d'ordre public



- L'édification de l'immeuble doit intervenir sur une parcelle d'un seul tenant ou un groupe de parcelles contiguës.
- L'opération doit faire l'objet d'une autorisation de construire unique.

*Ces conditions de l'article R 213-2 CCH interdisent ainsi de procéder à une opération démesurée non conforme avec l'esprit coopératif.*

Le **fondement** de l'idée coopérative étant d'**éliminer les intermédiaires économiques**, la coopérative ne peut traiter d'opérations qu'avec ses membres. Elle a notamment pour but de **réduire le prix de revient ou le prix de vente de certains produits**, en assumant la fonction d'entrepreneur ou d'intermédiaire dont la rémunération grèverait le prix de revient. **La SCCC permet de réduire d'environ 15% le cout de construction.**<sup>10</sup>

L'objet social doit préciser si la **coopérative** est « d'**attribution** » ou de « **vente** ».

L'attribution s'entend ici d'**une attribution en propriété**, en effet la loi ne semble pas prévoir une attribution en jouissance. Néanmoins l'associé pourra tout de même utiliser son lot, une fois la construction achevée, en attendant l'attribution en propriété.

**L'objet s'étend également à la gestion et à l'entretien des immeubles** mais seulement **jusqu'à la dissolution de la société** et la mise en place d'une organisation différente (souvent celle de la copropriété). L'absence d'attribution en jouissance tend à précipiter cette mise en place.

La **durée de vie de la SCCC est liée à la réalisation du but qu'elle poursuit**, c'est-à-dire à la construction d'un bien immobilier et sa division, en vue de sa vente ou de son attribution aux associés.

## a- La Constitution de la société

### Les statuts

**La loi n'impose pas de rédiger les statuts en la forme authentique (par acte notarié).** Toutefois cette **forme devient nécessaire lorsqu'un associé apporte un terrain à la société.** En effet l'acte notarié est requis pour la publicité foncière constatant l'apport. Dans ce cas les statuts sont également passés en la forme authentique. Néanmoins, il est conseillé de recourir à un notaire afin de sécuriser la rédaction.

---

<sup>10</sup> Source Habicoop



Les **statuts** constituent la carte d'identité de la société et doivent à ce titre comporter les **mentions obligatoires** requises par le droit commun en fonction de la forme sociale retenue. Ils doivent rappeler les **obligations des associés en cas d'appel de fonds**, leurs **responsabilités**, les **possibilités de démission**, les **cas d'exclusion** ainsi que les **possibilités de mise en vente des parts**.

### L'état descriptif de division

Les **fondateurs de la SCCC** doivent **rédiger**, au même moment que les statuts, un **état descriptif de division**<sup>11</sup>.

**Pour attribuer des lots aux associés**, il convient de **diviser l'immeuble**. **L'état descriptif de division** a pour objet de délimiter les **diverses parties** de l'immeuble en distinguant celles qui sont **communes** de celles qui sont **privatives**. S'il y a lieu, il définit également la quote-part de partie commune affectée à chaque lot. Enfin, il définit très précisément les lots qui correspondront aux groupes de parts définis par les statuts.

### Le règlement de jouissance

Le **règlement de jouissance** doit également être **rédigé par les fondateurs de la SCCC**. Ce dernier détermine la destination des **parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé** et, s'il y a lieu celles des **parties communes affectées à l'usage de tous les associés** ou de plusieurs d'entre eux. Il ne peut imposer de restriction aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractères ou par sa situation.

Lorsque **l'attribution en propriété des lots entraîne l'application du régime de copropriété**, le règlement de jouissance doit être **établi en conformité avec la loi du 10 juillet 1965 qui régit la copropriété**. Ceci afin d'éviter des incompatibilités entre le règlement de jouissance et le règlement de copropriété qui lui succédera.

En revanche, **lorsque l'attribution est exclusive du régime de copropriété**, tel est le cas de la **construction de maisons individuelles** assises sur un terrain indivis, **le règlement de jouissance devra simplement organiser la gestion collective** des services, espaces et équipements communs.

---

<sup>11</sup> L'article L 213-1, qui renvoie aux sociétés d'attributions (article L 212-2 CCH), précise que les statuts affectent à chaque groupe de parts « l'un des lots définis par le descriptif de division pour être attribué au titulaire du lot considéré ».





**L'état descriptif de division et règlement de jouissance** doivent être **adoptés par l'assemblée générale**.

Concernant le **capital**, le montant minimal **n'est pas déterminé par la loi**. Il est fixé librement par les fondateurs de la société. La **SCCC est une société à capital variable**, ainsi ce dernier peut être **augmenté** par la création de **nouvelles parts** et peut être **réduit** par le **remboursement des apports** aux associés se retirant de la société.

Comme dans toute société civile, **la responsabilité des associés est illimitée**, ces derniers répondent indéfiniment des dettes de la société en fonction de leurs parts dans le capital social.

### **b- Les Garanties**

La **SCCC** ne se trouve confirmée dans son existence et **ne peut entreprendre son action** qu'une fois accomplies un certain nombre de **formalités préalables**.

**L'assemblée générale** des associés **doit se prononcer sur le projet**. Les conditions techniques et financières du programme doivent être approuvées à la majorité des 2/3 du nombre total d'associés, avant le début des travaux. La convocation à l'assemblée devra donc être accompagnée des documents permettant aux associés d'examiner les conditions d'exécution du projet (superficie, caractéristiques techniques, prix de revient, échancier...)

**Les bases de répartition du prix de revient** entre les différents logements à édifier doivent également être **approuvées**.

L'assemblée générale pourra modifier les statuts à la majorité des 2/3. Le calcul de voix se fait par tête et non par tantièmes, conformément à la règle coopérative « *un homme égale une voix*. »

La loi impose également que des garanties soient prises en faveur des associés.

L'article L 213-4 CCH prévoit **une garantie d'achèvement sous deux aspects** :

- **une garantie de souscription et,**
- **une garantie de financement**

La **garantie de souscription** impose à la société de ne pas entreprendre le programme sans **avoir réuni des associés** représentant **au moins 20% du nombre total de logements** à construire. Il doit bien évidemment s'agir de souscriptions fermes, non menacées par le jeu d'une condition suspensive d'obtention de crédit ou du délai de rétractation. La proportion se calcule d'après le nombre d'associés et non d'après celui des lots souscrits, de sorte qu'un associé souscrivant plusieurs lots n'est compté que pour une unité.



Une **garantie de financement** doit assurer le **financement de la construction des lots non souscrits**. Cette garantie de financement est souvent prise par un tiers (bailleur social, collectivité locale, banque...). Elle consiste, **pour le tiers**, à prendre l'engagement de :

- Souscrire (ou faire souscrire) ou d'acquérir (ou faire acquérir) la propriété des lots qui n'aurait pas été souscrits ou acquis par des associés un an après l'achèvement de la construction (article R 213-5 CCH)
- Mettre à disposition de la société, jusqu'à la souscription ou l'acquisition des lots non souscrits (ou acquis), les sommes correspondants aux constructions. Ces sommes et les frais afférents seront remboursés par le souscripteur ou l'acquéreur.

en vue d'éviter que les associés ne souscrivent les parts correspondant aux lots manquants, pour que le programme puisse débiter. La loi a prévu que **les associés qui acquièrent plus de deux lots** doivent également **fournir une garantie de financement**.

*Ce système de garantie est passablement lourd à mettre en place avant de pouvoir débiter les travaux.*

### c- Protection financière et contrôle

Afin de protéger les associés, la **SCCC ne peut exiger, ni accepter des associés aucun paiement avant** la décision d'**approbation du projet par l'assemblée générale**. Cette interdiction de versement ne s'applique pas aux frais liés aux études techniques et financières, ni à l'achat du terrain. (Article L 213-9 CCH)

Un **conseil de surveillance**, composé d'au moins 2 associés, est également **désigné annuellement**. Les administrateurs et gérants devront, au moins tous les trois mois, rendre compte des appels à la concurrence effectués, des marchés conclus avec les entreprises et de leur gestion en général.

### d- Edification du programme

Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation réglementent le choix du contrat par lequel la société confie l'exécution du programme. (Article L 213-3 CCH)

La réalisation peut être confiée à un tiers ou au représentant légal.

**La société qui attribue les lots par voie de partage doit** pour la phase de construction :

- Soit conclure un contrat de promotion immobilière avec un tiers.



- Soit confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant par un écrit portant sur toutes les mentions obligatoires du contrat de promotion immobilière exigées par l'article L 222-3 CCH. (*notion d'écrit spécial équivalent*)

**La mission du représentant doit être approuvée par l'assemblée générale** des associés. Sa responsabilité s'apprécie alors conformément à l'article 1831-1 du code civil et il sera garant de l'exécution des obligations des personnes avec qui il a traité.

**Le contrat de promotion immobilière doit être signé avant tout commencement des travaux.**

Pendant la phase d'exécution des travaux, le législateur a voulu s'assurer que la trésorerie de la société serait alimentée régulièrement. Ainsi, une fois la décision d'approbation du projet acquise la société est en droit de réclamer les sommes nécessaires à l'édification de l'immeuble.

Dans **les sociétés qui attribuent l'immeuble par voie de partage**, l'**appel de fonds** peut intervenir **dès la décision de l'assemblée générale** approuvant le projet. Les versements se font en proportion de la valeur du lot par rapport à la valeur de l'ensemble (article L 213-9 CCH).

Dans **les sociétés qui attribuent l'immeuble par voie de vente**, l'appel de fonds est suspendu à la signature du contrat de vente en état futur. **Les versements interviendront au fur et à mesure de l'édification** conformément au droit commun de la vente en état futur et selon un calendrier établi par les parties.

La loi n'a pas fixé de maxima exigible aux différents stades de la construction.

Pendant la construction, la réglementation prévoit une interdiction de cession volontaire entre vifs<sup>12</sup> et à titre onéreux, des droits sociaux.

La **démission d'un associé** est subordonnée à une **autorisation de l'assemblée générale**.

A titre exceptionnel, le vote se fait par tantième, c'est-à-dire en proportion de la valeur respective des lots.

- Lorsque le démissionnaire présente un candidat solvable, l'assemblée ne pourra refuser la démission que pour motifs légitimes et sérieux, tel est le cas lorsque la démission est frauduleuse ou lorsque l'associé dispose de compétences précieuses pour la société. En cas de refus injustifié, la démission pourra être autorisée par le tribunal. La société n'est jamais

---

<sup>12</sup> Entre deux personnes vivantes



tenue d'accepter le remplaçant proposé, elle peut agréer une autre personne sans avoir à motiver sa décision.

- Lorsque le démissionnaire ne présente pas de remplaçant ou présente une personne non solvable, le refus de l'assemblée est discrétionnaire.

*Cette possibilité de démission présente donc un risque certain pour la bonne exécution du programme, d'où la nécessité d'en réglementer la faculté dans les statuts de la société.*

### e- Transfert des lots aux associés

Aux termes de l'article L 213-1 CCH, la **SCCC** est une organisation juridique **dont l'objet est limité à la vente** ou à l'**attribution** à ses associés **des lots construits**.

Selon l'esprit coopératif, **seuls les associés ont vocation à la propriété d'un lot** mais tous les associés ont cette vocation. Il existe donc **plusieurs modes de transfert des lots** :

- **la vente**
- **l'attribution par le partage**
- **le retrait d'un associé**

#### ➤ La vente des lots

Le transfert de propriété, par voie de vente, s'opère conformément aux **règles du code civil sur la vente en état futur d'achèvement (VEFA)**<sup>13</sup> lorsqu'il résulte d'une **convention distincte du contrat de société**.

L'article L 213-5 CCH rend **obligatoire** le recours à ce **type de contrat (VEFA)** lorsque « **la société n'a pas confié à un promoteur immobilier** la réalisation du programme de construction ».

En outre, **le contrat** doit être conforme aux dispositions de l'article L 213-8 CCH qui précise qu'il doit être **conclu par acte authentique** (notarié) et **indiquer** :

- La description de l'immeuble ou de la partie vendue
- Son prix prévisionnel et les modalités de paiement
- Le délai de livraison
- Les garanties et moyens de financement

---

<sup>13</sup> Article 1601-3 code Civil



**S'il existe un règlement de copropriété**, ce dernier doit être remis à l'associé lors de la signature de l'acte. Les **descriptifs techniques** doivent également être fournis. *Ces formalités doivent être respectées à peine de nullité.*

Le législateur, en imposant la signature d'un **contrat de VEFA**, a voulu **protéger l'associé d'une SCCC** qui aurait confié la réalisation du programme à l'un de ses membres non promoteur. Le contrat de vente en état futur apporte, dans ce cas, la sécurité que le contrat de promotion immobilière apporte lorsque la société décide de passer par un promoteur immobilier.

➤ **L'attribution des lots par le partage ou le retrait d'un associé**

L'attribution en propriété peut s'opérer par la dissolution de la société et le partage total des lots. En principe, la société est dissoute après l'achèvement des travaux et la clôture des comptes de l'opération. **La dissolution entraîne le partage et l'attribution des lots** auxquels les parts souscrites donnent droit.

**L'attribution peut également être provoquée par un associé se retirant de la société.** En effet, **lorsque l'assemblée générale des associés a constaté l'achèvement de l'opération et la conformité de l'ouvrage** aux prévisions statutaires et qu'elle **a statué sur les comptes définitifs, tout associé peut se retirer** et demander l'attribution de son lot. *A défaut, l'associé peut demander au tribunal de grande instance de statuer sur l'achèvement et sur les comptes.*

**Le retrait est opéré par acte authentique** (acte notarié) signé par l'associé et le représentant de la société ou, en cas de refus, par le jugement du tribunal de grande instance. Il **entraîne, de plein droit, l'annulation des parts de l'associé sortant et la réduction corrélative du capital.**

Une fois la **propriété acquise et la société dissoute, chacun peut vendre son lot** selon le régime du droit commun de la vente. Ils peuvent également **mettre les biens en location** en respectant l'usage et la destination de l'immeuble.

## **f- La fiscalité de la SCCC**

La **SCCC bénéficie du régime de la transparence fiscale**<sup>14</sup>. La société est réputée ne pas avoir d'existence distincte de celle de ses membres. Ces derniers sont traités comme s'ils étaient directement propriétaires des lots auxquels ils ont vocation.

---

<sup>14</sup> Article 1655 du code général des impôts



L'**imposition** ne se fait donc pas au niveau de la société mais **au niveau de chacun des associés** en fonction de sa tranche d'imposition à l'impôt sur le revenu.

La **transparence fiscale** a quelques **conséquences sur la cession de parts** et l'imposition des plus values réalisées. La **cession de parts est assimilée à une vente d'immeuble** elle est donc soumise au droit d'enregistrement et à la taxation à la TVA immobilière<sup>15</sup>. La plus value réalisée est imposable au régime de l'imposition des particuliers, une exonération est prévue pour la cession de résidence principale.

## 2. La Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA)

La société civile immobilière d'attribution (SCIA) est régie par les dispositions de la loi du 16.07.1971 et du décret du 29.12.1972 codifiées aux articles L 212-1 à L 212-13 et R 212-1 à R 212-16 du CCH. Ces diverses dispositions sont d'ordre public.

**La SCIA n'a pas pour objet de partager un bénéfice, elle n'a pas la qualité de vendeur envers ces associés, elle n'est tenue que d'une obligation d'attribution.**

**La SCIA a pour objet l'acquisition ou la construction d'immeubles** en vue de leur division par fraction destinées à être **attribuées aux associés en propriété ou en jouissance**. (Article L 212-1 CCH)

**Deux points sont à retenir**, d'une part **la société a pour objet la construction ou l'acquisition**. En pratique, la société de construction est la plus utilisée, toutefois dans certains cas la société d'acquisition sera la solution la mieux adaptée (rénovation / réhabilitation immobilière).

D'autre part, **l'alternative entre l'attribution en jouissance ou en propriété** permet aux rédacteurs des statuts de limiter l'objet à l'attribution en jouissance afin de préserver un esprit collectif. Cette limitation interdirait à tout associé de demander l'attribution en propriété de son lot.

En pratique, **les attributions se font d'abord en jouissance à l'achèvement puis ensuite en propriété**, car la SCIA n'a pas vocation à rester propriétaire de l'immeuble.

**La SCIA s'applique aussi bien à un ensemble immobilier composé de maisons individuelles qu'à un immeuble vertical.**

L'objet de la société s'étend **également à la gestion et l'entretien des immeubles** jusqu'à la dissolution de la société et la mise en place d'une organisation différente (souvent copropriété).

---

<sup>15</sup> Sous conditions



Cette précision légale (article L 212-1 al.2 CCH) dispense de prévoir cette gestion dans les statuts.

**Les sociétés d'attribution** sont par nature des **groupes éphémères** destinées à disparaître dès la réalisation de leur objet.

### a- La Constitution de la société

#### Les statuts

Comme pour la SCCC, **la loi n'impose pas de rédiger les statuts en la forme authentique**, toutefois cette forme devient **nécessaire lorsqu'un associé apporte un terrain à la société**. En effet l'acte notarié est requis pour la publicité foncière constatant l'apport. Dans ce cas les statuts sont également passés en la forme authentique.

*Afin de sécuriser la rédaction des statuts, il est conseillé de recourir à un notaire.*

**Les statuts** doivent comporter les **mentions obligatoires** requises par le droit commun, en **fonction de la forme sociale retenue**. Ils doivent **rappeler les obligations des associés** en cas d'appel de fonds, leurs **responsabilités**, les **possibilités de démission**, les **cas d'exclusion** ainsi que les possibilités **de mise en vente des parts**. Les statuts doivent indiquer le **montant du capital social** et sa **répartition** en groupe de parts.

#### L'état descriptif de division

**Les fondateurs de la SCIA doivent rédiger**, au même moment que les statuts, **un état descriptif de division**, en effet l'article L 212-2 CCH, qui s'applique également à la SCCC, précise que les statuts affectent à chaque groupe de parts « *l'un des lots définis par le descriptif de division pour être attribué au titulaire du lot considéré* ».

Pour attribuer des lots aux associés, il convient donc de diviser l'immeuble. **L'état descriptif de division a pour objet de délimiter les diverses parties de l'immeuble** en distinguant celles qui sont **communes** de celles qui sont **privatives**. S'il y a lieu il définit également la quote-part de **partie commune affectée à chaque lot**.

#### Le règlement de jouissance

Le **règlement de jouissance** doit également être rédigé par les fondateurs de la SCIA. Il doit être **établi en la forme authentique** (notarié), toutefois sa **publication** ne devient **obligatoire** qu'**au moment du partage**.



Il détermine la **destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé** et, s'il y a lieu, celles des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

Il ne peut imposer de restriction aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractères ou par sa situation. **Ce document est nécessaire car les associés pourront exercer leur droit de jouissance pendant de très longues années avant que la société ne soit dissoute.** Ce règlement de jouissance est réglementé par l'article L 212-2 dans ses alinéas 2, 3, 4 du CCH.

Concernant le **capital**, le montant minimal n'est pas déterminé par la loi, il est **décidé librement par les fondateurs** de la société. Il est **composé de l'ensemble des apports des associés**, qui ont été en contre partie rémunérés par des parts sociales. Le capital est réparti en groupe de parts affectés aux lots auxquels les associés ont vocation.

Tout comme la SCCC, la **SCIA est une société à capital variable.**

Comme dans toute société civile, **la responsabilité des associés est illimitée** mais non solidaire, ces derniers répondent indéfiniment des dettes de la société en fonction de leurs parts dans le capital social.

### **b- Le fonctionnement de la société**

**La société d'attribution est soumise aux règles** propres au type **de société** choisie (**civile ou commerciale**), pour ce qui concerne le fonctionnement général. Toutefois un certain nombre de **particularités propres à la SCIA** existent.

La société est **administrée par un ou plusieurs gérants, désignés par l'assemblée générale** constituante. Les pouvoirs de ces gérants sont définis par le Code civil<sup>16</sup>. Ainsi, à défaut de dispositions particulières dans les statuts, il peut accomplir tous les actes de gestion dans l'intérêt de la société. Il est donc **important que les statuts précisent des actes pour lesquels les associés devront être informés.**

Les décisions excédant les pouvoirs du gérant doivent être prises en assemblée générale.

Les statuts fixent en principe librement les règles de majorité, sauf pour certaines décisions réglementées par le CCH.

---

<sup>16</sup> Article 1848 Code civil





Ainsi l'article L 212-4 CCH prévoit que la vente forcée des droits d'un associé défaillant, doit être adoptée à la majorité des 2/3 du capital et sur deuxième convocation, à la majorité des 2/3 des parts sociales des titulaires présents ou représentés sans que soient prises en compte les parts de l'associé défaillant.

La dissolution de la société doit être adoptée à la majorité des 2/3 des associés et des 2/3 des voix (article L 212-9 CCH).

Pour les décisions concernant la gestion et l'entretien, les associés disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses. Ainsi, seuls les associés à qui incombent les dépenses en application du règlement de jouissance, participent au vote.

Lorsque **la société a pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou usage professionnel et d'habitation** (secteur dit « protégé ») l'article L 212-12 CCH impose la **mise en place d'un conseil de surveillance** sous peine de sanctions pénales. Ce conseil de surveillance doit comprendre **deux associés désignés annuellement** à la majorité représentant au moins la moitié du capital social.

**Le gérant de la SCIA doit rendre compte à ce conseil, des appels d'offres et des projets de marchés** concernant les travaux de construction. Il doit également rendre compte, au **minimum tous les trois mois, de sa gestion**. Le conseil de surveillance peut se faire assister d'un expert comptable.

**Le conseil peut convoquer une assemblée générale**, en outre il est tenu de le faire **à la demande d'associés** représentant au mois un quart du capital social.

### c- L'édification du programme

Lorsque la société d'attribution a pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, **elle est soumise à des règles particulières**.

En effet, les textes réglementent le choix du contrat par lequel la société confie l'exécution du programme (Article L 212-10 CCH).

La réalisation du projet peut être confiée à un tiers ou au représentant légal de la société.

**La société doit, pour la phase de construction :**

- Soit conclure un contrat de promotion immobilière avec un tiers.



- Soit confier les opérations constitutives de la promotion immobilières à leur représentant par écrit portant sur toutes les mentions obligatoires du contrat de promotion immobilière exigées par l'article L222-3 CCH. (*notion d'écrit spécial équivalent*)

**La mission du représentant** doit être **approuvée par l'assemblée générale** des associés. Sa responsabilité s'apprécie alors conformément à l'article 1831-1 du code civil, il sera garant de l'exécution des obligations des personnes avec qui il a traité.

**Le contrat de promotion immobilière** doit être **signé avant tout commencement des travaux**.

**Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière** ou l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit équivalent, **aucun versement ne peut être demandé** aux associés ni accepté d'eux. Aucun paiement ne peut être exigé avant que la créance ne soit exigible. (Article L 212-10 CCH). Ces dispositions ne font toutefois pas obstacle aux versements nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain.

Pendant la **phase de construction, les associés ne peuvent se retirer de la société**, puisque le retrait<sup>17</sup> est subordonné au constat de l'achèvement de l'immeuble par l'assemblée générale (Article L 212-9 CCH).

#### **d- Le Transfert aux associés**

**Les associés d'une SCIA bénéficient**, avant le partage, d'un **droit de jouissance personnel attaché à leurs parts sociales**. Ainsi la société reste propriétaire de la construction mais les associés peuvent exiger une jouissance de l'immeuble conforme à ce qui est prévu dans l'état descriptif et le règlement de jouissance.

La SCIA n'a toutefois pas vocation à rester propriétaire de la construction. **Dès l'achèvement de l'immeuble**, il convient donc de **procéder à un transfert de propriété** vers le patrimoine des associés.

Le **transfert** peut s'opérer *soit par le retrait d'un associé*, dans ce cas seul cet associé devient propriétaire, *soit par la dissolution de la société suite à un acte de partage*. Dans ce cas chaque associé devient propriétaire.

*Si les statuts prévoit uniquement l'attribution en jouissance, le retrait d'un associé est impossible (article L 212-9 CCH).*

---

<sup>17</sup> Ne pas confondre retrait et cession de parts. Le retrait entraîne une réduction du capital social et n'oblige pas l'associé à présenter un futur acquéreur à la société.



**La dissolution peut être votée par l'assemblée générale** à la double majorité des 2/3 des associés et des 2/3 du capital, **après avoir constaté l'achèvement des travaux et leur conformité à l'état descriptif de division**. De plus il faut que tous les associés aient satisfait aux appels de fonds. Cette opération de partage est **constatée par acte notarié**.

**Le partage peut également être provoqué par le retrait d'un des associés**, ce retrait est **constaté par acte authentique** signé par l'associé qui se retire et le gérant. Il **entraîne**, de plein droit, **l'annulation des parts sociales** correspondant au lot attribué en propriété et la **diminution corrélative du capital social**.

Une fois le **retrait constaté ou le partage devenu définitif**, la **copropriété existe de plein droit** entre les différents membres.

### e- La Cession de parts

**Avant achèvement des travaux, un associé peut sortir de la SCIA** en cédant ses parts (vente à un tiers). Cette cession doit être précédée de **l'agrément des autres associés**.

Les statuts déterminent la majorité à laquelle l'agrément est accordé. Ils peuvent également dispenser d'agrément les cessions faites entre associés ou au conjoint de l'un d'eux.

La cession entre descendants et ascendants ne sont pas soumises à agrément sauf dispositions contraires dans les statuts.

Cette cession de parts est régie par le CCH (article L 212-11).

Il résulte de ces dispositions que **la cession doit être précédée d'un contrat préliminaire** par lequel, **en échange d'un dépôt de garantie**, un **associé s'engage à céder ses parts** à un cessionnaire moyennant un prix fixé.

**Ce contrat préliminaire** doit comporter toutes les **indications relatives à la société** et aux **conditions techniques et financières d'exécution des travaux** et préciser les **conditions de la vente** (date, prix de cession, coût de construction et appels de fonds prévisionnels...)

Il doit **être établi par écrit et comporter** en annexe **une note technique** relative à la nature et à la qualité des matériaux et équipement de construction. Il doit être **remis au cessionnaire** avant le versement du dépôt de garantie.

Les dispositions relatives au **délai de rétractation de sept jours<sup>18</sup>** de l'acquéreur non professionnel s'appliquent au contrat préliminaire.

---

<sup>18</sup> Article L271-1 code Construction Habitation



Le **versement** doit être effectué **sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire, ou chez un notaire**. Son montant ne peut excéder 5% du prix de cession et du montant prévisionnel des appels de fonds, il s'imputera sur le prix de cession si la vente se réalise.

Les **fonds déposés en garantie** sont **indisponibles jusqu'à la conclusion du contrat de cession**. Ils sont restitués, dans un délai maximum de trois mois, au réservataire, sans retenue ni pénalité, si le contrat n'est pas conclu du fait du cédant ou si le contrat proposé laisse apparaître de grandes différences avec le contrat préliminaire. Le contrat définitif de cession est également réglementé lorsque la cession intervient avant l'achèvement de l'immeuble.<sup>19</sup>

Dans le secteur protégé, la cession de parts ne peut intervenir, sauf entre associés, avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou de l'approbation de l'écrit spécial équivalent.

**Tout transfert de propriété des parts d'une SCIA** doit être **porté à la connaissance de la société**, ainsi la cession devra lui être notifiée.

#### **f- La fiscalité de la SCIA**

Comme la SCCC, la **SCIA bénéficie du régime de la transparence fiscale**<sup>20</sup>. La société est réputée ne pas avoir d'existence distincte de celle de ses membres. Ces derniers sont traités comme s'ils étaient directement propriétaires des lots auxquels ils ont vocation.

L'**imposition** ne se fait donc pas au niveau de la société mais **au niveau de chacun des associés** en fonction de sa tranche d'imposition à l'impôt sur le revenu.

---

<sup>19</sup> L'article R212-11 CCH vient préciser les modalités de rédaction à respecter.

<sup>20</sup> Article 1655 du code général des impôts



## Pour quel type de société opter ?

Les futurs accédants à la propriété peuvent se regrouper au sein d'**une société civile immobilière d'attribution (SCIA)** ou constituer **une société civile coopérative de construction (SCCC)**.

Le **choix**, pour l'une ou l'autre de ces sociétés, peut s'effectuer **au vu des caractéristiques** suivantes :

**La société coopérative ne peut construire que des immeubles à usage d'habitation ou mixte d'habitation et professionnel** alors que **la société d'attribution ne connaît pas cette limitation.**

**La société coopérative ne peut procéder qu'à une attribution en propriété** tandis que **la société d'attribution a également la possibilité de prévoir dans ses statuts une attribution en jouissance.**

**La société coopérative ne permet pas d'envisager des cessions de parts en cours de construction contrairement à la société d'attribution.**

**La SCIA présente l'avantage d'envisager la réalisation d'un objet plus large** en permettant aux associés de **développer des idées qui leur correspondent.**

**Les statuts de la SCIA** pourront être **adaptés en fonction des souhaits et besoins de chacun** des futurs accédants à la propriété.

De manière générale **il faut retenir que le choix de la structure juridique est fonction des valeurs collectives du groupe** et de la volonté ou non de devenir propriétaire de son lot.

La volonté de propriété collective au sein du groupe pourra mener vers la mise en place de structure « ad'hoc »<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Exemple : Montage en SCI + association d'habitants



### 3- Les nouvelles formes d'habitat participatif

La loi ALUR du 24.03.2014 donne une définition de l'habitat participatif, cette dernière est inscrite à l'article L200-1 du CCH.

Ainsi l'habitat participatif est défini comme étant « *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 et à la conception 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 échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.*

*En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existants public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espace collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. »*

La loi ALUR a également mis en place deux types de société d'habitat participatif.

- 1- La coopérative d'habitant
- 2- La société d'autopromotion

Ces deux nouvelles sociétés visent à créer un cadre juridique permettant à des personnes ou des ménages de se regrouper, éventuellement avec une personne morale, afin de participer à la définition et la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun.

Les autres types de sociétés existant demeurent possibles (SCCC SCIA...), toutefois une modification des statuts de ces sociétés permet de les adapter aux nouvelles formes créées. Cette modification n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale.

**Certaines dispositions sont communes aux deux nouvelles sociétés créées par la loi ALUR.**

L'article L200-9 CCH prévoit qu'avant tout commencement de travaux de construction l'assemblée générale de la société doit approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, ceci afin de déterminer le prix de chacun d'entre eux.

La société doit également justifier, avant le commencement de travaux, d'une garantie permettant de disposer de fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.



L'assemblée générale doit également adopter une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective (article L200-10 CCH).

Il est également prévu que les personnes morales (organisme HLM / SEM) pourront être associées à la démarche de personnes physiques. Toutefois ces personnes morales ne pourront détenir plus de 30% du capital social ou du droit de vote d'une société d'habitat participatif.

Le nombre de logement pour lesquels les personnes morales seront titulaires d'un droit de jouissance sera fixé proportionnellement à leur participation dans le capital social.

Lors de l'attribution du logement à un locataire du parc social une copie des statuts et de la charte de fonctionnement de l'immeuble doit être remise au futur locataire. Le refus ou le défaut d'attestation de transmission des documents vaut refus de proposition d'attribution.

En cas d'acceptation, les documents seront annexés au bail et le locataire s'engage à respecter les règles de vie collective de la société.

#### **a- Les coopératives d'habitants**

Ce nouveau type de société d'habitat participatif est régi par les articles L 201-1 à L201.13 du CCH.

Certaines dispositions de la loi du 10.09.1947 portant sur le statut de la coopération sont également applicables.

Les coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable. Elles peuvent être constituées sous les différentes formes prévues par la loi (forme civile ou commerciale).

L'objet de la coopérative est de fournir à ses associés personnes physiques la jouissance d'un logement (et non la propriété) à titre de résidence principale et de contribuer au développement de la vie collective.

Dans certaines conditions qui seront définies par décret, il pourra être dérogé à l'obligation d'établir la résidence principale.

Pour satisfaire à son objet, la coopérative d'habitants peut :

1. Acquérir un ou plusieurs terrains ou droits réels permettant de construire
2. Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés



3. Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif
4. Gérer entretenir et améliorer les immeubles mentionnés au 2°
5. Entretien et animer les lieux de vie collective
6. Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.

Lors de la phase de construction ou de rénovation, un coopérateur peut, lorsqu'il fournit un travail (établissement des plans, travail sur le chantier...), opter pour la souscription de parts sociales en industrie sous réserve d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures de travail minimal. Le nombre d'heures de travail constitutif de parts en industrie est fixé en assemblée générale par un vote unanime des coopérateurs. Ces parts sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé à chaque coopérateur, elles doivent être libérées avant la fin desdits travaux.

Un décret doit définir « l'apport travail » ainsi que les conditions d'application et le nombre minimal d'heures à effectuer.

### Le contrat coopératif

Il est défini à l'article L201-8 du CCH et doit être signé par l'associé avant son entrée en jouissance. C'est le contrat coopératif qui confère le droit de jouissance sur le logement.

Ce document mentionne :

- La désignation et la description des espaces communs
- Les modalités d'utilisation des espaces privés et communs
- La date d'entrée en jouissance
- Le montant de la redevance composée d'une fraction locative (contrepartie de la jouissance du logement) et d'une fraction acquisitive (correspondant à l'acquisition des parts sociales), sa périodicité et le cas échéant ses modalités de révision.
- Une estimation des quotes-parts de charges
- Une clause prévoyant les modalités de cessation ou de poursuite du contrat coopératif en cas de perte de la qualité de coopérateur ou de décès d'un associé.

Le contrat coopératif cesse lors de la perte de la qualité d'associé coopérateur et ce pour quelque cause que ce soit. Cela entraîne de plein droit la perte de la jouissance du logement.

En cas de décès d'un associé, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans pour signer un contrat coopératif.

Un règlement, prévoyant les modalités de répartition des charges liées aux équipements et services collectifs, est annexé à ce contrat coopératif.





## **Retrait d'un associé coopérateur**

La loi prévoit qu'aucune part sociale ne peut être cédée ou remboursée avant l'entrée en jouissance du logement.

Pour se retirer de la société, un coopérateur doit obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des associés.

La vente de ses parts sociales est réglementée et le prix de cession est limité au montant nominal des parts augmenté d'une majoration qui tient compte de l'indice de référence des loyers, dans la limite d'un plafond fixé par les statuts.

Le coopérateur souhaitant se retirer peut présenter un nouvel associé à la société, dans ce cas l'assemblée générale ne peut refuser le retrait que pour motif légitime et sérieux. Elle n'est pas tenue d'accepter le nouvel associé présenté mais peut agréer une autre personne sans avoir à motiver sa décision.

## **Fonctionnement de la coopérative**

La loi a également prévu des modalités de fonctionnement de la coopérative, l'article L201-10 CCH précise qu'une révision coopérative doit intervenir périodiquement. Cette révision consiste en l'examen de la gestion et de la situation technique et financière.

Il est également prévu à l'article L201-6 du CCH qu'une provision, pour subvenir aux gros travaux d'entretien, réparations, vacance des logements ou impayés de redevance, doit être constituée par la coopérative d'habitants.

## **b- Les sociétés d'autopromotion**

Ce nouveau type de société est régi par les articles L202-1 à L202-11 du CCH.

Les sociétés d'attribution et d'autopromotion sont des sociétés à capital variable. Elles peuvent être constituées sous les différentes formes prévues par la loi (forme civile ou commerciale).

L'objet des sociétés d'autopromotion est de fournir à ses associés, personnes physiques, la jouissance ou la propriété d'un logement à titre de résidence principale, d'entretenir et d'animer les lieux de vie collective.



Afin de satisfaire à cet objet ces sociétés peuvent :

1. Acquérir un ou plusieurs terrains ou droits réels permettant de construire
2. Construire ou acquérir des immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fraction destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale
3. Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent
4. Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.

Dans certaines conditions, qui seront définies par décret, il pourra être dérogé à l'obligation d'établir la résidence principale.

Les statuts doivent dès leur constitution opter pour l'attribution en jouissance ou en propriété. Ils divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe concerné.

Des documents doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction et être annexés aux statuts.

Un état descriptif de division délimite les lots et les différentes parties de l'immeuble en distinguant les parties communes et les parties à usage privatif.

### **Attribution en propriété**

Un règlement de copropriété précise la destination des parties réservées à l'usage privatif et s'il y a lieu celles des parties communes affectées à l'usage de tous ou de plusieurs associés.

Ce règlement doit être établi conformément à la loi du 10 juillet 1965 lorsque le passage se fera vers une copropriété.

### **Attribution en jouissance**

Un règlement de jouissance délimite les parties communes et privatives de l'immeuble et en précise la destination.

## **Le fonctionnement de la société**

L'article L202-4 du CCH prévoit que les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction en proportion de leurs droits dans le capital.



Les droits des associés dans le capital social est fonction de la valeur des biens auxquels l'associé a vocation par rapport à la valeur de l'ensemble immobilier.

La participation aux charges est également prévue par les textes (article L202-7 CCH) ainsi les associés doivent répondre aux appels de fond en fonction de leur quote-part dans chaque catégorie de charges mentionnées dans le règlement de propriété ou de jouissance.

Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs.

Pour les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, la participation est proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Ces valeurs résultent de la consistance, superficie et situation des lots.

Le règlement de copropriété ou de jouissance fixe la quote-part de charges qui incombe à chaque lot selon les catégories de charges. Cette quote-part est fonction de l'utilité que les services et équipements communs représentent par rapport au lot.

Pour la prise de décision en assemblée générale concernant l'entretien ou la gestion de l'immeuble ce sont les statuts qui déterminent le nombre de voix détenues par chaque associé.

- Soit le nombre de voix est proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social
- Soit chaque associé dispose d'une voix

## 4<sup>ème</sup> Partie : La vie de la société

Une fois que le **projet de construction a été déterminé** par les futurs accédants à la propriété, celui-ci **doit être approuvé par l'assemblée générale** des associés car, avant la décision d'approbation du projet, la société ne peut se faire couvrir, par les associés, que des frais nécessités pour l'achat du terrain et les premières études techniques et financières du programme ; (article L 213-9, alinéa 1<sup>er</sup> du CCH)

### 1- L'approbation du projet par l'assemblée générale des associés

**Chaque associé doit recevoir sa convocation, le texte de l'ordre du jour et les documents lui permettant d'examiner le bien fondé des propositions de répartition du prix** faites par



les dirigeants de la société. Ces documents précisent la **consistance et les caractéristiques techniques des bâtiments à construire**, la **superficie** et la **destination des lots**, le **prix de revient** estimé du programme, les **moyens et les conditions de financement**, les **dates** prévues pour le **commencement et l'achèvement** des travaux ; (article R 213-10, alinéa 2 du CCH).

Les statuts de la société détermineront les majorités requises pour l'approbation du projet par l'assemblée générale des associés.

*Il doit être noté que la modification des documents approuvés par l'assemblée générale ne peut plus intervenir après le début des travaux.*

## 2- L'obligation pour l'associé de répondre aux appels de fonds de la société

Pendant la phase d'exécution des travaux, le législateur a voulu s'assurer que la trésorerie de la société serait alimentée régulièrement.

Aussi, pour les sociétés qui attribuent par voie de partage, **l'appel de fonds est le seul mode de financement concevable** pour permettre à la société d'être alimentée par les versements réguliers des associés **et ainsi procéder au règlement des sommes dues au promoteur**, mandaté par la société. Les versements se font en proportion de la valeur du lot par rapport à la valeur de l'ensemble ; (article L 213-9 du CCH).

Les appels de fonds devront être **fonction de l'échelonnement des paiements prévu dans le contrat** de promotion immobilière (CPI) ou dans l'écrit en tenant lieu.

En revanche, dans les **sociétés qui attribuent par voie de vente**, **l'appel de fonds** de la société, envers l'associé, **est suspendu jusqu'à la signature du contrat de vente** en état futur. Les **versements** interviendront **au fur et à mesure de l'édification** conformément au droit commun de la vente en état futur mais selon un calendrier établi par les parties. En effet, la loi n'a pas fixé de maxima exigible aux différents stades de la construction contrairement au droit de commun de la vente en état futur d'achèvement (VEFA).

*Il conviendra d'organiser en assemblée générale, lors de l'approbation du projet, les modalités de versement des appels de fonds ; (appels de fonds mensuel, trimestriel, ...)*

Il doit être noté que les **statuts de la société peuvent déroger à la règle** selon laquelle les appels de fonds adressés aux associés doivent être répartis proportionnellement à la valeur des logements. En effet, les **frais d'acquisition du terrain peuvent être répartis entre les**



**associés** au prorata de la valeur de la partie dont ils ont la jouissance exclusive par rapport à la valeur globale du terrain ; (article L 212-3, alinéa 2 et L 212-5, alinéa 2 du CCH).

Cette répartition, différente des frais d'achat du terrain, se justifie aisément lorsque certains lots comportent par exemple un jardin privatif...

Pour **faire face aux appels de fonds**, les **associés** de la SCIA ou SCCC seront souvent amenés à **emprunter auprès d'une banque** qui **exigera une garantie**. Cette garantie peut consister dans le **nantissement des parts sociales**<sup>22</sup> au profit de l'établissement financier mais, le plus souvent les organismes de crédit **préfèrent une garantie hypothécaire**.

A cette fin, l'article L 212-7 du CCH ouvre la **possibilité d'obtenir la caution hypothécaire de la société** qui est la **seule propriétaire de l'immeuble** pour la garantie des emprunts contractés par les associés ou cessionnaires.

Ce cautionnement est subordonné à **3 conditions** :

- il doit être autorisé par les statuts
- il doit porter exclusivement sur le lot auquel le bénéficiaire du crédit a vocation
- il ne peut être donné pour un montant supérieur à celui des appels de fonds déjà réglés à la société pour le lot considéré.

Les associés vont ainsi souscrire chacun les prêts dont ils peuvent bénéficier en vue de pouvoir prétendre à l'attribution du lot auquel ils ont vocation à l'achèvement de la construction.

### 3- La conclusion des contrats de construction

**La décision d'approbation du projet obtenue, la société peut conclure tous les contrats** auxquels elle peut avoir recours : marchés de travaux, contrat de promotion (ou « écrit spécial équivalent » dans l'hypothèse où les opérations de construction seraient confiées au représentant de la société).

**La conclusion de contrats de construction** ouvre, à la société, la **possibilité de réclamer aux associés les sommes nécessaires à l'édification** de l'immeuble à travers les appels de fonds.

La **société civile immobilière d'attribution (SCIA)**<sup>23</sup> ou la **société civile coopérative de construction (SCCC)**<sup>20</sup> ont l'**obligation de conclure** :

- **un contrat de promotion immobilière (CPI)** très réglementé lorsque **l'édification de l'immeuble est confiée à un opérateur privé** ou,
- **un « écrit spécial équivalent »** comportant toutes les mentions obligatoires du contrat de promotion immobilière **lorsque l'édification de l'immeuble est confiée à un associé de la**

---

<sup>22</sup> Le nantissement est un contrat qui joue le même rôle qu'une hypothèque, par lequel l'emprunteur remet à la banque un bien mobilier en guise de garantie de la dette contractée.

<sup>23</sup> Voir 3<sup>ème</sup> Partie intitulée « Les différentes formes juridiques de sociétés »



**société** ; tandis que le mandataire de l'indivision a la possibilité de conclure des marchés de travaux peu règlementés ce qui peut constituer un danger pour ce type d'opération.

### a- Le contrat de promotion immobilière (CPI)

La SCIA ou SCCC, chargée de l'édification de l'immeuble, devra conclure un contrat de promotion immobilière (CPI); (articles L 212, L 213-3 et L 213-6 du CCH).

Cette obligation de conclure un contrat de promotion immobilière avec un promoteur, lorsque la réalisation du projet est confiée à un intervenant extérieur à la société, disparaît lorsque la société confie la réalisation de son programme à un promoteur public<sup>24</sup> car la loi rend alors le contrat de promotion immobilière (CPI) facultatif.

Ce tiers est un intermédiaire, le plus souvent un promoteur, qui se charge de faire procéder à la construction ainsi qu'aux opérations juridiques, administratives et financières y concourant.

Le promoteur peut être une société, un entrepreneur ou un bureau d'études.

Mandaté par la SCIA ou SCCC, alors maître d'ouvrage de l'opération, **le promoteur a**, au titre de la conclusion de ce contrat, **pour obligation d'accomplir la double mission** suivante :

- **faire réaliser**, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, **la construction d'un immeuble pour un prix global convenu**.
- **procéder**, moyennant une rémunération, **aux opérations nécessaires à la réalisation de la construction** c'est-à-dire mise au point du projet, demande de permis de construire, signature des contrats avec les entreprises et l'architecte au nom de la SCIA ou SCCC, demande et obtention des prêts, souscription des contrats d'assurance, comptabilité de l'opération, suivi et réception des travaux.

Le promoteur est **responsable** devant la SCIA ou SCCC **de la bonne fin des opérations** dans les conditions financières, techniques et de délai prévues au contrat.

De son côté, la **société est tenu d'honorer et d'exécuter les engagements contractés** en son nom **par le promoteur** qui est son mandataire.

**Préalablement au contrat de promotion immobilière**, les parties ont la **possibilité de conclure un contrat d'études préliminaires** par lequel le promoteur se charge, au nom et pour

---

<sup>24</sup> HLM



le compte de la SCIA ou SCCC, de **réaliser des études** (études du sol, études juridiques et financières du programme de construction) et ce moyennant des honoraires.

**Lorsque le contrat de promotion immobilière (CPI) est signé sous seing privé<sup>25</sup>, le promoteur doit l'adresser au gérant** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes<sup>26</sup>.

**La SCIA ou SCCC peut se rétracter dans un délai de 7 jours** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. La faculté de rétractation est exercée dans les mêmes formes que celles utilisées pour la notification du contrat.

**Lorsque le contrat de promotion immobilière (CPI) est dressé en la forme authentique** (notarié), le **promoteur doit adresser** à la SCI ou SCCC **un projet d'acte** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de la remise.

**La SCIA ou SCCC dispose d'un délai de réflexion de 7 jours** préalablement à la signature de l'acte authentique.

L'acte authentique ne peut donc pas être signé dans ce délai de réflexion. Le point de départ du délai de réflexion est le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception ou, tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de la remise.

Au visa de l'article L222-3 du CCH, **le contrat de promotion immobilière doit contenir les clauses et annexes suivantes :**

- La description du terrain
- La description détaillée et les caractéristiques techniques de l'immeuble
- Les devis descriptifs et les conditions d'exécution technique des travaux
- Le délai dans lequel la construction doit être terminée.
- Le prix global convenu
- L'échelonnement des versements
- La rémunération du promoteur
- Les moyens et conditions de financement de l'opération
- La garantie d'achèvement au prix et dans les délais prévus au contrat

## **b- L'écrit spécial équivalent**

<sup>25</sup> Sans l'intervention d'un notaire

<sup>26</sup> Pour la détermination de la date de réception ou de la remise



**La SCIA ou SCCC peut décider de confier les opérations** constitutives de la promotion immobilière **à son représentant** dans un écrit comportant toutes les mentions obligatoires du contrat de promotion immobilière exigées par l'article L222-3 du CCH. Il s'agit de la notion dite « *d'écrit spécial équivalent* ».

Il a été précisé que la mission du représentant devait nécessairement être approuvée par l'assemblée générale des associés. Sa responsabilité s'appréciant alors conformément à l'article 1831-1 du Code civil, il serait garant de l'exécution des obligations des personnes avec qui il a traitées.





## 5<sup>ème</sup> Partie : Le financement

Le financement d'un achat immobilier peut s'envisager en mobilisant plusieurs types de prêts venant souvent compléter un prêt bancaire classique. Certains prêts permettent de financer une partie du projet à des conditions avantageuses. Ces **prêts aidés** sont souvent assortis de certaines conditions. Les conditions générales d'obtention de chacun de ces prêts sont développées en annexe.

Un prêt peut également être consenti par les associés à la société sous la forme d'un **compte courant d'associé**. Cet autre mode de financement peut être utilisé afin de financer le projet en partie ou en totalité en mobilisant des financements privés.

**Plusieurs types de financement** peuvent donc être envisagés **selon les formes juridiques utilisées pour l'acquisition**.

### 1- Les prêts consentis par les établissements financiers

#### a- L'acquisition en indivision

##### ➤ Le Prêt à Taux Zéro +<sup>27</sup>

La réglementation du PTZ+<sup>28</sup> précise que **l'indivision ne peut être financé par un PTZ + seulement lorsque :**

- **Tous les indivisaires occupent le logement financé à titre de résidence principale**
- **Et Tous les indivisaires sont co-emprunteurs du PTZ+**

Cette réglementation implique donc que les **co-emprunteurs soient solidaires du financement**, c'est-à-dire tous tenus au remboursement de l'intégralité du prêt.

*Il paraît difficile d'envisager que l'ensemble des ménages d'un projet d'habitat groupé empruntent ensemble solidairement afin de financer le projet.*

---

<sup>27</sup> Voir ANNEXE 1

<sup>28</sup> Note juridique du 18.04.2011 Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale



➤ **Le prêt accession Action Logement<sup>29</sup>**

La réglementation précise que pour bénéficier de ce prêt les ménages doivent devenir propriétaires à 100% du bien.

*Le prêt Action Logement ne peut donc être mobilisé en cas d'indivision.*

➤ **Le prêt Conventionné/ Prêt Accession Sociale<sup>30</sup>**

La réglementation précise qu'un prêt conventionné peut être attribué à plusieurs emprunteurs acquérant un logement en indivision.

➤ **Le prêt Epargne Logement / Compte Epargne Logement<sup>31</sup>**

La réglementation ne semble pas s'opposer à ce que les prêts épargne logement financent une part indivise.

➤ **Le prêt bancaire immobilier**

Le prêt bancaire immobilier permet de financer l'acquisition en indivision.

## **b- L'acquisition de parts de société**

➤ **Le prêt à taux Zéro +**

Il est **possible de mobiliser un PTZ+ pour l'acquisition de parts de société sous certaines conditions** (note SGFGAS 07.07.2009) :

- les parts financées doivent être des parts de SCI d'attribution
- il doit exister une stricte équivalence entre les parts et les lots immobiliers : ainsi l'acquisition, par l'emprunteur, de part(s) de SCI au moyen du PTZ+ doit représenter le financement de l'intégralité d'un logement et non d'une fraction de logement. En aucun cas, l'acquisition de nouvelles parts de SCI ne saurait compléter des parts correspondant à une fraction de logement déjà détenue par l'emprunteur.
- il conviendra de vérifier, au cas par cas, que les parts donnent en pratique, à l'emprunteur, un droit de jouissance actuel (au jour de l'entrée dans les lieux) et ont vocation à l'attribution ultérieure en pleine propriété au profit de ce dernier en cas de retrait ou de dissolution de la société.

→ *Il faut que les parts des associés donnent confèrent des droits immobiliers pour que le PTZ+ puisse être mobilisé.*

---

<sup>29</sup> Voir ANNEXE 2

<sup>30</sup> Voir ANNEXE 3

<sup>31</sup> Voir ANNEXE 4



### ➤ **Le prêt accession Action Logement**

Le prêt Action Logement accession permet de financer deux types de souscription de parts :

- La souscription de parts de sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeuble aux associés par fraction divisées (SCIA)

- La souscription de parts de sociétés coopératives de construction (SCCC)

Il faut que l'emprunteur devienne propriétaire d'un lot et non seulement de parts lui accordant la jouissance d'un logement pour que le Prêt accession Action Logement puisse être mobilisé.

→ *Les parts de SCI de location ou gestion ne peuvent donc pas être financées par des prêts aidés.*

### ➤ **Le prêt Conventionné / Prêt Accession sociale**

Les prêts conventionnés peuvent être attribués aux personnes physiques qui, pour leur habitation familiale, construisent ou acquièrent des logements neufs et à celles qui acquièrent des logements existants et le cas échéant les améliorent.

→ *La souscription et l'acquisition de parts ou d'actions de SCCC et de SCIA sont assimilées à une acquisition immobilière.*

### ➤ **Le prêt Epargne Logement / Compte Epargne Logement**

La souscription de parts de société n'est possible avec un prêt épargne logement que si ces parts donnent droit à une réelle jouissance du logement.<sup>32</sup>

→ *En conséquence, seule l'acquisition de parts de SCIA est donc envisageable avec un prêt PEL ou CEL.*

### ➤ **Le prêt bancaire immobilier**

Le prêt bancaire immobilier permet de financer l'acquisition de parts de sociétés.

---

<sup>32</sup> Circulaire du 08.07.1985



### c- Les garanties demandées par les établissements de crédits

**Les associés devront fournir**, à l'établissement prêteur, **une garantie** concernant le **remboursement du prêt**.

Dans le cas d'acquisition de parts de sociétés, les établissements de crédit demanderont des garanties particulières à chaque associé.

**En pratique, les établissements de crédit demandent :**

- Soit un **nantissement sur une assurance vie**, il faut que l'associé puisse justifier qu'il possède une assurance vie couvrant le coût global de son lot.
- Soit un **nantissement des parts avec une promesse d'affectation hypothécaire** prise par l'associé. Une fois l'attribution du lot réalisée, l'associé affecte l'hypothèque à son lot, il y a prise de garantie par l'établissement prêteur. Cette modalité de garantie est cependant très coûteuse pour l'associé.

**Les sociétés d'attributions ou coopératives de construction** ont la **possibilité d'apporter une caution hypothécaire à leurs associés** pour les emprunts qu'ils contractent afin de financer les appels de fonds. Toutefois cette pratique **doit être autorisée par les statuts** avec stipulation que l'engagement de la société est limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble auquel l'associé a vocation en propriété. (Article L212-7 CCH et L213-9 CCH).

### 3- Le prêt consenti par un associé : le compte courant d'associé

Le **compte courant d'associé** désigne le **prêt consenti par un associé à la société** dont il est membre.

Cette avance se concrétise par le **versement volontaire d'une somme d'argent par l'associé** au compte de la société.

Dans les projets d'habitat participatif, le compte courant d'associé peut être utilisé afin de financer le projet en partie ou en totalité. Chacun pouvant participer à hauteur de ses moyens. Cette technique **permet d'améliorer la trésorerie de la société** sans recourir aux emprunts bancaires plus coûteux.



Le compte courant d'associé présente un intérêt particulier pour les projets d'habitat à propriété collective<sup>33</sup>, afin que la société obtienne des financements qu'elle ne pourrait peut être pas obtenir des banques souvent frileuses à suivre ce type de projet peu connu.

Le compte courant permet donc d'obtenir la participation de financeurs privés intéressés par le projet.

Il est **conseillé de conclure une convention entre l'associé et la société** afin de déterminer les modalités pratiques du compte (durée, fonctionnement, remboursement...) ces modalités peuvent être prévues dans les statuts de la société ou dans une convention séparée.

En principe **l'associé**, qui a consenti l'avance à la société, **peut en exiger le remboursement à tout moment.**

Afin de sécuriser la trésorerie de la société, ce principe peut comporter des limites.

La convention ou les statuts peuvent prévoir le respect d'un préavis ou de formalités particulières. La **conclusion d'une «convention de blocage» peut également être envisagée** afin d'imposer que les avances, consenties par un associé, soient bloquées pendant un temps déterminé, permettant ainsi à la société de disposer d'une trésorerie plus sécurisée.

---

<sup>33</sup> Montage en SCI lorsque les associés ne deviennent pas pleinement propriétaires





# ANNEXE 1

## LE PRET A TAUX ZERO (PTZ+)

Mis en place depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, il permet aux **primo accédants**<sup>34</sup> de **financer la construction d'une résidence principale** avec, le **cas échéant**, l'acquisition du **terrain**.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le PTZ+ est soumis à nouveau à des conditions de ressources<sup>35</sup> et il ne permet plus de financer l'acquisition d'un immeuble ancien.

Cette **avance remboursable sans intérêt** (au taux de 0%) est calculée en fonction de la composition du ménage, du coût de l'opération, de la zone géographique et de la labellisation BBC du logement.

Les modalités de remboursement et la durée sont établies en **fonction du revenu fiscal de référence N-2 du ménage**.

---

<sup>34</sup> L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

<sup>35</sup> Le revenu fiscal de référence N-2 des personnes destinées à occuper le logement est pris en compte.







## ANNEXE 2

### LE PRET ACCESSION D’ACTION LOGEMENT (1% PATRONAL)

Ce prêt est **accordé par les collecteurs du 1% aux salariés**, primo accédants ou en mobilité professionnelle, des « entreprises assujetties ». <sup>36</sup>

Le **revenu fiscal de référence de l’année N-2** doit être inférieur aux plafonds du Prêt Locatif Intermédiaire<sup>37</sup>.

Ce prêt à taux réduit permet de **financer l’acquisition ou la construction de la résidence principale**. Le financement du **terrain** est également **possible**.

La **durée de remboursement** est fixée librement mais **ne peut excéder 20 ans**.

---

<sup>36</sup> Se renseigner auprès de votre service du personnel

<sup>37</sup> Exemple : 59 635€ pour un ménage de 4 personnes en zone B (Grenoble et agglomérations)





## ANNEXE 3

### LE PRET CONVENTIONNE « PC »

C'est un prêt réglementé accordé **sans condition de ressources**. Toutefois, **les emprunteurs dont les ressources sont inférieures à un plafond réglementaire peuvent bénéficier du prêt accession sociale « PAS »**.

Le prêt conventionné *permet de financer l'intégralité* du coût de l'opération lors de l'acquisition d'une résidence principale.

Le taux du prêt conventionné ne peut être supérieur à un **taux maximum déterminé** par le SGFGAS.<sup>38</sup>

Les **établissements bancaires prendront généralement une hypothèque** afin de garantir le prêt (Obligatoire en cas de PAS supérieur à 15 000€)

L'inscription d'hypothèque prise est exonérée de taxe de publicité foncière.

Le « PAS » présente toutes les caractéristiques de prêt conventionné, il bénéficie d'une aide de l'Etat.

Le **PC/ PAS permettent de bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL)** afin d'alléger les charges d'intérêts et de remboursement.

---

<sup>38</sup> Société de Gestion du Fond de Garantie Accession Sociale





## ANNEXE 4

### LES PRETS :

#### Plan Epargne Logement / Compte Epargne Logement

Ces prêts permettent de **financer l'acquisition d'un logement**.

Le prêt est attribué en **fonction des droits à prêts acquis** durant une phase d'épargne préalable.

Pour les **PEL**, le **taux du prêt** est contractuel, c'est-à-dire qu'il est **déterminé par arrêté au jour de l'ouverture du plan** (depuis le 01.08.2003 le taux d'intérêt est 4.20%)

Pour le **CEL**, le **taux du crédit est calculé** en fonction de la **phase d'épargne**.

La **durée de remboursement** est de **2 ans minimum et 15 ans maximum**.

Les plans et comptes ouverts à compter du 1<sup>er</sup> mars 2011 **ne peuvent financer que l'acquisition d'une résidence principale**. Antérieurement l'acquisition d'une résidence secondaire était possible.



