Sociétés d'habitat participatif

Sociétés d'habitat participatif

Présentation

1 **Notion d'habitat participatif** ⊠ La crise du logement marquée, d'une part, par une hausse importante des prix de vente et de location, et, d'autre part, par une perte de la notion de vivre-ensemble et de l'espace collectif, a conduit à s'intéresser à des solutions alternatives aux pratiques classiques de production de logements. L'habitat participatif est, en quelque sorte, une « troisième voie » dans la conception et la gestion de logements par rapport aux pratiques de la promotion privée et du logement social. La loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 lui a donné une définition légale.

1° Concevoir, construire ou acquérir, gérer

La loi ALUR définit l'habitat participatif comme une démarche citoyenne permettant à des personnes physiques (le cas échéant, avec des personnes morales) de s'associer pour :

- définir et concevoir leurs logements ainsi que les espaces destinés à leur usage commun ;
- construire ou acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation ;
- et le cas échéant, gérer ultérieurement ces immeubles construits ou acquis.

⊠ CCH, art. L. 200-1, al. 1er, créé par L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 47

Les projets d'habitat participatif contiennent souvent un enjeu de mutualisation des coûts et des espaces (foncier, construction, consommations...).

2° Élément de la politique de l'habitat

L'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

Il est mis en oeuvre en partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local.

⊠ CCH, art. L. 200-1, al. 2, créé par L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 47

2 **Cadre juridique pour les sociétés d'habitat participatif** ⊠ Pour que les projets d'habitat participatif ne soient plus freinés par l'insuffisance de cadres réglementaires et organisationnels, la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a institué un cadre juridique. Elle assure ainsi une meilleure sécurisation juridique et financière des projets et facilite leur présentation auprès des banques et des assurances.

Cette loi fixe les règles communes à toutes les sociétés d'habitat participatif (responsabilité, garantie d'achèvement, etc.) et crée deux statuts, sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi :

- la société coopérative d'habitants (v. nos 5 et s.) ;
- la société d'attribution et d'autopromotion (v. nos 48 et s.).

⊠ CCH, art. L. 200-2, créé par L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 47

Comme le précise l'étude d'impact, cette loi a pour ambition de constituer de nouveaux outils,

non exclusifs de ceux déjà existants, tendant à favoriser le développement de l'habitat participatif, en sécurisant les opérations portées par les personnes s'engageant dans ces projets.

Les deux types de sociétés d'habitat participatif définies sont régis par les articles :

- L. 200-1 à L. 202-11 créés par la loi ALUR et modifiés en dernier lieu par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 ;
- R. 200-1 à R. 202-8 instaurés par le décret n° 2015-1725 du 21 décembre 2015.

Un décret n° 2016-1153 du 24 août 2016 adapte les conditions de la révision coopérative et les modalités d'exercice des fonctions de réviseur au régime des coopératives d'habitants.

Un décret n° 2016-1433 du 24 octobre 2016 précise la nature et les modalités de la garantie d'achèvement de l'immeuble afin de protéger les habitants qui construisent contre les aléas de chantier. Un arrêté du 26 mars 2018 fixe la liste minimale des pièces à fournir pour l'obtention de cette garantie.

Un dernier décret est toujours en attente de parution. Il doit définir l'apport travail qui permet aux habitants de participer à la construction de l'immeuble en échange de parts dans la société.

Les travaux d'élaboration du projet de ce décret ont mis en évidence des difficultés tenant à la base légale, nécessitant une évolution législative. En effet, l'article L. 201-13 du CCH qui autorise la souscription par les associés de parts sociales en industrie, correspondant à un apport travail, ne prévoit aucun dispositif leur permettant de se couvrir contre les risques de dommages qu'ils pourraient causer aux biens ou aux personnes à l'occasion de leur apport travail. En outre, aucun dispositif n'est prévu pour l'assurance de responsabilité construction qui doit couvrir les travaux réalisés par les coopérateurs. Le gouvernement doit donc, avant de prendre ce décret d'application, modifier les dispositions législatives en cause, ce qui pourrait être fait à l'occasion d'une prochaine loi relative au logement (⊠ Rép. min. n° 15034 : JOAN Q, 9 juill. 2019, p. 6496).

3 **Adaptation des statuts des sociétés existantes** ⊠ Lorsqu'une société (quelle qu'en soit sa forme) décide de modifier régulièrement ses statuts pour les adapter à la réglementation relative aux sociétés d'habitat participatif, cette décision n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle (⊠ CCH, art. L. 200-6).

4 **Caractéristiques communes aux sociétés d'habitat participatif** ⊠ La loi ALUR fixe des règles communes aux deux types de sociétés d'habitat participatif :

- les associés des sociétés d'habitat participatif constituées en SCI, ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence de leurs apports ;
- les associés et les héritiers ou les légataires d'un associé décédé peuvent déroger à l'obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale en concluant au profit d'un tiers une convention d'occupation temporaire ;
- les associés personnes morales ne doivent pas détenir plus de 30 % du capital social ou des droits de vote dans les coopératives d'habitants et les SAAP ;
- les bailleurs sociaux associés (organismes d'HLM, SEM, organismes MOI ou ceux agréés pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale) ne peuvent détenir en jouissance qu'un nombre de logements proportionnel à leur participation dans le capital social. Ils peuvent les louer dans le respect des dispositions qui les régissent ;
- les opérations de construction ou de gestion de ces sociétés doivent être comprises dans un même programme portant sur un seul ensemble immobilier. Ce programme peut comporter une ou plusieurs tranches ;
- l'assemblée générale de la société doit approuver, avant le commencement des travaux de construction, les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases permettant de fixer le prix de revient global de l'opération et de déterminer le prix de chacun des locaux à édifier ;
- les sociétés doivent justifier avant tous travaux de construction d'une garantie financière permettant l'achèvement des travaux (v. n^{os} 15 et 56) ;

- l'assemblée générale adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble signée par les locataires et les occupants non associés (convention temporaire d'occupation) ;
- les sociétés peuvent développer des activités et offrir des services aux associés et à titre accessoire à des tiers sous réserve de tenir une comptabilité séparée.

⊠ CCH, art. L. 200-3 à L. 200-11

Titre 1 : Sociétés coopératives d'habitants

5 **Sociétés coopératives d'habitants** ⊠ La société coopérative d'habitants, dite coopérative d'habitants, est une société dont l'objet est de fournir la jouissance d'un logement et d'espaces partagés à ses associés par la construction ou l'acquisition d'un immeuble et de contribuer au développement de leur vie collective (⊠ CCH, art. L. 201-1 et s., créés par L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 47).

La société est propriétaire de l'immeuble dont elle loue les logements à ses associés en échange d'une redevance correspondant, pour une fraction, à la jouissance du logement et, pour l'autre, à l'acquisition des parts sociales. Chaque associé coopérateur est à la fois propriétaire de parts sociales et locataire de son logement.

Ce modèle coopératif est très développé en Norvège, en Suisse et au Québec.

6 **Régime juridique des coopératives d'habitants** ⊠ Les coopératives d'habitants sont régies par les articles L. 200-1 à L. 200-11 et L. 201-1 à L. 201-13 du CCH issus de la loi ALUR, les articles R. 200-1 à R. 200-7 et R. 201-1 à R. 201-3 de son décret d'application et par les dispositions non contraires :

- des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce s'agissant de sociétés à capital variable (v. n° 9) ;
- de certains articles de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, s'agissant de sociétés coopératives. Sont visées les articles 1er à 5-1 (dispositions générales), 6 à 19 (organisation et administration des coopératives) 19 quinquies à 19 sexdecies A (société coopérative d'intérêt collectif), 20 à 26 (contrôle et sanctions) et 27 et suivants (dispositions diverses).

Remarque : ne sont pas applicables à ces sociétés les deux derniers alinéas de l'article 16 (incorporation au capital des sommes prélevées sur les réserves), l'article 17 (prélèvement en cas d'insuffisance des résultats d'un exercice) et le deuxième alinéa de l'article 18 (part de réserve pour l'associé sortant de 5 ans d'ancienneté) de la loi du 10 septembre 1947 ⊠ *CCH, art. L. 201-12).*

Ces sociétés suivent également les règles applicables à la forme sociale adoptée par les statuts de la société, à savoir la forme commerciale ou civile.

⊠ CCH, art. L. 201-1

Chapitre 1 : Organisation de la coopérative d'habitants

Section 1 : Constitution

7 **Constitution des coopératives d'habitants** ⊠ Les formalités de constitution et de publicité sont identiques à celles légalement prévues pour les sociétés dont elles adoptent la forme : société civile ou commerciale (v. le Dictionnaire Permanent Droit des affaires).

Les points développés ci-dessous sont spécifiques aux coopératives d'habitants.

8 **Objet social** ⊠ La coopérative d'habitants a pour objet de fournir un logement à titre de résidence principale à ses associés et de contribuer au développement de leur vie collective.

1° Contenu de l'objet social

La coopérative d'habitants peut :

- construire ou acquérir des immeubles d'habitation pour ses associés. Lorsqu'elle a pour objet la construction d'un immeuble, elle peut acquérir le ou les terrains ou les droits réels nécessaires. Lorsqu'elle a pour objet l'acquisition d'un immeuble, elle peut réaliser des travaux de rénovation ou de réhabilitation ;
- attribuer la jouissance de ces logements à ses associés personnes physiques. Sur la possibilité de conférer un droit de jouissance à certaines personnes morales, voir n° 31 ;
- gérer, entretenir et améliorer les immeubles construits ou acquis ;
- entretenir et animer des lieux de vie collective ;
- offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés (v. n° 46).

⊠ CCH, art. L. 201-2, al. 1er à 7

2° Objet limité à un ensemble immobilier

Les opérations de construction ou de gestion de la coopérative d'habitants doivent être comprises dans un même programme (d'une ou plusieurs tranches) d'un même ensemble immobilier (⊠ CCH, art. L. 200-7).

Cette spécialisation permet non seulement de limiter les risques pris par la coopérative, et donc par chaque coopérateur, mais également de rappeler la philosophie de l'habitat participatif qui est à l'opposé de toute démarche purement spéculative.

9 **Capital social** ⊠ Le capital des coopératives d'habitants est fonction de la forme sociale adoptée, civile ou commerciale : voir le Dictionnaire Permanent Droit des affaires. Il peut être constitué de trois façons : apports en numéraire, en nature et en industrie

S'agissant d'une société à capital variable, le capital est susceptible d'être augmenté par le versement de nouveaux apports des associés présents ou par l'arrivée de nouveaux associés ou diminué notamment si des associés souhaitent se retirer de la société.

Sur la limitation des droits de l'associé personne morale dans le capital social, voir n° 21.

10 **Apport travail** ⊠ Lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, les associés coopérateurs peuvent faire un apport travail se traduisant par la souscription de parts sociales en industrie, lesquelles concourent à la formation du capital social. Cet apport peut s'effectuer sous la forme de services, de travail ou de mise à disposition de connaissances professionnelles (⊠ CCH, art. L. 201-13, al. 1er).

Ce type d'apport doit faciliter l'accès à un logement pour des personnes dont les moyens financiers sont limités. Il s'agit une spécificité du système Castor, un mouvement d'autoconstruction coopérative né après la Seconde Guerre mondiale.

Les associés des coopératives d'habitants vont ainsi pouvoir valoriser le travail fourni pendant les heures de loisir lors de la construction, la rénovation ou la réhabilitation, c'est-à-dire lors d'une phase de travaux importante, délimitée dans le temps et en présence d'un dispositif d'encadrement technique garantissant la qualité des travaux et la sécurité sur le chantier (⊠ Rép. min. n° 15034 : JOAN Q, 9 juill. 2019, p. 6496).

1° Souscription des parts en industrie

Les parts correspondant à un apport travail nécessitent notamment un encadrement technique adapté et un nombre d'heures minimal de travail. Un décret en Conseil d'État, non paru à ce jour, doit définir cet apport, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures afin qu'il soit représentatif. Sur les difficultés d'élaboration de ce décret, voir n° 2.

Ces parts en industrie sont constituées d'un nombre d'heures de travail (supérieur au nombre défini par le futur décret précité) qui est fixé par le vote unanime des associés coopérateurs en assemblée générale. Elles doivent être intégralement libérées avant la fin des travaux de construction, de rénovation ou de réhabilitation. Elles sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs.

⊠ CCH, art. L. 201-13, al. 1er

2° Cession et remboursement des parts

Ces parts concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles ou remboursables après un délai de 2 ans à compter de la libération totale des parts, déduction faite d'un montant, réparti, correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport travail (⊠ CCH, art. L. 201-13).

11 **Statuts de la coopérative d'habitants** ⊠ Classiquement, les statuts doivent être établis par écrit. Ils déterminent, outre les apports de chaque associé, la forme, l'objet, l'appellation, le siège social, le capital social, la durée de la société et les modalités de son fonctionnement.

Les statuts des sociétés d'habitat participatif doivent, par ailleurs, rappeler les obligations des associés en cas d'appel de fonds et leur responsabilité en cas de défaillance, de retrait ou d'exclusion d'un autre associé (⊠ CCH, art. R. 200-6, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er).

Enfin, la décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter à la réglementation des sociétés d'habitat participatif n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle (⊠ CCH, art. L. 200-6).

Section 2 : Fonctionnement de la coopérative d'habitants

12 **Fonctionnement de la coopérative** ⊠ Les sociétés coopératives d'habitants sont soumises au régime juridique des sociétés coopératives (loi de 1947) ainsi qu'aux règles de la forme adoptée (civile ou commerciale) : voir le Dictionnaire Permanent Droit des affaires.

13 **Révision coopérative** ⊠ La révision coopérative, sorte d'audit de la situation technique et financière et de la gestion d'une société coopérative, s'impose à toutes les coopératives d'habitants propriétaires d'un immeuble dont l'achèvement est constaté (v. n° 15). Elle doit avoir lieu tous les 3 ans (⊠ CCH, art. L. 201-10 ⊠ CCH, art. R. 201-4, créé par D. n° 2016-1153, 24 août 2016, art. 1er).

Remarque : à la différence des sociétés coopératives classiques, aucune condition d'importance d'activité n'est exigée.

1° Agrément du réviseur

La révision est effectuée par un réviseur agréé, après avis du ministre du logement, par le ministre chargé de l'économie sociale et solidaire, dans les conditions du décret n° 2015-706 du 22 juin 2015 (art. 1er à 5 : v. l'étude Société coopérative du Dictionnaire Permanent Droit des

affaires).

Remarque : dans le cadre de la déconcentration des décisions administratives individuelles, le réviseur est, depuis le 20 décembre 2019, agréé par le préfet de région de son lieu de résidence (⊠ D. n° 2015-706, 22 juin 2015, art. 1er et s., mod. par D. n° 2019-1383, 18 déc. 2019, art. 6). L'article R. 201-5 du CCH n'a pas encore été modifié pour tenir compte de cette évolution.

Le réviseur doit justifier d'une expérience professionnelle acquise dans les matières de gestion et de finance appliquées au domaine de l'immobilier et de technique du bâtiment.

L'assemblée générale de la coopérative d'habitants nomme un réviseur et un réviseur suppléant parmi les personnes agréées figurant dans la liste des réviseurs agréés du ministère.

⊠ CCH, art. R. 201-5, créé par D. n° 2016-1153, 24 août 2016, art. 1er

2° Mission du réviseur

Le réviseur procède à l'examen critique et analytique de l'organisation et du fonctionnement de la coopérative d'habitants. Il s'appuie sur tous les documents et pièces nécessaires qu'elle lui aura communiqués.

Son rapport écrit comporte :

- une description des diligences et contrôles effectués et de la méthodologie suivie pour conduire sa mission ;
- trois avis motivés, le premier sur la conformité de l'organisation et du fonctionnement de la coopérative d'habitants aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt des adhérents ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui lui sont applicables, le second sur la situation technique et financière et sur la gestion de la coopérative et le troisième sur les perspectives économiques et financières de la coopérative ;
- les réserves éventuelles et les mesures correctrices qu'il propose. Il peut, le cas échéant, mettre en demeure la coopérative d'habitants de se conformer aux principes et règles de la coopération.

Il est communiqué au représentant légal de la coopérative d'habitants pour d'éventuelles observations, puis transmis avec celles-ci aux organes de gestion et d'administration de la société et discuté en présence du réviseur, ce qui signe la fin de sa mission. Ce rapport est également mis à disposition de l'ensemble des associés. Il est présenté et discuté lors de l'assemblée générale qui suit sa transmission.

La procédure de révision coopérative prévue par la loi de 1947 inclut un dispositif d'alerte gradué, allant de la mise en demeure de se conformer aux principes et aux règles de la coopération jusqu'à la mise en oeuvre de véritables sanctions : voir l'étude Société coopérative du Dictionnaire Permanent Droit des affaires.

⊠ CCH, art. R. 201-6 à R. 201-8, créés par D. n° 2016-1153, 24 août 2016, art. 1er

Section 3 : Exécution du projet immobilier

Sous-section 1 : Opération de construction

14 **Approbation des conditions techniques et financières des opérations de construction** ⊠ Afin de garantir la sécurité financière de la société qui a pour objet la construction d'un immeuble, la loi prévoit qu'avant tout commencement de travaux de construction, l'assemblée générale doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution.

Elle doit également fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux.

⊠ CCH, art. L. 200-9

15 **Garantie d'achèvement de l'immeuble** ⊠ Avant tout commencement de travaux de construction, la société doit justifier d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Cette garantie couvre la société contre les risques financiers d'inachèvement de l'immeuble (⊠ CCH, art. L. 200-9 in fine).

Remarque : le dispositif de garantie est opérationnel depuis le 20 avril 2018 (le lendemain de l'arrêté fixant les pièces minimales exigibles lors de la souscription de la garantie).

1° Notion d'achèvement

On entend par achèvement l'exécution des ouvrages et de l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble. Les défauts de conformité avec les prévisions statutaires ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments mentionnés ci-dessus impropres à leur utilisation. L'achèvement de l'immeuble est constaté par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art (⊠ CCH, art. R. 200-7, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er).

2° Forme de la garantie

Cette garantie prend la forme d'une ouverture de crédit par laquelle le garant s'oblige à avancer à la société, durant les travaux de construction de l'immeuble, les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Elle couvre la défaillance :

- de l'entreprise de construction. A cette fin, la garantie finance les coûts supplémentaires occasionnés lorsqu'il est nécessaire de recourir à une nouvelle entreprise. En revanche, elle ne concerne pas le promoteur ou le vendeur de l'immeuble à construire qui ont leur propre garantie ;
- de l'associé en honorant, à sa place, les appels de fonds de la société destinés au règlement des travaux, dans l'attente de la cession de ses parts.

⊠ CCH, art. R. 200-8, al. 1er à 4, créé par D. n° 2016-1433, 24 oct. 2016, art. 1er : JO, 26 oct.

3° Souscription de la garantie

Cette ouverture de crédit est accordée par une banque, un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou une société de caution mutuelle.

Son montant et sa durée de 6 mois minimum sont fixés en fonction des risques encourus. Pour permettre leur évaluation, la société d'habitat participatif doit remettre au garant une liste minimale de pièces fixée par l'arrêté du 26 mars 2018 (en particulier, statuts de la société, modalités de gouvernance entre associés, liste des professionnels mobilisés par le projet, documents attestant du montage financier de l'opération et permis de construire).

⊠ CCH, art. R. 200-8, al. 5 à 7, créé par D. n° 2016-1433, 24 oct. 2016, art. 1er ⊠ Arr. 26 mars 2018, NOR : TERL1702139A : JO, 19 avr.

Sous-section 2 : Mise en jouissance

16 **Contrat coopératif** ⊠ Avant son entrée en jouissance, chaque associé coopérateur doit conclure un contrat coopératif avec la coopérative d'habitants qui lui confère un droit de jouissance sur un

logement.

Ce contrat mentionne, notamment :

- la désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance ;
- la désignation, la description et les modalités d'utilisation des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;
- la date d'entrée en jouissance ;
- l'absence de maintien dans les lieux (v. n° 29) ;
- une estimation du montant de la quote-part des charges dues au titre des services collectifs et équipements communs que l'associé coopérateur doit acquitter pour la première année d'exécution du contrat (v. n° 42) ;
- le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision (v. n° 41). Le contrat coopératif précise la valeur de la fraction locative due pour la jouissance du logement et celle de la fraction acquisitive due pour l'achat des parts sociales.

Lorsque le contrat coopératif est signé avant l'entrée en jouissance, aucun versement ne peut être exigé au titre de la redevance dès lors que la jouissance n'est pas effective.

⊠ CCH, art. L. 201-8

17 **Règlement** ⊠ L'assemblée générale des associés adopte avant toute entrée dans les lieux un règlement qui prévoit notamment les modalités de répartition des charges dues au titre des services collectifs et équipements communs entre les associés. Ce règlement est annexé au contrat coopératif (⊠ CCH, art. L. 201-7).

18 **Charte de l'habitat participatif sur le fonctionnement de l'immeuble** ⊠ L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective.

Cette charte doit être signée, avant toute entrée dans les lieux, par les locataires et les occupants n'ayant pas la qualité d'associé. Elle est annexée respectivement à leur contrat de bail ou à leur convention temporaire d'occupation.

⊠ CCH, art. L. 200-10, al. 1er et 2, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 3°

La charte peut faire partie des documents annexés aux statuts dont le refus ou le défaut d'attestation de transmission vaut refus de la proposition d'attribution du logement locatif social relevant d'une coopérative d'habitants : voir n° 32.

Section 4 : Dissolution

19 **Dissolution de la coopérative d'habitants** ⊠ Le sort de l'actif social lors de la dissolution d'une coopérative d'habitants déroge au régime général des sociétés coopératives.

L'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé (sous réserve de l'application des règles sur les excédents d'exploitation et sur le remboursement des parts en cas de sortie de l'associé) est dévolu par décision de l'assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants, ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement.

⊠ CCH, art. L. 201-11

Chapitre 2 : Statut des associés coopérateurs

20 **Qualité d'associé coopérateur** ⊠ L'associé d'une société coopérative d'habitants peut être une personne physique et, le cas échéant, une personne morale à condition de respecter certaines conditions.

21 **Cas particulier de l'associé personne morale** ⊠ Des personnes morales, notamment des organismes de logement social, peuvent être associées d'une coopérative d'habitants à condition que l'ensemble de cette catégorie d'associé ne détienne pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote (⊠ CCH, art. L. 200-3).

La loi ALUR autorise les organismes d'HLM (OPH, ESH, coopératives d'HLM), les SEM de logement social et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage (MOI) ou pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale à prendre des parts sociales dans les sociétés d'habitat participatif.

Par dérogation au régime de la coopérative d'habitants, ces organismes et sociétés peuvent détenir un droit de jouissance : voir n° 32.

⊠ CCH, art. L. 200-4, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99

Remarque : les organismes de logement social peuvent également intervenir comme prestataires de services des personnes physiques associées des sociétés d'habitat participatif. Dès la parution du décret en Conseil d'État fixant les conditions de ces prestations, ils pourront, notamment, avoir un rôle de conseil et d'appui technique à la maîtrise d'ouvrage ou assumer la fonction de maître d'ouvrage délégué ou de maître d'ouvrage principal.

Leur intervention a notamment pour objectif de sécuriser l'opération auprès des partenaires financiers et des professionnels, de porter financièrement l'opération à son démarrage et de réaliser des opérations conjointes pour favoriser la mixité sociale et la réduction des coûts.

22 **Perte de la qualité d'associé** ⊠ La perte de la qualité d'associé coopérateur pour quelque cause que ce soit entraîne la cessation du contrat coopératif et emporte de plein droit la perte du droit de jouissance (⊠ CCH, art. L. 201-9, II).

Section 1 : Droits des associés

Sous-section 1 : Attribution de la jouissance d'un logement

23 **Jouissance d'un logement** ⊠ La coopérative d'habitants a pour objet de fournir la jouissance d'un logement à ses associés personnes physiques : voir n^{os} 25 et suivants.

Par dérogation à cet objet, cette société peut également accorder, sous condition, la jouissance d'un ou plusieurs logements aux organismes de logement social qui sont ses associés personnes morales : voir n° 31.

24 **Activités et services offerts** ⊠ Les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés. A titre accessoire, des tiers non associés pourront également en bénéficier.

Ces opérations doivent respecter la double condition suivante :

- faire l'objet d'une comptabilité séparée ;
- avoir un chiffre d'affaires correspondant qui ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société, déterminé par un décret en Conseil d'État à venir.

⊠ CCH, art. L. 200-8 et L. 201-3

Sur les activités et services aux non-associés, voir n^{os} 47 et suivants.

§ 1 : Associé personne physique

25 **Droit de jouissance de l'associé personne physique** ⊠ Une fois, l'immeuble construit ou acquis (et rénové), la société attribue la jouissance des logements à chacun de ses associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif qui doit être conclu avant leur entrée en jouissance : voir n° 16.

Le logement doit être occupé par chaque associé à titre de résidence principale sauf dérogation.

⊠ CCH, art. L. 201-2, al. 1er et 3°

26 **Obligation de résidence principale** ⊠ En principe, l'associé personne physique d'une coopérative d'habitants a l'obligation de jouir du logement qui lui est attribué à titre de résidence principale. Il doit donc l'occuper au moins 8 mois par an (⊠ CCH, art. L. 201-2, al. 1er ⊠ CCH, art. R. 200-1, al. 1er, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er).

27 **Dérogation à l'obligation de résidence principale** ⊠ La législation admet deux sortes de dérogation à l'obligation de résidence principale faite à l'associé, l'une est facultative, l'autre de droit. En tout état de cause, pour une coopérative d'habitants, cette dérogation ne peut excéder 3 ans non reconductible.

L'associé qui bénéficie de cette dérogation peut conclure une convention d'occupation temporaire : voir n° 28.

A l'échéance, l'associé est tenu soit d'occuper à nouveau le logement à titre de résidence principale, soit de céder ses parts sociales, soit de se retirer de la société. A défaut, son exclusion de la société est prononcée par l'assemblée générale des associés (⊠ CCH, art. L. 200-9-1, II, créé par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 2°).

1° Dérogation facultative

Après son entrée en jouissance, l'associé personne physique peut demander à déroger à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la coopérative d'habitants.

La dérogation est :

- soit accordée sur autorisation de l'assemblée générale (AG) votée à la majorité des associés présents ou représentés. Le délai de 3 ans, correspondant à la durée maximale de la dérogation, court à compter de la date de l'AG ayant pris cette décision ;
- soit réputée donnée lorsque la réunion de l'AG n'est pas intervenue dans le délai fixé par les statuts (au maximum 3 mois) à compter de la première présentation de la lettre de demande de dérogation. Le délai de 3 ans, correspondant à la durée maximale de la dérogation, court à compter de la date limite à laquelle cette assemblée aurait dû se prononcer sur la demande de dérogation.

⊠ CCH, art. L. 201-2, al. 8, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 4° ⊠ CCH, art. R. 200-1, al. 2, et R. 201-1, al. 1er créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

2° Dérogation de droit

Dans certaines situations limitativement énumérées ci-dessous, l'associé peut invoquer une dérogation de droit. Il en informe alors la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en justifiant de la survenance de l'une des situations et en indiquant la date à compter de laquelle il n'occupera plus le logement dont il a la jouissance. Le délai de 3 ans

court à compter de la date indiquée dans la notification (date de la signature de l'avis de réception).

La dérogation est de droit dans la coopérative d'habitants lorsque :

- une décision judiciaire attribue la jouissance du domicile conjugal au conjoint séparé non associé ;
- l'associé est reconnu invalide ou incapable par la délivrance de la carte mobilité inclusion (CMI) portant la mention « invalidité » ou de l'ancienne carte d'invalidité (valable jusqu'à sa date d'expiration et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 2026) ;
- l'associé met le logement à disposition d'un parent de ligne directe jusqu'au deuxième degré inclus en situation de handicap reconnue par une carte mobilité inclusion (CMI) portant la mention « invalidité » ou de l'ancienne carte d'invalidité (valable jusqu'à sa date d'expiration et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 2026) ;
- en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle. Cette obligation est caractérisée par des déplacements réguliers, par la nécessité absolue de service (découlant de dispositions statutaires ou obligation figurant dans le contrat de travail contraignant l'associé à résider dans un autre logement) ou par l'éloignement entre le logement dont il a la jouissance et le lieu de l'activité ;
- l'associé perd son emploi.

⊠ CCH, art. R. 200-1, al. 3 à 10, mod. par D. n° 2016-1849, 23 déc. 2016, art. 2, 2°

28 **Conclusion d'une convention d'occupation temporaire au profit d'un tiers** ⊠ La possibilité de conclure une convention d'occupation temporaire (COT) avec un tiers non associé est strictement réglementée.

1° Parties à la COT

La possibilité de conclure une convention d'occupation temporaire du logement à titre de résidence principale est ouverte :

- aux associés qui bénéficient de la dérogation facultative ou de droit à l'obligation de résidence principale (v. n° 27) ;
- aux héritiers ou aux légataires d'un associé décédé pendant 2 ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation (v. n° 29).

⊠ CCH, art. L. 200-9-1, I, créé par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99

2° Régime de la COT

Cette convention d'occupation temporaire (COT) est régie par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, notamment son article 11 sur le bail à durée réduite.

La COT est établie par écrit et mentionne la durée de cette occupation en caractères très apparents.

Cette durée d'occupation ne peut excéder la durée de la dérogation à l'obligation de résidence principale, à savoir :

- 3 ans à compter de la date de l'assemblée générale quand la COT est conclue par un associé sur dérogation facultative et à compter de la date de signature de l'avis de réception quand la COT l'est suite à une dérogation de droit (v. n° 27) ;
- 2 ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation quand la COT est conclue par un héritier ou un légataire. Ce délai correspond au délai dont il dispose pour conclure le contrat coopératif.

Avant l'entrée dans les lieux, les occupants doivent signer la charte de l'habitat participatif (v. n° 18) qui est ensuite annexé à leur COT.

⊠ CCH, art. L. 200-9-1, I et L. 200-10, al. 2, créés par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 2° ⊠ CCH, art. R. 200-2, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

29 **Droit de jouissance et décès d'un associé** ⊠ Lorsqu'un associé coopérateur décède, ses héritiers ou légataires ne sont pas maintenus de plein droit dans les lieux. Ils disposent d'un délai de 2 ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation pour signer un contrat coopératif (v. n° 16). Pendant ce laps de temps, ils peuvent signer une convention d'occupation temporaire (v. n° 28) (⊠ CCH, art. L. 201-9, I, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 5°).

30 **Perte du droit de jouissance** ⊠ Voir n° 22.

§ 2 : Associé personne morale

31 **Droit de jouissance de l'associé organisme de logement social** ⊠ Lorsque l'associé est un organisme d'HLM, une SEM de construction ou un organisme agréé pour la maîtrise d'ouvrage (organisme MOI) ou agréé pour l'intermédiation locative et la gestion locative sociale, il peut, par dérogation, détenir un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements. Le nombre de logements concernés est fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.

Cette proportionnalité entre capital social et logement en jouissance doit permettre d'éviter que l'organisme de logement social concourt financièrement à cette opération en dehors du strict cadre de son objet social et de sa mission d'intérêt général.

Ce droit de jouissance confère à l'organisme le droit de louer le ou les logements attribués. Cette location est effectuée dans le respect des dispositions qui régissent ces organismes de logement social : voir l'étude «HLM».

⊠ CCH, art. L. 200-4, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 1°

32 **Attribution d'un logement locatif social relevant d'une coopérative d'habitants** ⊠ Lorsque la commission d'attribution du bailleur social, associé d'une société d'habitat participatif, fait une proposition d'attribution d'un logement locatif social relevant de cette société, elle doit remettre au futur locataire :

- la copie des statuts de cette société ;
- et tout document que la société a souhaité annexer à ses statuts et qui porte sur la participation des futurs habitants et sociétaires à la vie de la société d'habitat participatif, notamment la charte de l'habitat participatif.

Le futur locataire doit attester de la transmission de ce document. Le refus ou le défaut d'attestation vaut refus de la proposition d'attribution du logement par le candidat locataire.

Les conditions particulières du bail signé ultérieurement par le locataire sont annexées aux documents susmentionnés.

⊠ CCH, art. L. 200-10, al. 3, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 3°

Sous-section 2 : Mobilité des associés

§ 1 : Cession de parts sociales

33 **Aucune cession de parts avant l'entrée en jouissance** ⊠ Les parts sociales ne peuvent être cédées (ou remboursées) avant l'attribution en jouissance des logements. Cette clause doit figurer dans les statuts.

Il peut y être dérogé sur décision de l'assemblé générale des associés coopérateurs votée à l'unanimité.

Toutefois, si l'associé justifie d'un changement de sa situation professionnelle nécessitant un éloignement géographique, il peut céder ses parts (ou demander leur remboursement) avant son entrée en jouissance. La dérogation est alors de droit.

⊠ CCH, art. L. 201-4 ⊠ CCH, art. R. 201-2, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

Sur le cas particulier des parts sociales en industrie correspondant à un apport travail, voir n° 10.

34 **Autorisation de cession par l'assemblée générale des associés** ⊠ La cession des parts sociales est subordonnée à l'autorisation de l'assemblée générale (AG) des associés.

Si l'associé cédant présente un nouvel associé, l'autorisation de l'AG ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. En cas de refus injustifié, la cession peut être autorisée par le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus par lettre recommandée AR.

Concernant le nouvel associé présenté, l'AG n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée et peut autoriser la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision.

⊠ CCH, art. L. 201-5, I, al. 3 et 4 ⊠ CCH, art. R. 200-4, al. 3, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

35 **Prix maximal de cession** ⊠ Afin d'éviter toute spéculation, la loi ALUR limite le prix *maxima* de cession des parts sociales à leur montant nominal, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, tient compte de l'indice de référence des loyers (IRL). Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle (⊠ CCH, art. L. 201-5, I, al. 1er et 2).

36 **Droits de l'associé cédant** ⊠ L'associé qui cède ses parts sociales ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier (⊠ CCH, art. L. 201-5, IV, al. 1er).

§ 2 : Retrait de l'associé

37 **Retrait de l'associé coopérateur** ⊠ Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.

La société (ou son représentant légal) qui reçoit d'un associé une demande de retrait par lettre recommandée AR doit convoquer une assemblée générale dans le délai fixé par les statuts (au maximum 3 mois à partir de la première présentation de la lettre de demande de retrait). En l'absence de réunion de l'assemblée générale dans ce délai, l'accord de la société est réputé donné.

Sur les conséquences de la présentation d'un nouvel associé par l'associé sortant, voir n° 34.

⊠ CCH, art. L. 201-5, I, al. 3 ⊠ CCH, art. R. 200-4, al. 1er et 2, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

38 **Remboursement des parts sociales en cas de retrait de l'associé** ⊠ Le remboursement des parts sociales obéit aux règles suivantes.

1° Aucun remboursement avant l'entrée en jouissance

Voir n° 33.

2° Prix maximal de remboursement

Le prix maximal de remboursement des parts sociales est limité au montant nominal de ces parts, augmenté d'une majoration dont le plafond est prévu dans les statuts. Ce plafond ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Ce montant ne peut excéder le prix maximal de cession des parts sociales (v. n° 35).

⊠ CCH, art. L. 201-5, II

3° Droits de l'associé sortant

L'associé démissionnaire (ou exclu) ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.

Les sommes qu'il a versées au titre de la libération de ses parts sociales lui sont remboursées, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par sa démission (ou son exclusion).

Ces charges et frais déductibles recouvrent ceux liés :

- à l'établissement et à la notification des documents officialisant le retrait (ou l'exclusion) de l'associé ;
- à une procédure extrajudiciaire aux fins de recouvrement de sommes dues à la société par l'associé ;
- à la convocation et à la tenue sur cette question de l'assemblée générale des associés.

Le montant de ces charges et frais doit être justifié par la société. Toutefois, il peut être évalué forfaitairement dans les statuts sans que ce montant forfaitaire ne puisse excéder 2 % de la valeur des parts sociales de l'associé démissionnaire (ou exclu) pour les sociétés coopératives d'habitants (ou de la valeur estimative des lots de l'associé exclu ou démissionnaire pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion).

Le remboursement des sommes dues par la société à l'associé démissionnaire (ou exclu) s'effectue dès que cet associé a été remplacé et que le nouvel associé a versé les sommes nécessaires à ce remboursement. Même si l'associé démissionnaire (ou exclu) n'est pas remplacé, le remboursement ne peut être reporté à plus de 18 mois après l'assemblée générale acceptant le retrait (ou décidant de l'exclusion).

Remarque : les provisions pour gros travaux et autres dépenses ne sont pas remboursées par la société : voir n° 43.

⊠ CCH, art. L. 201-5, IV ⊠ CCH, art. R. 200-5, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

§ 3 : Exclusion de l'associé

39 **Exclusion de l'associé coopérateur** ⊠ L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime.

L'associé exclu dispose d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision pour former un recours devant le juge.

⊠ CCH, art. L. 201-5, III partiel, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 91

40 **Remboursement des parts sociales en cas d'exclusion de l'associé** ⊠ Le remboursement des parts sociales obéit aux règles suivantes.

1° Aucun remboursement avant l'entrée en jouissance

Voir n° 33.

2° Prix maximal de remboursement

Le prix maximal de remboursement des parts sociales de l'associé exclu est limité au montant nominal de ces parts, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu dans les statuts, ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) (⊠ CCH, art. L. 201-5, III, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 91).

3° Droits de l'associé sortant

Voir n° 38, 3°.

Section 2 : Obligations des associés

41 **Paiement d'une redevance** ⊠ L'associé coopérateur est à la fois locataire de son logement et propriétaire de parts sociales de la coopérative d'habitants. A ce titre, il verse une redevance composée d'une fraction locative correspondant à la jouissance du logement et d'une fraction acquisitive représentant l'acquisition de parts sociales.

Son montant (valeur des fractions locative et acquisitive), sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision sont fixées par le contrat coopératif (v. n° 16).

Le versement de la redevance ne peut être exigé tant que l'entrée en jouissance n'est pas effective, si le contrat coopératif a été signé avant celle-ci.

Lorsque l'associé confère un droit d'occupation temporaire sur le logement (v. n° 28), le paiement de la part acquisitive et de la part locative reste à sa charge exclusive.

⊠ CCH, art. L. 201-8 partiel ⊠ CCH, art. R. 201-1, al. 2, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

42 **Participation aux charges communes** ⊠ Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun (buanderie, salle de rencontre, atelier de bricolage, chambre d'amis, jardin et potager partagé, etc.).

Avant l'entrée en jouissance des associés, l'assemblée générale adopte un règlement qui prévoit notamment les modalités de répartition de ces charges entre eux. Ce règlement est annexé au contrat coopératif (v. n° 16).

Ce document comprend le montant estimé de la quote-part des charges à acquitter la première année.

⊠ CCH, art. L. 201-7 et L. 201-8, 5°

43 **Provisions pour gros travaux et autres dépenses** ⊠ La coopérative d'habitants constitue des provisions pour :

- gros travaux d'entretien et de réparation ;
- vacance des logements ;
- impayés de la redevance.

Ces provisions sont constituées par une cotisation annuelle à la société. Elles sont versées sur un compte dédié à cet effet.

Leur montant est fixé par l'assemblée générale (AG) des associés dans le respect des règles suivantes :

- pour les gros travaux d'entretien et de réparation, ce montant ne peut être inférieur à 10 % du montant annuel de la redevance acquittée par l'associé. L'AG peut décider de

ne pas constituer cette provision pendant les deux premières années suivant l'achèvement de l'immeuble ;

- pour la vacance des logements et pour les impayés de la redevance, ce montant ne peut excéder 3 % du montant annuel de la fraction acquittée par l'associé. L'AG peut décider de suspendre ce prélèvement lorsque le montant des provisions constituées permet de couvrir 33 % du montant total des fractions locatives des redevances de l'ensemble des logements pendant 6 mois.

En cas de cession des parts sociales, de retrait ou d'exclusion d'un associé coopérateur, les provisions ne sont pas remboursées par la société.

⊠ CCH, art. L. 201-6 ⊠ CCH, art. R. 201-3, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

44 **Responsabilité de l'associé à l'égard des tiers** ⊠ Lorsque la coopérative d'habitants a adopté la forme d'une société civile, ses associés ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports. La règle de l'article 1857 du code civil selon laquelle les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social est écartée (⊠ CCH, art. L. 200-5).

Lorsque la forme commerciale est choisie, la responsabilité des associés est, dans la plupart des cas (SARL, SAS), limitée aux droits dans l'actif social : voir le Dictionnaire Permanent Droit des affaires.

45 **Sanction du non-respect de ses obligations par l'associé** ⊠ Voir nos 39 et suivants.

Chapitre 3 : Situation des non-associés

46 **Qualité de tiers non-associés** ⊠ Ont la qualité de tiers non-associés de la coopérative d'habitants :

- les locataires ayant signé un contrat de bail avec un organisme de logement social (v. n° 31), associé personne morale ;
- les occupants ayant signé une convention temporaire d'occupation (v. n° 28) avec un associé personne physique.

Ces tiers non-associés doivent, avant tout entrée dans les lieux, signer la charte de l'habitat participatif fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble (v. n° 18). Celle-ci est annexée à leur contrat de bail ou à la convention.

⊠ CCH, art. L. 200-10, al. 2, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 3°

47 **Activités et services aux tiers non associés** ⊠ A titre accessoire, les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités, offrir des services ou bien l'usage d'équipements ou d'espaces communs à des tiers non associés. Leurs statuts peuvent le prévoir. Dans ce cas, les conditions suivantes doivent être respectées :

- ces activités et services doivent être identiques à ceux offerts aux associés conformément à l'objet statutaire de la société ;
- l'accès des non-associés à ces activités et services est préalablement soumis à un accord de l'assemblée générale des associés qui en fixe les conditions ;
- ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée permettant de connaître le résultat de cette activité ;
- le montant des recettes éventuellement générées par ces opérations ne peut excéder 20 % du chiffre d'affaires ou 6 % du capital social de la société. Chaque année, son représentant légal informe l'assemblée générale des associés de ce montant et du pourcentage du chiffre d'affaires ou du capital social qu'il représente.

⊠ CCH, art. L. 200-8 et L. 201-3 ⊠ CCH, art. R. 200-3, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

Titre 2 : Sociétés d'attribution et d'autopromotion

48 **Sociétés d'attribution et d'autopromotion (SAAP)** ⊠ Les sociétés d'attribution et d'autopromotion (SAAP) ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution des logements en jouissance ou en propriété (⊠ CCH, art. L. 202-2, al. 1er et 7).

Si la société prévoit des attributions en propriété, elle a vocation à disparaître une fois la phase d'acquisition ou de construction achevée et à se transformer en copropriété classique.

Si elle opte pour des attributions en jouissance, la société perdurera au-delà de la construction ou de l'acquisition.

49 **Régime juridique des SAAP** ⊠ Les sociétés d'attribution et d'autopromotion (SAAP) sont régies par les articles L. 200-1 à L. 200-11 et L. 202-1 à L. 202-11 du CCH issus de la loi ALUR, les articles R. 200-1 à R. 200-7 et R. 202-1 à R. 202-8 de son décret d'application et par les dispositions non contraires des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce s'agissant de sociétés à capital variable (v. n° 9).

Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi, à savoir la forme commerciale ou civile.

⊠ CCH, art. L. 202-1

Chapitre 1 : Organisation de la SAAP

Section 1 : Constitution

50 **Objet social** ⊠ Les sociétés d'attribution et d'autopromotion (SAAP) attribuent à leurs associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et sont chargées de l'entretien et de l'animation des lieux de vie collective qui y sont attachés.

Sur la possibilité d'avoir des associés personnes morales, voir n° 63.

1° Contenu de l'objet social

Les SAAP peuvent :

- acquérir ou construire des immeubles d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale. Pour la réalisation d'une opération de construction, la société peut acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent ;
- offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés (v. nos 88 et s.).

⊠ CCH, art. L. 202-2, al. 2 à 5

2° Objet limité à un ensemble immobilier

Les opérations de construction ou de gestion de la SAAP doivent être comprises dans un même

programme (d'une ou plusieurs tranches) d'un même ensemble immobilier (⊠ CCH, art. L. 200-7).

Cette spécialisation permet non seulement de limiter les risques pris par la SAAP, et donc par chaque associé, mais également de rappeler la philosophie de l'habitat participatif qui est à l'opposé de toute démarche purement spéculative.

51 **Capital social** ⊠ Le capital des SAAP est fonction de la forme sociale adoptée, civile ou commerciale : voir le Dictionnaire Permanent Droit des affaires.

S'agissant d'une société à capital variable, le capital est susceptible d'être augmenté par le versement de nouveaux apports des associés présents ou par l'arrivée de nouveaux associés ou diminué notamment si des associés souhaitent se retirer de la société.

Sur la limitation des droits de l'associé personne morale dans le capital social, voir n° 63.

52 **Statuts de la SAAP** ⊠ Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution des logements en jouissance ou en propriété (⊠ CCH, art. L. 202-7, al. 7).

Avant tout commencement des travaux de construction, les statuts 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 (v. n° 53) pour être attribué au titulaire du groupe considéré (⊠ CCH, art. L. 202-3, al. 1er partiel et 5).

Les statuts doivent, par ailleurs, rappeler les obligations des associés en cas d'appel de fonds et leur responsabilité en cas de défaillance, de retrait ou d'exclusion d'un autre associé (⊠ CCH, art. R. 200-6, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er).

Les statuts peuvent prévoir de développer des activités, offrir des services ou bien l'usage d'équipements ou d'espaces communs à des tiers non associés : voir n° 89.

Sont annexés aux statuts un état descriptif de division et des règlements adoptés avant tout commencement des travaux de construction : voir nos 53 et 54.

Enfin, la décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter à la réglementation sur les sociétés d'habitat participatif n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle (⊠ CCH, art. L. 200-6).

53 **État descriptif de division** ⊠ Un état descriptif de division délimite les lots et les diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot.

Il est établi conformément aux dispositions des articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955. Il est adopté, avant tout commencement des travaux de construction, par l'assemblée générale dans les conditions prévues pour la modification des statuts. Il est annexé aux statuts de la société.

⊠ CCH, art. L. 202-3, al. 1er partiel et 5 ⊠ CCH, art. R. 202-2, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

54 **Règlement de copropriété ou règlement de jouissance** ⊠ Selon que la société a opté pour l'attribution de la jouissance ou de la propriété des logements, un règlement en jouissance ou un règlement de copropriété est annexé aux statuts. Il est adopté, avant tout commencement des travaux de construction, par l'assemblée générale dans les conditions prévues pour la modification des statuts (⊠ CCH, art. L. 202-3, al. 5 ⊠ CCH, art. R. 202-2, al. 2, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er).

1° Règlement de copropriété

En cas d'attribution en propriété, un règlement de copropriété précise la destination des parties réservées à l'usage privatif des associés et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble emporte la mise en copropriété conformément à la loi de 1965, le règlement est établi en conformité avec cette loi et est annexé aux statuts de la société.

⊠ CCH, art. L. 202-3, al. 2 et 3

2° Règlement en jouissance

En cas d'attribution en jouissance, un règlement en jouissance délimite les diverses parties de l'immeuble, en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il précise la destination des parties destinées à un usage privatif et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Ce règlement en jouissance est annexé aux statuts (⊠ CCH, art. L. 202-3, al. 4).

Section 2 : Réalisation du projet immobilier

Sous-section 1 : Opération de construction

55 **Approbation des conditions techniques et financières des opérations de construction** ⊠ Afin de garantir la sécurité financière de la société qui a pour objet la construction d'un immeuble, la loi prévoit qu'avant tout commencement de travaux de construction, l'assemblée générale doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution.

Celle-ci doit également fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux.

⊠ CCH, art. L. 200-9

56 **Garantie d'achèvement de l'immeuble** ⊠ Avant tout commencement de travaux de construction, la société doit justifier d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Un décret du 24 octobre 2016 en fixe la nature et les modalités : voir n° 15.

Sous-section 2 : Fonctionnement de l'immeuble

57 **Charte de l'habitat participatif sur le fonctionnement de l'immeuble** ⊠ L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective.

Cette charte doit être signée, avant toute entrée dans le lieux, par les locataires et les occupants n'ayant pas la qualité d'associé. Elle est annexée respectivement à leur contrat de bail ou à leur convention temporaire d'occupation.

⊠ CCH, art. L. 200-10, al. 1er et 2, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 3°

La charte peut faire partie des documents annexés aux statuts dont le refus ou le défaut d'attestation de transmission vaut refus de la proposition d'attribution du logement locatif social

relevant d'une SAAP : voir n° 32.

58 **Activités et services offerts aux associés** ⊠ Les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée (⊠ CCH, art. L. 200-8 et L. 202-2, 4°).

59 **Activités et services offerts aux tiers non associés** ⊠ A titre accessoire, les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités, offrir des services ou bien l'usage d'équipements ou d'espaces communs à des tiers non associés : voir n° 89 (⊠ CCH, art. L. 202-2, 4°).

Section 3 : Dissolution de la SAAP

60 **Dissolution de la SAAP** ⊠ L'assemblée générale de la SAAP peut décidée de la dissolution de la société à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix, et ceci nonobstant toute disposition contraire des statuts et même si ceux-ci prévoient des attributions en jouissance.

Elle désigne alors un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

Après cette dissolution, les associés conservent le droit de se retirer de la société : voir n^{os} 74 et suivants.

⊠ CCH, art. L. 202-10, al. 1er et 2

61 **Partage** ⊠ La liquidation terminée, la personnalité morale de la société a définitivement disparu et le boni de liquidation devient indivis entre les anciens associés. Pour mettre un terme à l'indivision, les intéressés doivent procéder à un partage en respectant les règles suivantes.

1° Règles du partage

Le partage doit :

- intervenir après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction ;
- comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division ;
- être limité aux associés dont la situation est régulière. Ceux qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés de leurs obligations.

Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas, de leur part, acceptation de la succession ou de la donation.

⊠ CCH, art. L. 202-10, al. 1er à 5

2° Forme et publicité du partage

Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou à le contester en la forme authentique.

Les associés qui contestent disposent d'un délai de 15 jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal compétent. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

Le liquidateur assure la publication au fichier immobilier.

⊠ CCH, art. L. 202-10, al. 6 à 8

Chapitre 2 : Statuts des associés

62 **Qualité d'associé de la SAAP** ⊠ Les associés peuvent être des personnes physiques ou, sous certaines conditions, des personnes morales (v. n° 63) (⊠ CCH, art. L. 202-2, al. 1er partiel, L. 200-3 et L. 200-4).

63 **Cas particulier de l'associé personne morale** ⊠ Des personnes morales, notamment des organismes de logement social, peuvent être associées d'une SAAP à condition que l'ensemble de cette catégorie d'associé ne détienne pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote. Cette règle est commune à toutes les sociétés d'habitat participatif (⊠ CCH, art. L. 200-3).

Sur le droit de jouissance des associés organismes de logement social, voir n° 70.

Remarque : les organismes de logement social peuvent également intervenir comme prestataires de services des personnes physiques associées des sociétés d'habitat participatif. Dès la parution du décret en Conseil d'État fixant les conditions de ces prestations, ils pourront, notamment, avoir un rôle de conseil et d'appui technique à la maîtrise d'ouvrage ou assumer la fonction de maître d'ouvrage délégué ou de maître d'ouvrage principal.

Leur intervention a notamment pour objectif de sécuriser l'opération auprès des partenaires financiers et des professionnels, de porter financièrement l'opération à son démarrage et de réaliser des opérations conjointes pour favoriser la mixité sociale et la réduction des coûts.

Section 1 : Droits des associés

64 **Droits des associés dans le capital social** ⊠ Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble, lesdites valeurs résultant de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés (⊠ CCH, art. L. 202-6).

Par ailleurs, une règle commune à toutes les sociétés d'habitat participatif précise que les associés personnes morales ne doivent pas détenir plus de 30 % du capital social ou des droits de vote de la société (⊠ CCH, art. L. 200-3).

Sous-section 1 : Attribution d'un logement en propriété ou en jouissance

65 **Attribution en propriété ou en jouissance** ⊠ Lors de sa constitution, la société opte pour une attribution des logements en jouissance ou en propriété (⊠ CCH, art. L. 202-2, al. 7).

Sur la particularité de l'attribution en jouissance aux bailleurs sociaux, voir n° 63.

§ 1 : Associé personne physique

66 **Obligation de résidence principale** ⊠ A l'issue de la phase de construction ou d'acquisition-amélioration, l'associé personne physique d'une société d'attribution et d'autopromotion se voit attribuer un logement en propriété ou en jouissance, à titre de résidence principale. Il doit l'occuper au moins 8 mois par an (⊠ CCH, art. L. 202-2, al. 1er ⊠ CCH, art. R. 200-1, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er).

67 **Dérogation temporaire à l'obligation de résidence principale** ⊠ La législation admet deux sortes de dérogation à l'obligation de résidence principale imposée à l'associé, l'une est facultative (sur décision de l'assemblée générale), l'autre de droit. En tout état de cause, pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion, la dérogation ne peut excéder 6 ans non reconductible.

L'associé qui bénéficie de cette dérogation peut conclure une convention d'occupation temporaire : voir n° 68.

A l'échéance, l'associé est tenu soit d'occuper à nouveau le logement à titre de résidence principale, soit de céder ses parts sociales, soit de se retirer de la société. A défaut, son exclusion de la société est prononcée par l'assemblée générale des associés (⊠ CCH, art. L. 200-9-1, II, créé par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 2°).

1° Dérogation facultative

L'associé personne physique peut déroger à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société.

Après l'entrée en jouissance du logement, la dérogation est :

- soit accordée sur autorisation de l'assemblée générale (AG) votée à la majorité des associés présents ou représentés. Le délai de 6 ans, correspondant à la durée maximale de la dérogation, court à compter de la date de l'AG ayant pris cette décision ;
- soit réputée donnée lorsque la réunion de l'AG n'est pas intervenue dans le délai fixé par les statuts (au maximum 3 mois) à compter de la première présentation de la lettre de demande de dérogation. Le délai de 6 ans, correspondant à la durée maximale de la dérogation, court à compter de la date limite à laquelle cette assemblée aurait dû se prononcer sur la demande de dérogation.

⊠ CCH, art. L. 202-2, al. 8, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 4° ⊠ CCH, art. R. 200-1, al. 2 et R. 202-1, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

2° Dérogation de droit

Dans certaines situations limitativement énumérées ci-dessous, l'associé peut invoquer une dérogation de droit à l'obligation de résidence principale. Il en informe alors la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en justifiant de la survenance de l'une des situations et en indiquant la date à compter de laquelle il n'occupera plus le logement dont il a la jouissance. Le délai de 6 ans court à compter de la date indiquée dans la notification (date de la signature de l'avis de réception).

La dérogation est de droit dans les sociétés d'attribution et d'autopromotion lorsque :

- le logement est attribué aux héritiers et légataires de l'associé ;
- une décision judiciaire attribue la jouissance du domicile conjugal au conjoint séparé non associé ;
- l'associé est reconnu invalide ou incapable par la délivrance de la carte d'invalidité ;
- l'associé met le logement à disposition d'un parent de ligne directe jusqu'au deuxième degré inclus en situation de handicap reconnue par une carte d'invalidité ;
- en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle. Cette obligation est caractérisée par des déplacements réguliers, par la nécessité absolue de service (découlant de dispositions statutaires ou obligation figurant dans le contrat de travail contraignant l'associé à résider dans un autre logement) ou par l'éloignement entre le logement dont il a la jouissance et le lieu de l'activité ;
- l'associé perd son emploi.

⊠ CCH, art. R. 200-1 et R. 202-1, créés par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

68 **Conclusion d'une convention d'occupation temporaire au profit d'un tiers** ⊠ La possibilité de conclure une convention d'occupation temporaire (COT) avec un tiers non associé est strictement réglementée.

1° Parties à la COT

La possibilité de conclure une convention d'occupation temporaire du logement à titre de résidence principale est ouverte :

- aux associés qui bénéficient de la dérogation facultative ou de droit à l'obligation de résidence principale (v. n° 67) ;
- aux héritiers ou aux légataires d'un associé décédé pendant 2 ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation.

⊠ CCH, art. L. 200-9-1, I, créé par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99

2° Régime de la COT

Cette convention d'occupation temporaire (COT) est régie par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, notamment son article 11 qui traite du bail à durée réduite.

La COT est établie par écrit et mentionne la durée de cette occupation en caractères très apparents.

Cette durée d'occupation ne peut excéder la durée de la dérogation à l'obligation de résidence principale, à savoir :

- 6 ans à compter de la date de l'assemblée générale quand la COT est conclue par un associé sur dérogation facultative et à compter de la date de signature de l'avis de réception quand la COT l'est suite à une dérogation de droit ;
- 2 ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation quand la COT est conclue par un héritier ou un légataire.

⊠ CCH, art. L. 200-9-1, I, créé par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 2° ⊠ CCH, art. R. 200-2, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

69 **Attribution en jouissance et décès de l'associé** ⊠ Dans une SAAP avec attribution en jouissance, les héritiers ou les légataires d'un associé décédé, si aucun d'entre eux ne décide d'occuper le logement à titre de résidence principale, sont tenus soit de céder leurs parts sociales, soit de se retirer de la société, après un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation. A défaut, leur exclusion de la société est prononcée par l'assemblée générale des associés (⊠ CCH, art. L. 202-9-1, créé par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 6°).

Pendant le délai de 2 ans précité, les héritiers et les légataires peuvent déroger de droit à l'obligation d'établir leur résidence principale dans le logement attribué et peuvent alors conclure une convention d'occupation temporaire au profit d'un tiers qui lui en fera sa résidence principale : voir n° 68.

§ 2 : Associé personne morale

70 **Droit de jouissance de l'associé organisme de logement social** ⊠ Lorsque l'associé est un organisme d'HLM, une SEM de construction ou un organisme agréé pour la maitrise d'ouvrage (organisme MOI) ou agréé pour l'intermédiation locative et de gestion locative sociale, il peut, par dérogation, détenir un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements. Le nombre de logements concernés est fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.

Cette proportionnalité entre capital social et logement en jouissance doit permettre d'éviter que l'organisme de logement social concourt financièrement à cette opération en dehors du strict

cadre de son objet social et de sa mission d'intérêt général.

Ce droit de jouissance confère à l'organisme le droit de louer le ou les logements attribués. Cette location est effectuée dans le respect des dispositions qui régissent ces organismes de logement social : voir l'étude «HLM».

⊠ CCH, art. L. 200-4, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 1°

71 **Attribution d'un logement locatif social relevant d'une SAAP** ⊠ Lorsque la commission d'attribution du bailleur social, associé d'une société d'habitat participatif, fait une proposition d'attribution d'un logement locatif social relevant de cette société, elle doit remettre au futur locataire :

- la copie des statuts de la société ;
- tout document que la société a souhaité annexer à ces statuts et qui porte sur la participation des futurs habitants et sociétaires à la vie de la société d'habitat participatif, notamment la charte de l'habitat participatif.

Le futur locataire doit attester de la transmission de ce document. Le refus ou le défaut d'attestation vaut refus de la proposition d'attribution du logement par le candidat locataire.

Les conditions particulières du bail signé ultérieurement par le locataire sont annexées aux documents susmentionnés.

⊠ CCH, art. L. 200-10, al. 3, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 3°

Sous-section 2 : Participation aux décisions collectives

72 **Décisions sur la gestion ou l'entretien de l'immeuble** ⊠ Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble et sauf disposition contraire, les associés votent en disposant d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraîne l'exécution de la décision.

En outre, lorsque le règlement de copropriété ou en jouissance met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote en disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

⊠ CCH, art. L. 202-7, al. 6

73 **Autres décisions** ⊠ Pour les décisions autres que celles portant sur la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les statuts déterminent le nombre de voix dont dispose chaque associé en optant pour l'une des règles suivantes :

- soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social ;
- soit chaque associé dispose d'une voix.

⊠ CCH, art. L. 202-8

Sous-section 3 : Retrait d'un associé

74 **Attribution en jouissance et droit de retrait de l'associé** ⊠ Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en jouissance, un associé peut se retirer d'une société d'attribution et d'autopromotion.

Sur le retrait des héritiers ou légataires consécutif au décès de l'associé attributaire, voir n° 69.

1° Exercice du retrait

L'associé qui souhaite se retirer doit obtenir l'autorisation de l'assemblée générale (AG) des associés, sauf clause contraire des statuts.

S'il présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut lui être refusée que pour un motif sérieux et légitime. En cas de refus injustifié de la démission, celle-ci peut être autorisée par le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

Quand au nouvel associé proposé par le démissionnaire, l'AG n'est pas tenue de l'accepter. Elle peut accepter sa démission en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision.

⊠ CCH, art. L. 202-9, I, al. 1er et 2

2° Effets du retrait

Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions (⊠ CCH, art. L. 202-9, I, al. 3).

Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ou à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société (⊠ CCH, art. L. 202-9, III).

Remarque : tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble (⊠ CCH, art. L. 202-9, III, al. 1er, mod. par Ord. n° 2019-964, 18 sept. 2019, art. 35).

Sur le remboursement des sommes versées par l'associé démissionnaire, voir n° 77.

75 Attribution en propriété et droit de retrait de l'associé ⊠ L'associé d'une SAAP dont les statuts prévoient des attributions en propriété, peut se retirer de cette société.

1° Conditions

Ce retrait peut s'exercer dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble et sa conformité aux énonciations de l'état descriptif et a adopté les comptes définitifs de l'opération de construction.

A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au juge de procéder aux constatations et décisions susmentionnées.

⊠ CCH, art. L. 202-9, II, al. 1er

2° Forme du retrait

Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance rendue en référé (⊠ CCH, art. L. 202-9, al. 2).

3° Effets du retrait

Le retrait entraîne de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux lots attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social.

L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

Les pouvoirs dévolus à l'organe de gestion sont exercés par le ou les liquidateurs, lorsque la

demande de retrait intervient après la dissolution de la société.

⊠ CCH, art. L. 202-9, II, al. 3 et 4

Sur le remboursement des sommes versées par l'associé démissionnaire, voir n° 77.

Sous-section 4 : Exclusion d'un associé

76 **Exclusion d'un associé** ⊠ L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime.

L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement est exécutoire par provision.

L'exclusion n'est pas applicable en cas de défaillance de l'associé. Seule la mise en vente des droits sociaux peut intervenir quand l'associé ne répond pas aux appels de fonds : voir n° 79.

⊠ CCH, art. L. 202-9, IV, al. 1er

77 **Remboursement des sommes versées par l'associé** ⊠ Les sommes versées par l'associé exclu (ou l'associé démissionnaire), tant au titre de la libération de ses parts sociales ou actions qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par l'exclusion (ou la démission) de l'associé.

L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites fixées par le décret du 21 décembre 2015 : voir n° 38, 3°.

⊠ CCH, art. L. 202-9, IV, al. 2

Section 2 : Obligations des associés

Sous-section 1 : Obligation de répondre aux appels de fonds

78 **Obligation de répondre aux appels de fonds** ⊠ Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble, en proportion de leurs droits dans le capital (⊠ CCH, art. L. 202-4).

79 **Défaillance de l'associé** ⊠ L'associé qui ne satisfait pas aux appels de fonds :

- ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction (⊠ CCH, art. L. 202-5, al. 1er) ;
- s'expose à la mise en vente de ses droits sociaux : voir n° 80.

80 **Mise en vente des droits sociaux** ⊠ Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent être mis en vente publique selon la procédure suivante.

1° Procédure de mise en vente des droits sociaux

Un mois après une sommation de payer restée sans effet (par acte extrajudiciaire), l'assemblée générale (AG) autorise la mise en vente publique des droits sociaux. Cette décision fixe la mise à prix.

L'AG est convoquée par le représentant légal ou statutaire de la société ou, en cas d'inaction de

ce représentant, par tout associé.

La décision de l'assemblée générale est prise :

- sur première convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux ;
- sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Remarque : sauf disposition contraire des statuts, les parts ou actions mises en vente ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la mise en vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée AR et publiée sur un support habilité à recevoir des annonces légales du lieu du siège social.

⊠ CCH, art. L. 202-5, al. 2 et 3, mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 3, II, D, 1° ⊠ CCH, art. R. 202-3 et R. 202-4, créés par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

2° Vente publique des droits sociaux

Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes peut être mis en vente séparément.

La vente a lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant. Celui-ci est tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement avant la vente.

Les sommes produites par l'adjudication sont affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé est redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Remarque : les créanciers bénéficiaires d'un nantissement sur les parts ou actions vendues ne peuvent opposer leur droit de rétention ni à la société, ni l'adjudicataire des droits sociaux.

La notification du transfert de propriété des parts est faite sans délai à la société, soit par les parties, soit, le cas échéant, par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision, qui réalise, atteste ou constate ce transfert.

Elle comporte la désignation des droits transférés ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu du cédant et du cessionnaire.

⊠ CCH, art. L. 202-5, al. 3 et 4 ⊠ CCH, art. R. 202-5, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

81 **Caution hypothécaire de la société** ⊠ La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

- par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
- par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

⊠ CCH, art. L. 202-11, al. 1er

1° Conditions

La société peut se porter caution hypothécaire à condition que :

- les statuts l'autorisent ;
- l'engagement de la société stipule que ce cautionnement est strictement limité aux parties divises et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura

vocation en propriété à l'issue d'un retrait ou d'une dissolution.

⊠ CCH, art. L. 202-11, al. 2

2° Saisie du gage

La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné (⊠ CCH, art. L. 202-11, al. 3).

Dans les sociétés ne prévoyant que des attributions en jouissance, cette saisie intervient :

- si aucun cessionnaire n'a pu être trouvé, à l'amiable ou, le cas échéant, après réalisation du nantissement des parts sociales ;
- après l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la date à laquelle la société et l'ensemble des associés sont informés par le créancier de la procédure de saisie à venir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ce délai donne droit à compensation pour le créancier pour un montant égal à 5 % de la valeur du lot au moment du prêt.

La saisie vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

⊠ CCH, art. L. 202-11, al. 4 et 5 ⊠ CCH, art. R. 202-8, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

Sous-section 2 : Participation aux charges communes

82 **Charges communes de l'immeuble** ⊠ Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées :

- par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, en fonction de l'utilité relative que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot mentionné dans l'état descriptif de division ;
- par la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes et des espaces communs, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots.

⊠ CCH, art. L. 202-7, al. 1er et 2

Sur le calcul des voix des associés pour les décisions concernant la gestion et l'entretien de l'immeuble, voir n° 72.

83 **Répartition des charges** ⊠ Le règlement de copropriété ou le règlement en jouissance fixent la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges. A défaut, ils indiquent les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges (⊠ CCH, art. L. 202-7, al. 3).

84 **Révision de la répartition des charges** ⊠ Un associé peut demander au juge la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges sur l'un des deux fondements suivants :

- la part d'une catégorie de charges incombant à son lot est supérieure de plus d'un quart à celle qui devrait légalement incomber à ce lot. L'action est alors dirigée contre la société ;
- la part d'une catégorie de charges incombant au lot d'un autre associé est inférieure de plus d'un quart à celle qui devrait légalement incomber à ce lot. Cet associé doit, à peine d'irrecevabilité, être appelé en cause.

Si l'action est reconnue fondée, le juge procède à la nouvelle répartition.

⊠ CCH, art. L. 202-7, al. 5 ⊠ CCH, art. R. 202-7, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

85 **Non-paiement des charges** ⊠ Lorsque l'associé ne participe pas aux charges (v. n° 82) comme il est tenu de le faire, les dispositions de l'article L. 202-5 du CCH s'applique :

- l'associé ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction ;
- il s'expose à la mise en vente de ses droits sociaux : voir n° 80.

⊠ CCH, art. L. 202-7, al. 4

Sous-section 3 : Obligation aux dettes sociales

86 **Responsabilité des associés à l'égard des tiers** ⊠ Lorsque la SAAP a adopté la forme d'une société civile, ses associés ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports. La règle de l'article 1857 du code civil selon laquelle les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social est écartée (⊠ CCH, art. L. 200-5).

Lorsque la forme commerciale est choisie, la responsabilité des associés est, dans la plupart des cas (SARL, SAS), limitée aux droits dans l'actif social : voir le Dictionnaire Permanent Droit des affaires.

Sous-section 4 : Notification du changement de domicile

87 **Obligation de notifier tout changement de domicile** ⊠ Les associés sont tenus de notifier à la société ou au liquidateur leurs changements de domicile.

Les indications notifiées à la société ou au liquidateur doivent être reportées sur un registre ouvert à cet effet au siège de la société ou, s'il y a lieu, au domicile élu du liquidateur, et tenu à la disposition de chaque associé qui en fera la demande. Cette obligation subsiste jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans à compter du retrait de l'associé ou de la dissolution de la société.

⊠ CCH, art. R. 202-6, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

Chapitre 3 : Situation des non-associés

88 **Qualité de tiers non-associés** ⊠ Ont la qualité de tiers non-associés de la SAAP :

- les locataires ayant signé un contrat de bail avec l'organisme de logement social (v. n° 71), associé personne morale, qui a la jouissance du logement ;
- les occupants ayant signé une convention temporaire d'occupation (v. n° 68) avec un associé personne physique.

Ces tiers non-associés doivent, avant tout entrée dans les lieux, signer la charte de l'habitat participatif fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble (v. n° 57). Celle-ci est annexée à leur contrat de bail ou à la convention.

⊠ CCH, art. L. 200-10, al. 2, mod. par L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 99, 3°

89 **Activités et services aux tiers non associés** ⊠ A titre accessoire, les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités, offrir des services ou bien l'usage d'équipements ou d'espaces

communs à des tiers non associés. Leurs statuts peuvent le prévoir. Dans ce cas, les conditions suivantes doivent être respectées :

- ces activités et services doivent être identiques à ceux offerts aux associés conformément à l'objet statutaire de la société ;
- l'accès des non-associés à ces activités et services est préalablement soumis à un accord de l'assemblée générale des associés qui en fixe les conditions ;
- ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée ;
- le montant des recettes éventuellement générées par ces opérations ne peut excéder 20 % du chiffre d'affaires ou 6 % du capital social de la société. Chaque année, son représentant légal informe l'assemblée générale des associés de ce montant et du pourcentage du chiffre d'affaires ou du capital social qu'il représente.

CCH, art. L. 200-8 et L. 202-2, 4° CCH, art. R. 200-3, créé par D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, art. 1er

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

A

- **Adaptation des statuts 3**
- **Apport travail 10**
- **Associé d'une coopérative d'habitants 20 et s.**
  - apport travail 10
  - attribution en jouissance 23, 25
  - cession de parts sociales 33 et s.
  - charges communes de l'immeuble 42
  - convention d'occupation temporaire 28
  - décès 29
  - exclusion 39, 40
  - personne morale 21, 31
  - personne physique 20, 25 et s.
  - perte de la qualité d'associé 22
  - redevance 41

- résidence principale 26, 27
- responsabilité 44
- retrait 37, 38
- services 24

Associé d'une SAAP 62, 63
- appel de fonds 78, 79
- attribution en jouissance 65
- attribution en propriété 65
- caution hypothécaire de la société 81
- changement de domicile 87
- charges communes de l'immeuble 82 et s.
- convention d'occupation temporaire 68
- décès 69
- défaillance 79
- droits 64
- exclusion 76, 77
- mise en vente des droits sociaux 80
- personne morale 63, 70
- qualité 62
- résidence principale 66, 67
- responsabilité 86
- retrait 74, 75

C

Cession de parts en coopérative d'habitants 33 et s.

Charte de l'habitat participatif 18, 57

Contrat coopératif 16

Convention d'occupation temporaire
- coopérative d'habitants 28
- SAAP 68

Coopérateur, (v. Associé d'une coopérative d'habitants**)**

Coopérative d'habitants 5 et s.
- apport travail 10
- associé, (v. Associé d'une coopérative d'habitants)
- attribution en jouissance 23
- capital social 9
- cession de parts sociales 33 et s.
- charges communes de l'immeuble 42
- charte de l'habitat participatif 18
- construction 14
- contrat coopératif 16
- dissolution 19
- exclusion de l'associé 39, 40
- garantie d'achèvement de l'immeuble 15
- jouissance d'un logement 16
- objet social 8
- parts sociales en industrie 10
- provisions pour gros travaux 43
- redevance 41
- règlement 17
- retrait de l'associé 37, 38
- révision coopérative 13
- services aux associés 24
- statuts 11

D

- **Décès de l'associé**
  - coopérative d'habitants 29
  - SAAP 61, 69

E

- **Espaces communs ou partagés 1, 5, 48, 50**
- **État descriptif de division 53**
- **Exclusion de l'associé**
  - coopérative d'habitants 39, 40
  - SAAP 76, 77

G

- **Garantie d'achèvement de l'immeuble 4, 15, 56**

H

- **Habitat participatif 1 et s.**
- **Héritier de l'associé 28, 68**

J

- **Jouissance d'un logement 5, 48**

L

- **Légataire de l'associé 28, 68**
- **Logement locatif social 32, 70**

O

- **Organisme agréé pour l'intermédiation locative 31, 70**
- **Organisme agréé pour la maîtrise d'ouvrage 31, 70**
- **Organisme d'HLM 31, 70**

P

- **Propriété d'un logement 48**
- **Provisions de la coopérative d'habitants 43**

R

- **Redevance en coopérative d'habitants**
  - impayé 43
  - paiement 41
- **Résidence principale de l'associé**
  - coopérative d'habitants 26, 27
  - SAAP 66, 67
- **Retrait de l'associé**
  - coopérative d'habitants 37, 38
  - SAAP 74, 75

S

- **SAAP (Société d'attribution et d'autopromotion) 48 et s.**
  - appel de fonds 78 et s.
  - associé, (v. Associé d'une SAAP)
  - attribution en jouissance 65
  - attribution en propriété 65
  - capital social 51, 64
  - caution hypothécaire 81
  - charges communes de l'immeuble 82 et s.
  - charte de l'habitat participatif 57
  - construction 55
  - décisions collectives 72, 73
  - dissolution 60
  - état descriptif de division 53
  - exclusion de l'associé 76, 77
  - garantie d'achèvement de l'immeuble 56
  - objet social 50
  - partage 61
  - règlement de copropriété 54
  - règlement de jouissance 54
  - retrait de l'associé 74, 75
  - services aux associés 58
  - statuts 52
- **SEM de construction 31, 70**
- **Services collectifs 17, 24, 47, 58, 59, 82, 89**
- **Société coopérative d'habitants, (v.** Coopérative d'habitants**)**
- **Société d'attribution et d'autopromotion (SAAP), (v.** SAAP (Société d'attribution et d'autopromotion)**)**
- **Société d'habitat participatif**
  - réglementation 2
  - règles communes 4

T

- **Tiers non associé**
  - coopérative d'habitants 24, 28, 46, 47
  - SAAP 59, 68, 88, 89

V

- **Vie collective 1, 5, 48, 50**

Copyright 2020 - Editions Legislatives - Tous droits réservés.