



## **Sociétés d'habitat participatif : publication du décret général sur les modalités de fonctionnement de ces sociétés**

**N° 2015-37 / À jour au 28 décembre 2015**

**Décret du 21.12.15** : JO du 23.12.15

Avec la volonté de faciliter et de sécuriser le développement des projets d'habitat participatif, la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (art. 47) met en place deux sociétés spécifiques d'habitat participatif : les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion ([consulter Habitat Actualité numéro spécial loi ALUR page 31 et 32](#)). Les nouveaux projets peuvent se réaliser via ces nouvelles formes de société et les sociétés existantes peuvent adapter leurs statuts.

Le décret du 21 décembre 2015, pris en application de l'article L.200-11 du Code de la construction et de l'habitation, précise successivement les modalités de fonctionnement communes aux deux nouvelles sociétés d'habitat participatif et celles propres à chaque type de société. 18 nouveaux articles sont créés dans la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation.

Au titre des dispositions communes, sont notamment définis les cas de dérogation à la condition d'occupation du logement à titre de résidence principale par l'associé, les mentions des conventions d'occupation temporaire, les modalités de l'accès de tiers non associés aux services et aux activités des sociétés, la notion d'achèvement de l'immeuble.

Au titre des dispositions spécifiques sont notamment précisés la durée maximale de la dérogation d'occupation du logement et de la convention d'occupation temporaire, le montant des provisions (pour les sociétés coopératives), les modalités de mise en vente publique des parts de l'associé en cas de défaillance dans le paiement des appels de fonds (pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion).

Pour mémoire, sont également prévus trois autres décrets relatifs : à la nature et aux modalités de la garantie financière d'achèvement de l'immeuble, à l'apport en industrie, à la révision coopérative.

### **Modalités de fonctionnement communes aux deux types de sociétés d'habitat participatif**

#### **Notion de résidence principale / dérogations / convention d'occupation temporaire (CCH : R.200-1, R.200-2)**

##### **Occupation du logement par l'associé à titre de résidence principale et dérogations**

Pour mémoire, les deux catégories de sociétés ont vocation à attribuer, pour les coopératives d'habitants la jouissance, et, pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion, la jouissance ou la propriété de logements occupés à titre de résidence principale par les associés (CCH : L.201-2 et L.202-2).

L'occupation à titre de résidence principale correspond à un logement occupé par un associé au moins huit mois par an.

Ce décret prévoit qu'il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble après l'entrée en jouissance du logement sur autorisation de l'assemblée générale votée à la majorité des associés présents ou représentés.

En outre, la dérogation est de droit dans six situations suivantes, prévues par le décret :

- en cas de décision judiciaire attribuant la jouissance du domicile conjugal au conjoint séparé non associé ;
- en cas d'invalidité ou d'incapacité de l'associé reconnue par la délivrance d'une carte d'invalidité (Code de l'action sociale et des familles : L.241-3) ;
- en cas de mise à disposition du logement par un associé à 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, 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 ;
- en cas de perte d'emploi de l'associé ;
- en cas de décès de l'associé d'une société d'attribution et d'autopromotion (pour les héritiers et légataires de l'associé).

L'associé qui invoque le bénéfice de la dérogation de droit informe la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en justifiant de la survenance, après l'entrée en jouissance, 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.

##### **Possibilité de conclure une convention d'occupation temporaire (CCH : R.200.2)**

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 autorise les associés qui bénéficient de la dérogation à la condition d'occupation du logement à titre de résidence principale (cf. infra) ou, les héritiers ou légataires de l'associé (en cas de décès de ce dernier) à conclure une convention d'occupation temporaire du logement (CCH : L.200.9.1). Cette convention est soumise à la loi du 6 juillet 1989 (y compris son article 11 relatif à la durée réduite du bail).

Le décret précise que la convention conclue par écrit comporte la mention expresse de la durée d'occupation (cf. § [conditions](#)).

[spécifiques aux coopératives d'habitants](#) et [aux sociétés d'attribution et d'autopromotion](#)).

### **Accès de tiers non associés aux services et aux activités des sociétés d'habitat participatif (CCH : R.200-3)**

La loi du 24 mars 2014 autorise les sociétés d'habitat participatif à développer des activités et offrir des services à des associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée (CCH : L.200-8). Le décret en Conseil d'Etat précise plusieurs points.

En premier lieu, les services, activités, équipements et espaces communs offerts aux tiers non associés ne peuvent être que ceux que la société offre aux associés conformément à son objet statutaire.

En second lieu, l'accès de tiers non associés à ces services nécessite l'accord de l'assemblée générale qui en fixe les conditions.

Enfin, le montant des recettes ne peut excéder 20 % du chiffre d'affaires ou 6 % du capital social de la société. Chaque année, le représentant de la société informe l'assemblée générale des associés de ce montant et du pourcentage du chiffre d'affaires ou du capital social qu'il représente.

### **Retrait de la société par un associé (CCH : R.200.4)**

L'associé qui souhaite se retirer de la société en forme la demande auprès de celle-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'assemblée générale est convoquée par le représentant légal de la société dans le délai fixé par les statuts sans que ce délai puisse excéder trois mois à partir de la première présentation de la lettre de demande de retrait. À défaut de réunion de l'assemblée générale dans ces délais, l'accord de la société est réputé donné.

### **Associé démissionnaire ou exclu : charges et frais déductibles des sommes versées en remboursement des parts sociales (CCH : R.200-5)**

Le décret précise les charges et frais qui peuvent être déduits des parts sociales remboursées. Ainsi, peuvent être déduits des sommes versées en remboursement des parts sociales les frais liés à :

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

Ces frais et charges doivent être justifiés.

Toutefois, ils peuvent toutefois être évalués forfaitairement dans les statuts sans dépasser 2 % de la valeur des parts sociales de l'associé exclu ou démissionnaire (pour les sociétés coopératives d'habitants) ou de la valeur estimative des lots de l'associé exclu ou démissionnaire (pour les sociétés d'attribution ou 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. Sans remplacement de l'associé exclu ou démissionnaire, le remboursement ne peut être reporté à plus de dix-huit mois après la décision de l'assemblée générale excluant ou acceptant le retrait.

### **Statuts des sociétés d'habitat participatif (CCH : R.200-6)**

Les statuts des sociétés d'habitat participatif rappellent les obligations des associés en cas d'appel de fonds, leur responsabilité en cas de défaillance, de retrait ou d'exclusion d'un autre associé.

### **Notion d'achèvement de l'immeuble (CCH : R.200-7)**

La notion d'achèvement de l'immeuble est définie en matière d'habitat participatif. Il résulte de l'exécution des ouvrages et de l'installation des éléments d'équipements qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à leur destinataire, du ou des immeubles. Les défauts de conformité avec les prévisions statutaires ne sont pas pris en considération quand ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Pour mémoire, il est fait appel à cette notion dans le cadre de la garantie financière (CCH : L.200.9) et pour les seules sociétés d'attribution ou d'autopromotion avec attribution en propriété, à propos du retrait d'un associé qui peut avoir lieu dès lors que l'immeuble est achevé.

### **Dispositions particulières aux sociétés coopératives d'habitants (CCH : R.201-1 à R.201-3)**

#### **Occupation à titre de résidence principale : durée maximale de la dérogation et de la convention d'occupation temporaire (CCH : R.201-1)**

La dérogation de droit ou autorisée ou réputée autorisée pour ne pas occuper le logement à titre de résidence principale ([cf § Occupation du logement par l'associé à titre de résidence principale et dérogations](#)) dont peut bénéficier un associé ne peut excéder une durée maximum de trois ans non reconductible.

Cette durée maximale s'impose également pour les conventions d'occupation temporaire.

Le point de départ de la dérogation dépend de la situation : dérogation de droit, dérogation autorisée ou dérogation réputée accordée. (CCH : R.201.1).

Cette durée maximale s'impose également pour les conventions d'occupation temporaire. Cependant, pour les héritiers ou les légataires d'un associé la durée maximale d'occupation sera de deux ans (CCH : L.201-9).

Quand l'associé confère un droit d'occupation temporaire sur le logement, le paiement de la part acquisitive et de la part locative reste à sa charge exclusive.

### **Cession ou remboursement des parts sociales avant l'attribution en jouissance (R 201-2)**

La loi ALUR du 24 mars 2014 pose le principe selon lequel une cession ou un remboursement des parts sociales ne peut intervenir avant l'attribution en jouissance des logements (correspondant à la signature du contrat coopératif). Le décret prévoit qu'il peut être dérogé à ce principe par décision de l'assemblée générale des associés coopérateurs votée à l'unanimité. En cas de changement de situation professionnelle nécessitant un éloignement géographique, l'associé bénéficie d'une dérogation de droit.

### **Montant des provisions (CCH : R.201.3)**

Le décret du 21 décembre 2015 précise les conditions de versement des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance (CCH : L.201-6).

Le montant des sommes versées par l'associé (sous forme de cotisation annuelle) au titre des provisions est fixé par l'assemblée générale.

Le montant des provisions versées pour gros travaux d'entretien et de réparation ne peut être inférieur à 10 % du montant annuel de la redevance acquittée. Dans les deux années suivant l'achèvement, l'assemblée générale peut décider de ne pas constituer de provision.

Le montant des provisions pour vacance des logements et impayés de la redevance ne peut excéder 3 % de la fraction locative acquittée. Toutefois, l'assemblée générale peut suspendre ces provisions lorsque le montant des provisions constituées permet de couvrir 33 % du montant total des fractions locatives des redevances de l'ensemble des logements pendant six mois.

En cas de retrait ou d'exclusion d'un associé coopérateur, les provisions ne donnent pas lieu à remboursement. Ces sommes sont versées sur un compte dédié à cet effet.

### **Dispositions spécifiques aux sociétés d'attribution et d'autopromotion (CCH : R.202-1 à 202-8)**

#### **Occupation à titre de résidence principale : durée maximale de la dérogation et de la convention d'occupation temporaire (CCH : R.202-1)**

La dérogation d'occupation du logement à titre de résidence principale (par les associés ou les héritiers et légataires) ne peut excéder une durée de six ans non reconductible. Le point de départ de la dérogation dépend de la situation : de droit, autorisée ou réputée accordée.

Cette durée maximale s'impose également pour les conventions d'occupation temporaire.

La durée maximale de la convention d'occupation temporaire sera de deux ans quand elle est conclue par les héritiers ou les légataires des associés d'attribution et d'autopromotion quand leur statut prévoit une attribution en jouissance (CCH : L.201-9 et L.202-9-1).

#### **Mise en vente publique des parts de l'associé en cas de défaillance dans les appels de fonds (CCH : R.202-3 à 5)**

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. A défaut, leurs droits sociaux peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effets, être mis en vente publique, sur autorisation de l'assemblée générale (CCH : L.202-5).

Le texte réglementaire précise que la convocation de l'assemblée générale se fait selon les mêmes modalités que pour les sociétés d'attribution (CCH : R.212-4).

Ainsi, la convocation intervient après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extrajudiciaire, par le représentant légal ou statutaire de la société ou, en cas, d'inaction de ce représentant par tout associé.

De même, comme dans les sociétés d'attribution, la mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu qu'après notification à tous les associés 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 (CCH : R.212-14).

#### **Action en révision de la répartition des charges (CCH : R.202-7)**

Dans ces sociétés, les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs, en fonction de l'utilité relative que ces services présentent à l'égard de chaque lot.

Un associé a la possibilité de demander pour l'avenir la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme au premier alinéa. Si l'action est réputée fondée, le juge procède à la nouvelle répartition (CCH : L.202-7).

Dans les deux cas, et, à peine d'irrecevabilité, l'action est dirigée contre la société. Lorsque l'action en révision de la répartition des charges a pour fondement le fait que la part d'une catégorie de charges incombant à un lot d'un autre associé est inférieure de plus d'un quart à celle qui devrait incomber à ce lot, le demandeur doit en plus, et également à peine d'irrecevabilité, appeler en cause l'autre associé concerné, la société étant le défendeur principal.

#### **Caution hypothécaire pour les sociétés prévoyant l'attribution en jouissance (CCH : R.202-8)**

La société peut se porter caution pour la garantie des emprunts contractés par les associés afin de payer les appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble et par les cessionnaires de parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de

cession. Cette garantie doit être prévue par les statuts (CCH : L.202.11).

Dans les sociétés ne prévoyant que des attributions en jouissance, la saisie ne peut intervenir que si aucun cessionnaire n'a pu être trouvé à l'amiable, ou le cas échéant, après réalisation du nantissement des parts sociales.

Aux termes du décret, la saisie ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai de six 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. Le délai donne droit à compensation pour le créancier pour un montant égal à 5 % de la valeur du lot au moment du prêt.