

## **ECOPROJETS ET STRUCTURES JURIDIQUES**

### **Préambule**

#### **Une structure juridique pourquoi ?**

- Eviter les inconvénients de l'indivision
  - Responsabilité indéfinie et solidaire
  - Prise de décisions à l'unanimité
  - Un seul des indivisaires peut, pour sortir de l'indivision, provoquer sa dissolution
  
- Organiser les relations entre les participants au projet
  - Les droits de chacun (part de propriété et de jouissance des lieux sur les parties privatives et communes)
  - Le mode de gestion (prises de décisions, l'exécution des tâches courantes....)
  - Actuellement c'est le régime de la copropriété qui permet de gérer les espaces et biens communs dans un habitat collectif, chacun étant privativement propriétaire de son lot, éventuellement complétée par une Association Syndicale Libre
  
- Gérer les relations avec les tiers
  - Banquier si financement extérieur
  - Fournisseurs de services et de biens d'équipement
  - L'état et les collectivités publiques

Le choix de la structure a donc des conséquences sur :

- Le mode de relation entre les associés et entre ceux-ci, par personne morale interposée, et les tiers (banquier, fournisseurs, institutions diverses)
- Mode de financement (emprunts bancaires collectifs ou individuels)
- Régime fiscal (impôt sur le revenu ou impôt société)

D'où la nécessité de bien définir

- Les objectifs :
  - Usage des lieux (habitation et/ou activités, associatives, agricole, professionnelle, artisanale, commerciale)
  - Propriété + ou – individuelle / commune
  - Degré de solidarité entre les participants
  - Cooptation, agrément des nouveaux participants
  - Faire échec à la spéculation
- Les moyens :
  - Les capacités financières de chacun (numéraire disponible pour apports en capital, compte courant ou prêt)
  - Les apports en travail dits « en industrie »
  - L'emprunt auprès de tiers (banque, crowdfunding ou autres)

## **I. LES STRUCTURES ACTUELLES**

### **Les sociétés :**

C'est la société qui est propriétaire des biens ou exerce l'activité.

Les associés sont propriétaires de parts du capital de la société ou d'actions.

Nombreuses structures à notre disposition allant de la société purement civile à la société commerciale pure et dure.

Les associations seront évoquées par la suite (associations loi 1901, ... d'intérêt général, ... reconnues d'utilité publique, fondations, fonds de dotation).

### **La société civile :**

- **Société civile classique :**
  - Capital social divisé en parts détenues par chaque associé.
  - Objet civil ou professionnel (SCP) ou agricole (GFA, SCEA...) .
  - Gestion par un ou plusieurs gérants ou autre organe défini par les statuts.
  - Prises de décisions à définir dans les statuts, à défaut la majorité des parts de capital représentées.
  - Responsabilité indéfinie mais en proportion des titres détenus (sauf cautions personnelles exigées par le banquier qui finance le projet).

Régime fiscal : IR sauf option pour l'IS (IS obligatoire si activité commerciale).

- Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA)
  - La propriété de parts donne droit à la propriété ou jouissance d'un logement défini préalablement
    - . SCIA en propriété → se résout en copropriété
    - . SCIA en jouissance → peut être maintenue indéfiniment (avantage pour les clauses d'agrément)
  - Les emprunts peuvent être individuels, le banquier ayant la possibilité de nantir les parts qui donnent un droit réel sur la partie privative de l'immeuble attribuée à l'associé.

- Société Civile Coopérative de Construction (SCCC)

Variante de la SCIA par l'ajout du fonctionnement coopératif.

- Construction d'immeubles ou groupe de maisons à usage d'habitation ou professionnel.
- Transfert des lots ou maisons à ses membres par vente, location-accession ou attribution en jouissance.
- Responsabilité des associés comme dans la société civile classique.

## **La société commerciale**

SA, SAS, SARL ...

- Capital social divisé en parts ou actions.
- Objet commercial, professionnel ou civil.
- Gestion par un CA (SA), un président (SAS), un gérant (SARL).
- Prises de décision à la majorité en proportion des parts détenues par les associés.
- Responsabilité limitée aux apports (sauf caution personnelle exigée par le banquier).
- Régime fiscal : IS sauf exception (EURL et SARL de famille).

## Les sociétés coopératives

Structures hybrides

Commerciale / associative

- Société coopérative ouvrière de production : SCOOP
    - SARL
    - Activité commerciale, industrielle ou de services.
    - Salariés détenant un % minimum de capital.
    - Décisions : 1 personnes = 1 voix.
    - Régime fiscal → IS mais avec aménagements très avantageux.
    - Responsabilité limitée.
    - Dévolution du boni de liquidation à l'union des SCOOP.
  
  - Société coopérative d'intérêt collectif : SCIC
    - SA ou SARL
    - Objet d'utilité publique.
    - Idem SCOOP pour le reste
      - + possibilité d'y associé une collectivité publique à + de 20 %.
      - (Intéressant pour y associé un bailleur social)
      - + possibilité de recevoir des subventions.
- Une association peut se transformer en SCIC.

## L'association et structures apparentées

Plusieurs sortes d'associations et structures sans but lucratif.

### L'association classique loi 1901

-Les membres de l'association n'ont vocation à avoir aucun droit de propriété (absence de part dans le capital) et lorsque celle-ci est

dissoute ses biens sont dévolus à une autre association ou à l'Etat

-L'adhésion peut être contrôlée mais personne ne peut être tenu de demeurer membre et donc aucune obligation vraiment

contraignante → si obligation de membre (paiement cotisation) non remplie la seule sanction est l'exclusion.

-Mode de décision : 1 personne = 1 voix.

-Gestion CA avec bureau ou autre.

-Objet non commercial, si non → IS.

Association dont l'intérêt général est reconnu :

⇒ Reçu fiscaux pour déduction sur IR.

Association reconnue d'utilité publique

⇒ Prérogative de capacité juridique plus large (actions en justice pour défendre un intérêt qui n'est pas personnel mais public, legs etc)  
(demande préfectorale → arrêté ministériel)

## **Fondation**

≈ association reconnue d'utilité publique

Créée par la dévolution d'un capital en numéraire ou/et en nature

## **Fonds de dotation**

≈ association d'intérêt général créée sans condition particulière d'agrément mais permettant de recevoir des legs bien que n'étant pas reconnu d'utilité publique.



## **LA LOI ALUR**

### **Dispositions relatives à l'habitat participatif**

Définition de l'habitat participatif par l'art. 200-1 de la loi :

« L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéance, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. »

Deux nouveaux types de structures à capital variable sont institués par la loi destinées à fournir des logements à usage d'habitation principale :

- La coopérative d'habitants
- La société d'attribution et autopromotion

Ces deux types de structures ont vocation à permettre de surmonter plusieurs obstacles que nous rencontrons dans les formes de société classique, ce que nous appelons « les avantages communs ».

Elles ont par ailleurs des caractéristiques propres à chacune.

### **Les avantages communs aux deux types de structures**

- Ce sont des sociétés à capital variables
- Elles peuvent adopter l'une ou l'autre des formes de Sociétés civiles ou commerciales
- Les futurs habitants sont associés au projet puis au processus de construction dès le départ.
- La responsabilité financière des associés est limitée à leurs apports.
- Des personnes morales peuvent être associées telles que société de HLM ou société d'économie mixte avec un plafond de participation de 30 %.
- Ouverture possible à des activités de services proposés aux associés et même à des tiers accessoirement.
- Possibilité d'accueillir des locataires non-associés.
- Fonctionnement de l'immeuble régi par une charte à laquelle tout associé doit adhérer.
- Une garantie financière d'achèvement est prévue par la loi afin de protéger les associés et permettre d'emprunter.
- Toute structure actuelle ayant un objet conforme à celui défini par la loi ALUR pourra se transformer en l'une de ces deux sociétés.

De nombreuses dispositions de la Loi nécessitent l'intervention de décrets d'application à venir.

**Les caractéristiques propres à chaque type de structure**

<b>La coopérative d'habitants</b>	<b>La société d'attribution et promotion</b>
Un seul propriétaire : la coopérative	Propriétaire de l'immeuble, soit la société, soit chaque associé de son lot ( $\approx$ copropriété)
Acquisition de parts sociales dont la valeur n'est pas nécessairement liée à la valeur du logement	Acquisition de parts sociales correspondant à la valeur du logement et contribution aux charges en proportion
Logement attribué en jouissance et paiement d'un loyer	Logement attribué soit en pleine propriété soit en jouissance seulement dès le départ
Décisions collectives : 1 personne = 1 voix	Choix du mode de décisions, soit en proportion des parts détenues, soit 1 personne = 1 voix
Parts d'industries rémunérant les apports-travail	Néant
Contrat coopératif habitant/société	Néant
Mesures anti-spéculatives par la détermination d'un prix de cession (apports + indexation)	Néant
Possibilité de constituer des provisions pour travaux et impayés	Néant
Mécanisme d'agrément des nouveaux entrants (acquéreurs ou héritiers)	Néant

## **Les dispositions anti-spéculatives et la transmission**

Que ce soit dans le contexte juridique actuellement en vigueur ou dans les dispositions de la loi ALUR, le mécanisme est toujours le même.

Le participant-résident apporte à la structure la somme nécessaire à la réalisation de son lot d'immeuble ou de sa maison et n'a vocation, à son départ, à ne recevoir que le remboursement de son apport majoré, le cas échéant, d'un montant correspondant à la variation d'un indice choisi afin que la personne sortante retrouve un capital équivalent à celui versé à l'origine par rapport à l'évolution du « coût de la vie ».

Inconvénient → en période de forte pression immobilière, le résident sortant ne disposera pas d'une somme suffisante pour acquérir une habitation équivalente.

Avantage → cela évite l'intrusion d'une personne qui cherche à réaliser une « bonne affaire » et contribue à une stabilisation des prix de l'immobilier dans le futur.

En cas de succession, les héritiers auront vocation à ne recevoir que le montant de l'apport et/ou la créance majorée de l'indexation s'ils ne sont pas agréés en qualité de nouveau résident.