

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Décret n° 2015-1725 du 21 décembre 2015 relatif aux sociétés d'habitat participatif

NOR : ETL1510673D

Publics concernés : associés d'une société coopérative d'habitants, associés d'une société d'attribution et d'autopromotion, organismes d'habitation à loyer modéré, sociétés d'économie mixte, organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Objet : définition des conditions de mise en application des dispositions relatives aux sociétés d'habitat participatif (sociétés coopératives d'habitants et sociétés d'attribution et d'autopromotion).

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a créé les sociétés d'habitat participatif, qui peuvent prendre la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion. Ces dispositions sont codifiées aux articles L. 200-1 à L. 202-11 du code de la construction et de l'habitation.

Les sociétés d'habitat participatif sont constituées par des groupes d'habitants qui s'associent afin de concevoir, construire et gérer ensemble l'immeuble qui abrite leurs logements. Peuvent également être associés les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte et les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion. La possibilité est donc offerte aux offices publics de l'habitat de prendre une participation dans une société d'habitat participatif, et c'est en cela que l'article 47 de la loi ALUR concerne les collectivités territoriales.

Les associés, selon le choix du type de société, se voient attribuer la jouissance (coopératives d'habitants ou société d'attribution et d'autopromotion) ou la propriété (possibilité ouverte aux sociétés d'attribution et d'autopromotion uniquement) du lot attaché à leurs parts sociales, avec une obligation de faire du logement leur résidence principale pour respecter l'esprit non lucratif du dispositif.

Le présent décret, pris en application de l'article L. 200-11 du code de la construction et de l'habitation définit les modalités d'application des dispositions relatives aux sociétés d'habitat participatif : il encadre la possibilité de déroger à l'obligation de résidence principale faite aux associés, celle pour les associés de louer leur logement ; il précise les services qui peuvent être offerts par la société à des tiers, ainsi que le fonctionnement de la société (notamment, vente ou remboursement des parts sociales, appels de fonds, provisions constituées par les coopératives d'habitants notamment pour gros travaux, obligations des associés).

Références : le décret est pris en application de l'article 47 de la loi n° 2014-366. Les textes modifiés par le présent décret pourront être consultés, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code civil, notamment son article 1690 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 200-1 à L. 202-11, R. 212-3, R. 212-8 et R. 212-9 ;

Vu la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération ;

Vu le décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 23 juillet 2015 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 8 septembre 2015 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Avant le titre I^{er} du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un titre préliminaire ainsi rédigé :

« *TITRE PRÉLIMINAIRE*

« *LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF*

« *Art. R. 200-1.* – Est considéré comme résidence principale, au sens des articles L. 201-2 et L. 202-2, le logement occupé par l'associé au moins huit mois par an.

« 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.

« La dérogation est de droit dans les cas suivants :

« 1^o Pour les héritiers et légataires de l'associé d'une société d'attribution et d'autopromotion ;

« 2^o En cas de décision judiciaire attribuant la jouissance du domicile conjugal au conjoint séparé non associé ;

« 3^o En cas d'invalidité ou d'incapacité de l'associé reconnue par la délivrance de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;

« 4^o 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 définie à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;

« 5^o 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 ;

« 6^o En cas de perte d'emploi de l'associé.

« L'associé qui invoque le bénéfice d'une dérogation de droit en informe la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en justifiant de la survenance de l'une des situations mentionnées aux 1^o à 6^o et en indiquant la date à compter de laquelle il n'occupera plus le logement dont il a la jouissance.

« *Art. R. 200-2.* – La convention d'occupation temporaire mentionnée à l'article L. 200-9-1 est établie par écrit et mentionne la durée de cette occupation en caractères très apparents. La durée d'occupation ne peut excéder la durée de la dérogation mentionnée à l'article R. 200-1.

« *Art. R. 200-3.* – L'accès de tiers non associés à chaque catégorie d'activités, de services, d'équipements ou d'espaces communs est préalablement soumis à un accord de l'assemblée générale des associés qui en fixe les conditions.

La société ne peut offrir aux tiers d'activités ou services, ou l'usage d'équipements ou d'espaces communs, autres que ceux qu'elle offre aux associés conformément à son objet statutaire.

« Le montant des recettes éventuellement générées ne peut excéder 20 % du chiffre d'affaires ou 6 % du capital social de la société. Chaque année, le représentant légal 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.

« *Art. R. 200-4.* – L'associé qui souhaite se retirer de la société en forme la demande auprès de celle-ci ou de son représentant légal 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. En l'absence de réunion de l'assemblée générale dans ce délai, l'accord de la société est réputé donné.

« Les notifications prévues au quatrième alinéa de l'article L. 201-5 et au deuxième alinéa de l'article L. 202-9 sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« *Art. R. 200-5.* – Les charges et frais déductibles des sommes versées, en remboursement de ses parts sociales, à l'associé démissionnaire ou exclu recouvrent :

« 1^o Les charges et frais liés à l'établissement et à la notification des documents officialisant le retrait ou l'exclusion de l'associé ;

« 2^o Les charges et frais liés à une procédure extrajudiciaire aux fins de recouvrement de sommes dues à la société par l'associé ;

« 3^o Les charges et frais liés à la convocation et à la tenue sur cette question de l'assemblée générale des associés.

« La société justifie de l'ensemble de ces charges et frais.

« Ces charges et frais peuvent toutefois être évalués forfaitairement dans les statuts sans que le montant forfaitaire ne puisse excéder 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 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 exclu ou démissionnaire n'est pas remplacé, le remboursement ne peut être reporté à plus de dix-huit mois après l'assemblée générale décidant l'exclusion ou acceptant le retrait.

« Art. R. 200-6. – Les statuts des sociétés d’habitat participatif rappellent 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.

« Art. R. 200-7. – L’achèvement de l’immeuble au sens de l’article L. 200-9 et du II de l’article L. 202-9 résulte de 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. Pour l’appréciation de cet achèvement, 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.

« CHAPITRE I^{er}

« Dispositions particulières aux sociétés coopératives d’habitants

« Art. R. 201-1. – La dérogation mentionnée à l’article R. 200-1 ne peut excéder une durée de trois ans non reconductible. Lorsque la dérogation fait suite à une décision de l’assemblée générale, le délai de trois ans court à compter de la date de l’assemblée générale ayant pris cette décision. Lorsque la dérogation est réputée accordée, le délai de trois ans court à compter de la date limite à laquelle l’assemblée générale aurait, en application de l’article R. 200-4, dû se prononcer sur la demande. Lorsque la dérogation est de droit, le délai court à compter de la date indiquée dans la notification mentionnée au dernier alinéa de l’article R. 200-1.

« Lorsque l’associé confère un droit d’occupation temporaire sur le logement conformément aux dispositions de l’article L. 200-9-1, le paiement de la part acquisitive et de la part locative reste à sa charge exclusive.

« Art. R. 201-2. – Il peut être dérogé au délai mentionné à l’article L. 201-4 sur décision de l’assemblée générale des associés coopérateurs votée à l’unanimité.

« Toutefois, cette dérogation est de droit lorsque l’associé justifie d’un changement de sa situation professionnelle nécessitant un éloignement géographique.

« Art. R. 201-3. – Le montant des sommes versées au titre des provisions mentionnées à l’article L. 201-6 est fixé par l’assemblée générale des associés dans le respect des dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.

« Les provisions sont constituées par une cotisation annuelle à la société coopérative. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par la société en cas de cession des parts sociales, de retrait ou d’exclusion d’un associé coopérateur. Ces sommes sont versées sur un compte dédié à cet effet.

« Le montant des provisions versées par l’associé pour gros travaux d’entretien et de réparation ne peut être inférieur à 10 % du montant annuel de la redevance qu’il acquitte. L’assemblée générale peut décider de ne pas constituer cette provision pendant les deux premières années suivant l’achèvement de l’immeuble.

« Le montant des provisions versées par l’associé pour vacance des logements et pour impayés de la redevance ne peut excéder 3 % du montant annuel de la fraction locative mentionnée à l’article L. 201-8 qu’il acquitte. L’assemblée générale peut décider de suspendre le prélèvement des provisions pour vacance des logements et pour impayés de la redevance 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.

« CHAPITRE II

« Dispositions particulières aux sociétés d’attribution et d’autopromotion

« Art. R. 202-1. – La dérogation mentionnée à l’article R. 200-1 ne peut excéder une durée de six ans non reconductible. Lorsque la dérogation fait suite à une décision de l’assemblée générale, le délai de six ans court à compter de la date à laquelle l’assemblée générale a pris cette décision. Lorsque la dérogation est réputée donnée, le délai de six ans court à compter de la date limite à laquelle l’assemblée générale aurait, en application de l’article R. 200-4, dû se prononcer sur la demande. Lorsque la dérogation est de droit, le délai court à compter de la notification mentionnée au dernier alinéa de l’article R. 200-1.

« Art. R. 202-2. – L’état descriptif de division de l’immeuble mentionné à l’article L. 202-3 est établi conformément aux dispositions des articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l’application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

« L’état descriptif de division et le règlement mentionnés à l’article L. 202-3 sont adoptés par l’assemblée générale dans les conditions prévues pour la modification des statuts.

« Art. R. 202-3. – Dans le cas prévu à l’article L. 202-5, l’assemblée générale est convoquée selon les modalités prévues à l’article R. 212-3. La mise à prix est fixée par l’assemblée générale qui décide de la vente.

« Art. R. 202-4. – La mise en vente des parts de l’associé défaillant a lieu dans les conditions prévues à l’article R. 212-4.

« Art. R. 202-5. – Tout transfert de propriété de parts d’une société d’attribution et d’autopromotion est notifié dans les conditions prévues à l’article R. 212-8.

« Art. R. 202-6. – 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, en application de l'article R. 202-5 et du premier alinéa du présent article, sont reportées selon les modalités prévues à l'article R. 212-9.

« *Art. R. 202-7.* – L'action en justice exercée par un associé conformément au cinquième alinéa de l'article L. 202-7 est dirigée contre la société. Si elle a pour fondement le fait que la part d'une catégorie des charges incombant à un 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.

« *Art. R. 202-8.* – Quand une société ne prévoyant que des attributions en jouissance se porte caution hypothécaire des associés, la saisie prévue à l'article L. 202-11 ne peut être réalisée 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 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Le délai prévu au précédent alinéa donne droit à compensation pour le créancier pour un montant égal à 5 % de la valeur du lot au moment du prêt. »

Art. 2. – La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 21 décembre 2015.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,
de l'égalité des territoires
et de la ruralité,*

SYLVIA PINEL