

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'égalité des
territoires et du logement

**Extrait du PROJET DE LOI
pour l'accès au logement et un urbanisme rénové**

NOR : ETLX1313501L/Bleue-1

TITRE IER

FAVORISER L'ACCES DE TOUS A UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

CHAPITRE VI

**CREER DE NOUVELLES FORMES D'ACCES AU LOGEMENT PAR L'HABITAT
PARTICIPATIF**

Article 22

Au livre II du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un titre préliminaire ainsi rédigé :

**« TITRE PRELIMINAIRE
« LES SOCIETES D'HABITAT PARTICIPATIF**

« Art. L. 200-1. - Les sociétés d'habitat participatif sont des sociétés qui permettent à leurs associés de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

« Elles peuvent prendre la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une société d'autopromotion prévues aux chapitres Ier et II du présent titre.

**« CHAPITRE IER
« LES COOPERATIVES D'HABITANTS**

« Art. L. 201-1. - Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par les dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce et des titres Ier, II, II ter, III et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

« Art. L. 201-2. - Elles ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article. Pour cela elles peuvent :

« 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

« 2° Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;

« 3° Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ;

« 4° Gérer, entretenir et améliorer lesdits immeubles ;

« 5° Entretien et animer des lieux de vie collective ;

« 6° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société coopérative régie par l'article L. 201-1.

« Art. L. 201-3. - Les statuts peuvent prévoir que la coopérative d'habitants admette des tiers non associés à bénéficier de ses services selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant de connaître le résultat de cette activité.

« Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société déterminé par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 201-4. - Les statuts prévoient que les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées avant l'attribution en jouissance des logements. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions permettant de déroger à cette durée.

« Art. L. 201-5. - I. - Le prix maximum de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est notamment indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A. Toute modification de cette clause nécessite une décision à l'unanimité des associés.

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle.

« Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, la démission peut être autorisée par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« II. - Le prix maximum de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est notamment indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A. Ce montant ne peut excéder le prix maximum de cession des parts sociales défini au premier alinéa du présent article.

« III. - L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. La valeur de remboursement des parts sociales de l'associé exclu est limitée au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration, qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret

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

« IV. - L'associé démissionnaire, exclu ou qui cède ses parts sociales ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.

« Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion 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 décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 201-6. - La société coopérative d'habitants constitue des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 201-7. - Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun. Un règlement est adopté par l'assemblée générale des associés avant toute entrée dans les lieux et prévoit notamment les modalités de répartition de ces charges entre les associés. Ce règlement est annexé au contrat coopératif prévu à l'article L. 201-8.

« Art. L. 201-8. - Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne notamment :

« 1° La désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;

« 2° Les modalités d'utilisation des espaces mentionnés au 1° du présent article ;

« 3° La date d'entrée en jouissance ;

« 4° L'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévue à l'article L. 201-9 ;

« 5° Une estimation du montant de la quote-part des charges mentionnées à l'article L. 201-7 que l'associé coopérateur devra acquitter pour la première année d'exécution du contrat ;

« 6° Le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision. Le contrat coopératif précise à ce titre :

« a) La valeur de la partie correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;

« b) La valeur de la partie correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive.

« Art. L. 201-9. - I. - En cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans pour signer un contrat coopératif.

« II. La perte de la qualité d'associé coopérateur pour quelque cause que ce soit entraîne la cessation du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 et emporte de plein droit la perte du droit de jouissance.

« Art. L. 201-10. - La société coopérative d'habitants fait procéder périodiquement, sous le nom de révision coopérative, à l'examen de sa situation technique et financière et de sa gestion dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 201-11. - Par dérogation à l'article 19 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, en cas de dissolution, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé sous réserve de l'application des dispositions des articles 16 et 18 de ladite loi, est dévolu par décision de l'assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants régies par les dispositions du présent code 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.

« Art. L. 201-12. - Les troisième et quatrième alinéas de l'article 16, l'article 17 et le deuxième alinéa de l'article 18 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération ne sont pas applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.

« CHAPITRE II « LES SOCIÉTÉS D'AUTOPROMOTION

« Art. L. 202-1. - Les sociétés d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par les dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

« Art. L. 202-2. - Elles 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. Pour cela elles peuvent :

« 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

« 2° Acquérir ou construire des immeubles à usage 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 ;

« 3° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent.

« Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution en jouissance ou pour l'attribution en propriété.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société régie par l'article L. 202-1.

« Art. L. 202-3. - Un état descriptif de division annexé aux statuts délimite les lots et 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. 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 pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

« En cas d'attribution en propriété, un règlement 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 doit emporter l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le règlement est établi en conformité de cette loi et est annexé aux statuts de la société.

« 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.

« L'état descriptif de division et les règlements mentionnés au présent article ainsi que les dispositions corrélatives des statuts sont adoptés avant tout commencement des travaux de construction.

« Art. L. 202-4. - 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.

« Art. L. 202-5. - L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L. 202-4 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.

« Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des droits sociaux et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

« Cette mise en vente est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément.

« La vente a lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

« Art. L. 202-6. - 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 telles que lesdites valeurs résultent 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.

« Art. L. 202-7. - 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 à l'article L. 202-3.

« Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à 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.

« Le règlement de copropriété ou le règlement de jouissance prévu à l'article L. 202-3 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

« Les dispositions de l'article L. 202-5 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

« Un associé peut demander au juge la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article 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 à l'alinéa premier ci-dessus. Si l'action est reconnue fondée, le juge procède à la nouvelle répartition.

« Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article L. 202-3 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 avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

« Art. L. 202-8. - Chaque associé dispose d'un nombre de voix qui est ainsi déterminé dans les statuts :

« 1° Soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social ;

« 2° Soit chaque associé dispose d'une voix.

« Art. L. 202-9. - I. - Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en jouissance, nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer d'une société d'autopromotion après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, la démission peut être autorisée par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions.

« II. - Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en propriété, un associé peut se retirer de la société dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des 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.

« 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.

« Les retraits entraînent 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 dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

« III. - Pour l'application des dispositions du présent article, 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 de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.

« Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

« IV. - 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 sera exécutoire par provision. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 202-5.

« Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, tant au titre de la libération de ses parts sociales 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 la démission ou l'exclusion 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 décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 202-10. - La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci prévoient des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

« L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

« Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues au sixième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

« 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.

« Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article L. 202-5, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

« 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 le contester en la forme authentique.

« Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze 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.

« La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur.

**« CHAPITRE III
« DISPOSITIONS COMMUNES**

« Art. L. 203-1. - En plus des associés personnes physiques, les sociétés régies par le présent titre peuvent admettre comme associés, dans les conditions fixées par leurs statuts, des personnes morales qui entendent participer financièrement au capital de la société.

« Ensemble, les personnes morales ne peuvent détenir plus de 30 % du capital social et des droits de vote.

« Art. L. 203-2. - Par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 202-2, lorsqu'un organisme d'habitation à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 est admis comme associé d'une société d'habitat participatif, il lui est alors attribué en jouissance ou en propriété un nombre de logements fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.

« Art. L. 203-3. - La qualité d'associé s'acquiert par la souscription ou l'acquisition de parts sociales dans les conditions prévues par les statuts.

« Art. L. 203-4. - Les statuts des sociétés d'habitat participatif prévoient la possibilité de consulter les locataires de leurs associés préalablement aux assemblées générales des associés pour recueillir leur avis sur les points portés à l'ordre du jour. Ils peuvent aussi prévoir la possibilité pour les locataires d'assister à ces assemblées générales.

« Art. L. 203-5. - Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés régies par le présent titre et constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

« Art. L. 203-6. - La décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter aux dispositions du présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

« Art. L. 203-7. - Avant tout commencement de travaux de construction, les sociétés régies par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble justifient d'une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble définie par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 203-8. - Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent titre. »