

LES TROIS FORMES JURIDIQUES



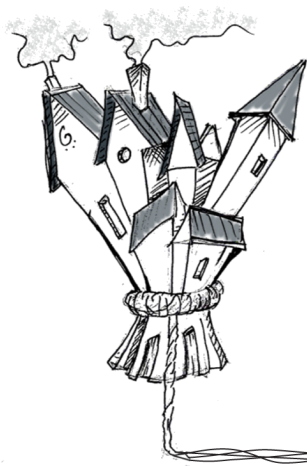
LE CHOIX DE LA FORME JURIDIQUE

Le choix du statut juridique de l'habitat groupé dépend non seulement de difficultés ou de facilités de montages juridiques, présentant ou non des avantages (ex : obtention de primes), mais aussi de choix philosophiques personnels relatifs à la vision que l'on a de l'habitat.

Exemple : choisir la copropriété car chacun a la capacité financière d'apporter une part égale au projet et souhaite être « propriétaire » de son logement (idée de transmettre un bien) ; choisir l'asbl car l'habitat groupé a pour objectif de se lancer dans des projets ou activités pour lesquels il faudrait obtenir des subsides ; choisir la coopérative car les habitants ont des profils différents (notamment au niveau de l'apport financier : il existe les « gros » coopérateurs qui d'une certaine manière possèdent plusieurs logements et de « petits » coopérateurs qui n'auraient même pas les moyens d'acquérir un seul logement ; les pouvoirs publics peuvent devenir coopérateurs).



	COOPÉRATIVE	COPROPRIÉTÉ	ASBL
FORMALITÉS ADMINISTRATIVES	<ul style="list-style-type: none">• Apport en capital (part fixe de minimum 18.550 € + part variable à définir)• Acte notarié• 3 coopérateurs minimum• Comptabilité en double car société commerciale• AG + CA + administrateur délégué car société commerciale	<ul style="list-style-type: none">• Pas d'apport en capital• Acte notarié• 2 copropriétaires minimum• Comptabilité simplifiée• AG + syndic (+ conseil de gérance facultatif)	<ul style="list-style-type: none">• Pas d'apport en capital• Pas d'acte notarié• 3 membres minimum• Comptabilité simplifiée• AG + CA
FORMES JURIDIQUES	<ul style="list-style-type: none">• La coopérative est propriétaire des biens• Personnalité juridique : la SC est une société commerciale qui propose des biens et des services OU une société civile immobilière qui emprunte la forme d'une société commerciale mais sans but lucratif• Peut ester en justice• 1 personne = 1 voix• Nécessite projet commun (ex. Abbaye Saint Denis)	<ul style="list-style-type: none">• Chaque copropriétaire est propriétaire de son bien• Personnalité juridique• Peut ester en justice• 1 part = 1 voix• Ne nécessite pas de projet commun (si habitat groupé, proposer de rédiger une charte commune qui peut être annexée au contrat de copropriété chez le notaire)	<ul style="list-style-type: none">• L'ASBL est propriétaire des biens• Personnalité juridique• Peut ester en justice• 1 membre = 1 voix• Nécessite projet commun
FISCALITÉ	<ul style="list-style-type: none">• La SC est propriétaire, donc lorsque l'on quitte la coopérative, on revend ses parts de la coopérative et il n'y a donc pas besoin de verser des droits d'enregistrement (12,5%)• Si l'habitat est une coopérative, prévoir une clause d'obligation de revente de ses parts si le logement n'est pas utilisé durant un certain temps.• Plus d'avantages fiscaux, mais plus de risques !	<ul style="list-style-type: none">• Chacun est propriétaire de son logement et copropriétaire des parties communes. En cas de revente, passer devant notaire et payer 12,5% de frais d'enregistrement	<ul style="list-style-type: none">• Seule la qualité de membre de l'asbl donne un droit d'occupation (aucune protection en termes de titre d'occupation)• Pas besoin de passer devant notaire quand le logement change d'occupant
EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES	<ul style="list-style-type: none">• Certains emprunts hypothécaires ne peuvent être obtenus (ex. Fonds du Logement)	<ul style="list-style-type: none">• Statut juridique qui permet d'obtenir plus facilement des emprunts hypothécaires (comme auprès du Fonds du logement)	<ul style="list-style-type: none">• Certains emprunts hypothécaires ne peuvent être obtenus (ex. Fonds du Logement)
ACCÈS AUX PRIMES	<ul style="list-style-type: none">• La Société coopérative est une société commerciale qui à ce titre est une personne morale, d'où accès aux primes en tant que personne morale. <u>Attention</u> : cela peut être considéré fiscalement comme un avantage en nature aux personnes et à ce titre être considéré comme une fraude (cfr La Sève à Ohey)	<ul style="list-style-type: none">• Accès aux primes en tant que personne physique, mais pas forcément aisé d'obtenir un cumul de primes au prorata du nombre de demandeurs quand il y a un investissement collectif	<ul style="list-style-type: none">• Accès aux primes en tant que personne morale relativement aisé



LES TROIS FORMES JURIDIQUES



LE CHOIX DE LA FORME JURIDIQUE

Le choix du statut juridique de l'habitat groupé dépend non seulement de difficultés ou de facilités de montages juridiques, présentant ou non des avantages (ex : obtention de primes), mais aussi de choix philosophiques personnels relatifs à la vision que l'on a de l'habitat.

Exemple : choisir la copropriété car chacun a la capacité financière d'apporter une part égale au projet et souhaite être « propriétaire » de son logement (idée de transmettre un bien) ; choisir l'asbl car l'habitat groupé a pour objectif de se lancer dans des projets ou activités pour lesquels il faudrait obtenir des subsides ; choisir la coopérative car les habitants ont des profils différents (notamment au niveau de l'apport financier : il existe les « gros » coopérateurs qui d'une certaine manière possèdent plusieurs logements et de « petits » coopérateurs qui n'auraient même pas les moyens d'acquérir un seul logement ; les pouvoirs publics peuvent devenir coopérateurs).



	COOPÉRATIVE	COPROPRIÉTÉ	ASBL
FORMALITÉS ADMINISTRATIVES	<ul style="list-style-type: none">• Apport en capital (part fixe de minimum 18.550 € + part variable à définir)• Acte notarié• 3 coopérateurs minimum• Comptabilité en double car société commerciale• AG + CA + administrateur délégué car société commerciale	<ul style="list-style-type: none">• Pas d'apport en capital• Acte notarié• 2 copropriétaires minimum• Comptabilité simplifiée• AG + syndic (+ conseil de gérance facultatif)	<ul style="list-style-type: none">• Pas d'apport en capital• Pas d'acte notarié• 3 membres minimum• Comptabilité simplifiée• AG + CA
FORMES JURIDIQUES	<ul style="list-style-type: none">• La coopérative est propriétaire des biens• Personnalité juridique : la SC est une société commerciale qui propose des biens et des services OU une société civile immobilière qui emprunte la forme d'une société commerciale mais sans but lucratif• Peut ester en justice• 1 personne = 1 voix• Nécessite projet commun (ex. Abbaye Saint Denis)	<ul style="list-style-type: none">• Chaque copropriétaire est propriétaire de son bien• Personnalité juridique• Peut ester en justice• 1 part = 1 voix• Ne nécessite pas de projet commun (si habitat groupé, proposer de rédiger une charte commune qui peut être annexée au contrat de copropriété chez le notaire)	<ul style="list-style-type: none">• L'ASBL est propriétaire des biens• Personnalité juridique• Peut ester en justice• 1 membre = 1 voix• Nécessite projet commun
FISCALITÉ	<ul style="list-style-type: none">• La SC est propriétaire, donc lorsque l'on quitte la coopérative, on revend ses parts de la coopérative et il n'y a donc pas besoin de verser des droits d'enregistrement (12,5%)• Si l'habitat est une coopérative, prévoir une clause d'obligation de revente de ses parts si le logement n'est pas utilisé durant un certain temps.• Plus d'avantages fiscaux, mais plus de risques !	<ul style="list-style-type: none">• Chacun est propriétaire de son logement et copropriétaire des parties communes. En cas de revente, passer devant notaire et payer 12,5% de frais d'enregistrement	<ul style="list-style-type: none">• Seule la qualité de membre de l'asbl donne un droit d'occupation (aucune protection en termes de titre d'occupation)• Pas besoin de passer devant notaire quand le logement change d'occupant
EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES	<ul style="list-style-type: none">• Certains emprunts hypothécaires ne peuvent être obtenus (ex. Fonds du Logement)	<ul style="list-style-type: none">• Statut juridique qui permet d'obtenir plus facilement des emprunts hypothécaires (comme auprès du Fonds du logement)	<ul style="list-style-type: none">• Certains emprunts hypothécaires ne peuvent être obtenus (ex. Fonds du Logement)
ACCÈS AUX PRIMES	<ul style="list-style-type: none">• La Société coopérative est une société commerciale qui à ce titre est une personne morale, d'où accès aux primes en tant que personne morale. <u>Attention</u> : cela peut être considéré fiscalement comme un avantage en nature aux personnes et à ce titre être considéré comme une fraude (cfr La Sève à Ohey)	<ul style="list-style-type: none">• Accès aux primes en tant que personne physique, mais pas forcément aisé d'obtenir un cumul de primes au prorata du nombre de demandeurs quand il y a un investissement collectif	<ul style="list-style-type: none">• Accès aux primes en tant que personne morale relativement aisé