

# L'ORGANISATION JURIDIQUE DES HABITATS GROUPÉS

## LA COOPÉRATIVE EN HABITAT GROUPÉ

Pierre-Yves ERNEUX

Notaire à Namur (Erpent) – Etude Act@nciel



# PARTIE I

Qu'est-ce qu'un Habitat groupé  
suivant une approche juridique ?

Définition

# NOTION D'HABITAT GROUPE

1. Phénomène sociologique
2. Lieu de vie
3. alliant espaces privés et **espace(s) de vie collectif(s)** → pas seulement des parties communes fonctionnelles
4. **autogéré** par ses Habitants à des degrés divers, selon un mode participatif de décision → l'intervention d'un syndic externe signifie souvent, sauf pour dépasser un moment de crise, la fin de l'Habitat groupé
5. dans lequel la **relation aux espaces communs** (et donc au groupe) est traversée par des **aspirations égalitaires** (3<sup>ème</sup> voie)
6. combinant, le cas échéant, un **projet** socio-culturel et/ou économique

# SUJETS RÉCURRENTS

## 1. Volet **acquisitif** →

- Comment réaliser une acquisition à plusieurs ? Comment ménager de la mobilité à l'entrée et à la sortie jusqu'à l'acte authentique ?
- Quelles précautions prendre pour s'assurer de la bonne solvabilité de chacun ?
- Comment articuler le timing restreint du vendeur avec les besoins de temps du groupe ? La mise en avant du caractère qualitatif du projet (recours aux conventions d'options croisées et successives)
- Faut-il structurer le groupe en amont lorsqu'on est TRES nombreux ? Mise en place d'une Société simple ?

## 2. Volet **urbanistique** – différents dans chaque Région – distinction selon que l'Immeuble cible est Bâti ou Non Bâti

## 3. Volet **structuration juridique** : Comment structurer le projet d'Habitat groupé ?

CONSIDÉRATION  
FONDAMENTALE À  
PROPOS DU  
CHOIX DE  
L'ORGANISATION  
JURIDIQUE : UN  
CHOIX INTIME

- ❑ Le choix de la structure juridique questionne une **relation intime** : celle que l'on entretient avec la propriété immobilière et à travers elle, notamment celle que l'on entretient avec le patrimoine et d'une certaine manière avec les autres
- ❑ Pratiquement - Eléments essentiels :
  - ✓ ce choix doit être mûri, réfléchi et s'appuyer non pas sur la volonté mais sur le « **ressenti** »
  - ✓ **chaque Habitant** est invité à s'approprier le fonctionnement de l'Habitat groupé qu'il rejoint
  - ✓ il faut s'attacher, autant que la Loi l'autorise, à traduire les aspirations du groupe (éviter le « placage » de structures)

## COMMENT ANALYSER JURIDIQUEMENT UN HABITAT GROUPÉ ?

- Difficulté : diversité d'**aspirations sociétales** → **importance de la Charte (Projet et Valeurs)**
- SOIT une Association – centre de gravité : but désintéressé
- SOIT une Société – centre de gravité : but intéressé SAUF si « entreprise sociale » (à finalité désintéressée)

Souvent **tacites** → *partiellement* relayées par l'organisation à mettre impérativement en place

## PARTIE II

# Quelles sont les organisations juridiques des Habitats groupés ?

Typologie – Volontaire ou  
Institutionnel

## 2 TYPES D'ORGANISATION JURIDIQUE

### A. Les Habitats groupés à base **VOLONTAIRE**

- 1) **COPROPRIÉTÉ FORCÉE** modalisée aux besoins d'un Habitat groupé
- 2) copropriété forcée modalisée aux besoins d'un Habitat groupé dotée d'un ou plusieurs **VÉHICULES JURIDIQUES COMPLÉMENTAIRES** (ex. détention des espaces communs, projets, ...) : coopérative, fondation, ...

Notion de coopérative d'accompagnement



2 TYPES

- B. Les Habitats groupés **INSTITUTIONNELS** →  
subdivision en 2 variantes
- 1) SOIT basé sur une Propriété immobilière  
apparemment TEMPORAIRE (recours au Droit réel  
de superficie) mise en TENSION VERTUEUSE avec  
une PERSONNE MORALE À FINALITÉ  
DÉSINTÉRESSÉE
  - 2) SOIT inclus dans une **PERSONNE MORALE à  
FINALITÉ DESINTERSÉE** mais suivant une  
approche **plus communautaire** – en l'état du  
droit, différents écueils en droit belge

# ORGANISATION À BASE VOLONTAIRE (A)

Est-ce qu'il est possible/opportun de juxtaposer une structure juridique complémentaire ?

- ❑ Oui, SSI nécessaire ou à tout le moins, utile
- ❑ essentiellement pour **2 volets** :
  - ✓ détention de certains espaces communs
  - ✓ projet immatériel collectif
    - ❖ projet économique → coopérative → société dont la défense des « valeurs non strictement économiques » est centrale)
    - ❖ projet culturel ou social → ASBL ou Fondation

# ORGANISATIONS INSTITUTIONNELLES : 2 GRANDES FIGURES (B)

## □ **Community Land Trust (CLT),**

- ✓ création d'une Personne morale (structure juridique) en principe à finalité désintéressée (Fondation, SC entreprise sociale agréée)
- ✓ subordination de la propriété immobilière à des valeurs sociétales supérieures
- ✓ favoriser l'accès à la propriété immobilière (allonger la durée de financement du foncier, à terme ne plus devoir la financer, aider à l'acquisition, ...)
- ✓ transfert (partiel) de patrimoine vers un Projet désintéressé incarné dans une Personnalité morale (généralement une Fondation)

OU

- **Personne morale à forme de société, généralement une COOPERATIVE,** propriétaire, suivant une logique communautaire (ex. Coopératives d'Habitat)

ORGANISATIONS  
INSTITUTIONNELLES :  
2 GRANDES FIGURES  
(B)

**Community  
Land Trust (CLT)**

I

## ORGANISATION INSTITUTIONNELLE : 2 OU 4 ÉLÉMENTS (B)

- **1<sup>er</sup> Élément = Propriété TEMPORAIRE**, c'est-à-dire en principe limitée dans le temps  
SAUF prorogation ou renouvellement

**Comment ? dès que l'on dissocie (démembre) la Propriété résiduaire d'un Droit de superficie → l'objet de la propriété devient un VOLUME**

# ORGANISATION INSTITUTIONNELLE (B)

**2<sup>ème</sup> Élément : Inclure** (par apport ou achat) **la Propriété résiduaire** (anciennement, le Foncier = niveau théorique « 0 » du sol) dans une **structure désintéressée** dédiée à des **valeurs à enjeux sociétaux/solidaires, ET ouverte vers l'extérieur**

- ❑ généralement une **Fondation** → pourquoi ? parce que 1° elle permet de figer davantage le Projet de départ dans la durée, 2° la loi laisse une liberté organisationnelle importante
- ❑ mais il pourrait aussi s'agir d'une **Société coopérative agréée comme entreprise sociale (Coopérative de détention)**

→ **Comment choisir ? Donner la pré-pondération au Projet résidentiel ou à l'activité économique (je réside que si je participe au projet économique global)**

→ *jusque là, l'essentiel y est mais, si l'on fait le parallèle avec le modèle anglo-saxon, il ne s'agit pas encore à proprement parler d'un « CLT » mais d'une « structure inspirée de la figure du CLT »*

# ORGANISATION INSTITUTIONNELLE (B)

## **3<sup>ème</sup> élément : capture de la plus-value**

- Comment la calculer ?
- Quel taux de prélèvement ? Choix à définir en fonction de l'orientation idéologique (grosse ou petite capture)
- Subordonnée au remboursement des emprunts hypothécaires des Habitants

## **4<sup>ème</sup> élément : aide à l'acquisition, sans corrélation immédiate avec la plus-value**

- Ciblée en fonction du niveau de revenus (discrimination positive mais à objectiver, sous peine de nullité)

ORGANISATIONS  
INSTITUTIONNELLES :  
2 GRANDES FIGURES  
(B)

# Coopératives d'habitat





# ORGANISATION INSTITUTIONNELLE (B)

Quid du schéma alternatif des structures collectives de détention en pleine propriété, comme les coopératives d'habitat ?

- ✓ acquisition de la pleine propriété
- ✓ dans une société
- ✓ dont les actions sont détenues par les Habitants (conditions d'éligibilité à l'entrée et la sortie)

# ORGANISATION INSTITUTIONNELLE (B)

Quid du schéma alternatif des structures collectives de détention en pleine propriété, comme les coopératives d'habitat, sans combinaison avec du démembrement de propriété immobilière ?

## AVANTAGES

1. Mobilité des locaux
2. Accent possible sur les valeurs sociétales MEME SI pas à finalité sociale → incompatible avec une figure de type CLT
3. Absence de taxation sur les ventes d'actions, sauf exception
4. Récupération de l'entièreté des fonds investis, déduction faite de la taxation → >< CLT où la valeur de la propriété résiduaire repart vers une autre finalité désintéressée

## INCONVÉNIENTS

1. Liaison au bien immobilier à travers un bail → appropriation de l'espèce moindre + absence de capitalisation sur celui-ci → interdiction de créer des classes d'actions par lots (liste fermée des droit réel d'usage)
2. Aucune déduction de l'emprunt pour achat de parts
3. Taxation de l'occupation (rapport économique) → Loyer obligatoire, sous peine d'avantage en nature (pour les dirigeants d'entreprise) ou d'avantage anormal et bénévole (pour les autres)
4. Épargne non nécessairement organisée à travers à l'habitat ou le bien immeuble
5. Illiquidité plus grande des parts ou actions (que l'immobilier)

# ORGANISATION INSTITUTIONNELLE (B)

Quid du schéma alternatif des structures collectives de détention en pleine propriété, comme les coopératives d'habitat, sans combinaison avec du démembrement de propriété immobilière ?

## AVANTAGES

## INCONVÉNIENTS

6. Financement des actions moins aisé :
  - Accès au crédit plus compliqué : période de financement habituellement de 7 ans (éventuellement 10 ans)
  - risque de demande de cautions (garanties) personnelles (hypothèque sur immeuble et gage sur les actions insuffisant) : solidarité financière entre habitants
7. Obligations comptables alourdies – partie double (pas de comptabilité simplifiée comme la Fondation)
8. Pour défaire, plus-value à la revente
  - Différence entre la valeur comptable et la valeur de vente
  - Ensuite, taxation sur le boni de liquidation
  - Contremesure : ne pas amortir l'immeuble

## PARTIE III

# Les coopératives et l'Habitat groupé

Typologie : accompagnement  
(structure annexe) – détention  
(structure principale)

## LES GRANDS TRAITES

1. c'est une **société** dotée de la **personnalité juridique** avec son propre patrimoine distinct de celui des coopérateurs (actionnaires) → cadre institutionnel impératif
  - ❑ AG : compétences attribuées (approbations des comptes annuels et le cas échéant, distribution de dividendes) – nomination et révocation des administrateurs – modification des statuts et restructuration
  - ❑ CA : compétence résiduaire
  - ❑ Contrôle : coopérateurs ou le cas échéant, commissaire
2. c'est une entité qui, bien qu'économique, place sa **finalité** et ses **valeurs** au centre de son action et ce, qu'elle soit agréée ou pas (et qui doit donc, le cas échéant, en répondre)

## LES GRANDS TRAITES

3. c'est une société destinée à répondre à des **besoins MAIS** sans intermédiation financière (rejoint la notion de « circuit court »)
4. c'est une société qui est potentiellement éligible à différents régimes d'agrément :
  - agréée CNC
  - agréée comme Entreprise sociale
  - agréée comme EA
  - encore autres agréments plus spécifiques encore (ex. Région bruxelloise)

## SPÉCIFICITÉS EN HABITAT GROUPÉ ?

1. Schéma de gouvernance adapté à la réalité d'un HG
  - ❑ conditions d'entrée et de sortie
    - Qui ? assemblée générale
    - Comment ? agrément – exclusion organisée
  - ❑ administration → collégialité (conseil d'administration) – spécialisation des fonctions au sein de celui-ci
  - ❑ siège du pouvoir → assemblée générale (démocratique)
  - ❑ Important : faculté de mettre en place de l'intelligence participative également par le recours à des « délégations » et à travers les modes de présentation des administrateurs – exemple
    - ✓ cercle-coeur = CA
    - ✓ cercles en délégation du CA et/ou de l'Assemblée générale en fonction des compétences dévolues par la loi
2. Généralement liaison avec les acteurs (habitants ou opérateurs) présents sur le Site → condition d'éligibilité
  - ❑ éventuellement, création d'une seconde classe de parts pour les investisseurs non-acteurs → nécessité d'organiser une certaine mobilité des actions
  - ❑ Dans ce contexte : Modèle « Wooncoop » = exception