

## ***Les montages financiers et juridiques pour des « projets simples »***

Ici, nous entendons par projet simple des projets qui concernent un ensemble de particuliers qui se regroupent pour acheter un bien immobilier, par opposition à un projet complexe qui associe d'autres partenaires (bailleur, collectivité...).

Personnes ressources présentes lors de cette rencontre :

- Banque (crédit coopératif) : Alexandra Ozier & Serge Pendino
- Notaire : Maître Serpinet

Nous avons rajouté, à posteriori de la rencontre, quelques définitions des notions utilisées.

## **Quelques définitions préalables**

### ***La Société Civile Immobilière (SCI)***

*« La SCI est une personne morale. Elle a pour objet d'acquérir ou de faire construire du bâti, en vue de les louer à un tiers ou de les mettre à disposition gratuite de ses associés.*

*Chacun apporte des parts sous forme d'argent ou de patrimoine bâti, pas forcément en proportion égale. Les associés sont responsables des dettes de la société dans la même proportion que leur part dans le capital. Le bien appartient à la société et non aux associés, lesquels ne sont propriétaires que de parts sociales.*

*L'achat d'un bien immobilier par une SCI constituée entre plusieurs personnes peut éviter l'instabilité d'une indivision. En effet, le gérant peut se voir confier des missions étendues de décision.*

*Si un associé connaît, par exemple, des difficultés financières, les autres associés peuvent lui racheter facilement tout ou partie de ses parts. »*

### ***La copropriété***

*« C'est un statut qui permet de posséder à plusieurs un bien unique. Chacun est propriétaire d'une partie de ce bien et peut à loisir l'habiter, le louer. Reste à respecter les règles et les charges s'appliquant aux parties collectives.*

*Les parties privatives peuvent être de différentes formes : appartement ou maison, parking... Les parties communes sont matérielles (parties de bâtiments à l'usage de tous, jardin...) ou juridiques (droites accessoires aux parties communes, droits de surélévation, droits d'édifier de nouveaux bâtiments.*

*Le règlement de copropriété comprend un descriptif des lots et la quote-part (exprimée en millième) qui détermine par exemple vos frais et charges de copropriété ainsi que votre poids dans les votes.»*

### ***L'indivision***

*« L'indivision est la situation juridique dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'une même chose. La quote-part de chacun dans le bien est fixée lors de l'achat. Il existe d'autres façons de se grouper pour acheter un bien à plusieurs, par exemple en créant une association ou une société, mais cela nécessite plus de démarches.*

*L'achat en indivision présente une grande simplicité au départ mais le fonctionnement d'une indivision peut se révéler plus difficile que prévu. Toutes les décisions doivent être prises à l'unanimité et la loi pose comme principe que «Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision». Chaque propriétaire (indivisaire) peut, à tout moment, imposer à l'autre de vendre le bien pour en partager le prix.*

*Pour sortir d'une indivision, 2 solutions sont offertes aux co-indivisaires : ils peuvent acheter la part de celui qui souhaite quitter l'indivision ou décider de vendre le bien et de se partager son prix. Si l'on veut vendre la part à un étranger à l'indivision, les autres indivisaires ont un droit de préemption. Tout ce qui précède n'est valable qu'en cas d'accord unanime des copropriétaires, si on ne s'accorde pas, il faudra recourir à la procédure judiciaire qui est beaucoup plus longue et coûteuse qu'une vente amiable.*

*Il existe une possibilité de donner une certaine stabilité à l'indivision : la signature d'une convention d'indivision. Pendant la durée de la convention d'indivision (max 5 ans) et sauf circonstances exceptionnelles, personne ne peut exiger la vente pour obtenir sa part. La convention est renouvelable sur simple accord des indivisaires. Cette convention permet aussi d'organiser la vie de l'indivision, notamment de répartir les dépenses. Un gérant peut même être nommé par les indivisaires, choisi ou non parmi eux. »*

## **La caution du prêt immobilier**

*« Contracter un prêt immobilier est un engagement financier important. Pour vous accorder un prêt, votre banque exige une garantie ou caution. Cette garantie permet à votre banque de récupérer les sommes prêtées en cas de défaillance de votre part et peut prendre plusieurs formes dans une offre de prêt immobilier :*

- Le privilège de prêteur de deniers ou l'hypothèque conventionnelle : ce sont des garanties qui permettent au créancier non payé de faire vendre le bien et d'être payé sur le prix de la vente.*
- Pour garantir sa créance, la banque peut également accepter qu'une personne ou qu'une société spécialisée se porte caution. Ce type de garantie est généralement moins coûteuse que la prise d'hypothèque. Dans le cas d'une société spécialisées dans le cautionnement, la contrepartie est une rémunération variant entre 2 et 3 % du montant du prêt. »*

## **1. La SCI d'attribution**

Les SCI peuvent avoir plusieurs objets : attribution, gestion, construction/vente.

Pour Maître Serpinet, la SCI d'attribution est une bonne solution pour les projets d'habitats groupés. Sauf s'il s'agit d'un bâti déjà existant, sans trop de rénovations.

Son rôle est de gérer toute la phase précédant l'emménagement. C'est la SCI qui fait l'acquisition du terrain, qui établit le permis de construire, qui passe les contrats avec les constructeurs, fait les appels de fond... La SCI a pour vocation d'être dissoute au moment de l'entrée dans les logements.

Les associés alimentent la SCI en fonction des surfaces construites par chacun. Il faut avoir défini l'attribution des lots avant la construction qui correspondent le plus souvent aux quote-parts de la SCI. Il est possible de déconnecter les parts sociales de la SCI des surfaces à construire cependant Maître Serpinet met en garde contre les éventuels problèmes lors d'une revente. L'enjeu de trouver une forme juridique adaptée est de prémunir chacun en cas de problème.

Une fois dissoute, la gestion du lieu se fait sous copropriété. Il faut avoir défini le « Règlement de copropriété » dès le début du projet.

C'est une solution chère. Les frais de création, de gestion et de dissolution de la SCI sont importants. De plus, une SCI doit payer 19,6 % de TVA si elle achète un terrain, contre 5,04% pour un particulier.

Créer une SCI de gestion du bien est possible, mais pour Maître Serpinet, passer en copropriété dès l'emménagement est un gage de stabilité. De plus une SCI peut louer des locaux, par exemple à une association, mais non meublé.

## **2. La méthode « grenobloise »**

Chacun achète des millièmes de terrains qui donnent droit à construire.

C'est un achat du terrain en indivision jusqu'à la construction, puis revente aux foyers. La construction se fait directement en copropriété.

Pour Maître Serpinet, c'est possible de faire construire directement en copropriété si le nombre de foyer est petit (maximum 3). Au delà, les risques sont trop importants en cas de difficulté entre les porteurs du projet. L'indivision poserait des soucis en cas de désaccords, car nul n'est tenu de rester en indivision. Il est peut-être possible de trouver des notaires acceptant cette solution pour un plus grand nombre de foyers.

Les coûts sont également conséquents, mais ils semblent être bien inférieurs à ceux engendrés par la SCI.

Certains projets ont décidé de fonctionner comme ça (La Salière aux Eaux Claire, les Saules aux Béalières...).

## **3. Fonctionner avec un organisme relais**

Le système de la vente à terme permettait que chacun paie un loyer et une part de remboursement du prêt, et devienne propriétaire petit à petit.

Ce système a existé en France, mais a été abandonné à la fin des années 70 parce que le gouvernement a arrêté les aides.

Il manque aujourd'hui des structures intermédiaires, type la Codha à Genève, qui pourraient être caution pour plusieurs projets d'habitation.

Il existe des exemples où une partie du projet a été porté par un bailleur qui se portait caution (Béalières...). Cet organisme était à la fois constructeur et distributeur de crédit.

Aujourd'hui, la coopérative « La Savoienne » serait prête à renouveler ce genre d'opération en s'associant avec la caisse des dépôts pour le crédit. Elle serait maître d'ouvrage délégué.

## **4. Prêts bancaires et cautions**

S'il y a une SCI, la banque prête à la SCI et les cautions se font au prorata des parts de chacun. Les associés sont solidaires de la caution. C'est un engagement des gens à rester ensemble, si l'un s'en va, les autres sont solidaires.

La SCI elle-même ne peut bénéficier des taux à prêts 0 ni du 1% patronal. Par contre, les individus qui prennent des parts peuvent en bénéficier.

S'il s'agit d'un achat en copropriété, les prêts sont accordés ménage par ménage. La part de chacun doit être définie à l'achat du terrain.

D'après le crédit coopératif, les calculs d'endettement vont se ressembler dans les deux formes juridiques. L'enjeu est de trouver quelles sont les passerelles possibles entre les financements groupés et les financements personnels. Par ailleurs, les projets se négocient au cas par cas.

Pour les personnes âgées, les banques accordent de prêts jusque environ 70 ans, après il faut des assurances qui coûtent chers.