

COOP COLETTE



## Atelier IV – Montage juridique

**La société civile de construction coopératif**

**La constitution du groupe en association**

**L'élaboration d'une charte et d'un projet de vie**

# La société civile de construction coopératif

# Le cadre d'une opération immobilière...

**S = Société.** C'est une des formes consacrées par le droit pour que des personnes mènent une action ensemble.

**C = Civile.** Est considérée comme civile une société dont l'objet n'est pas commercial. Elle est soumise non plus au droit du commerce et des affaires, mais au code civil.

**C = Construction.** C'est l'objet de la société qui est de construire un immeuble, reste à définir la forme et la nature de la gestion de l'immeuble.

**V = Vente.** Les réservataires se voient devenir propriétaires de lots et de tantièmes. Vente à l'achèvement ou vente à terme.

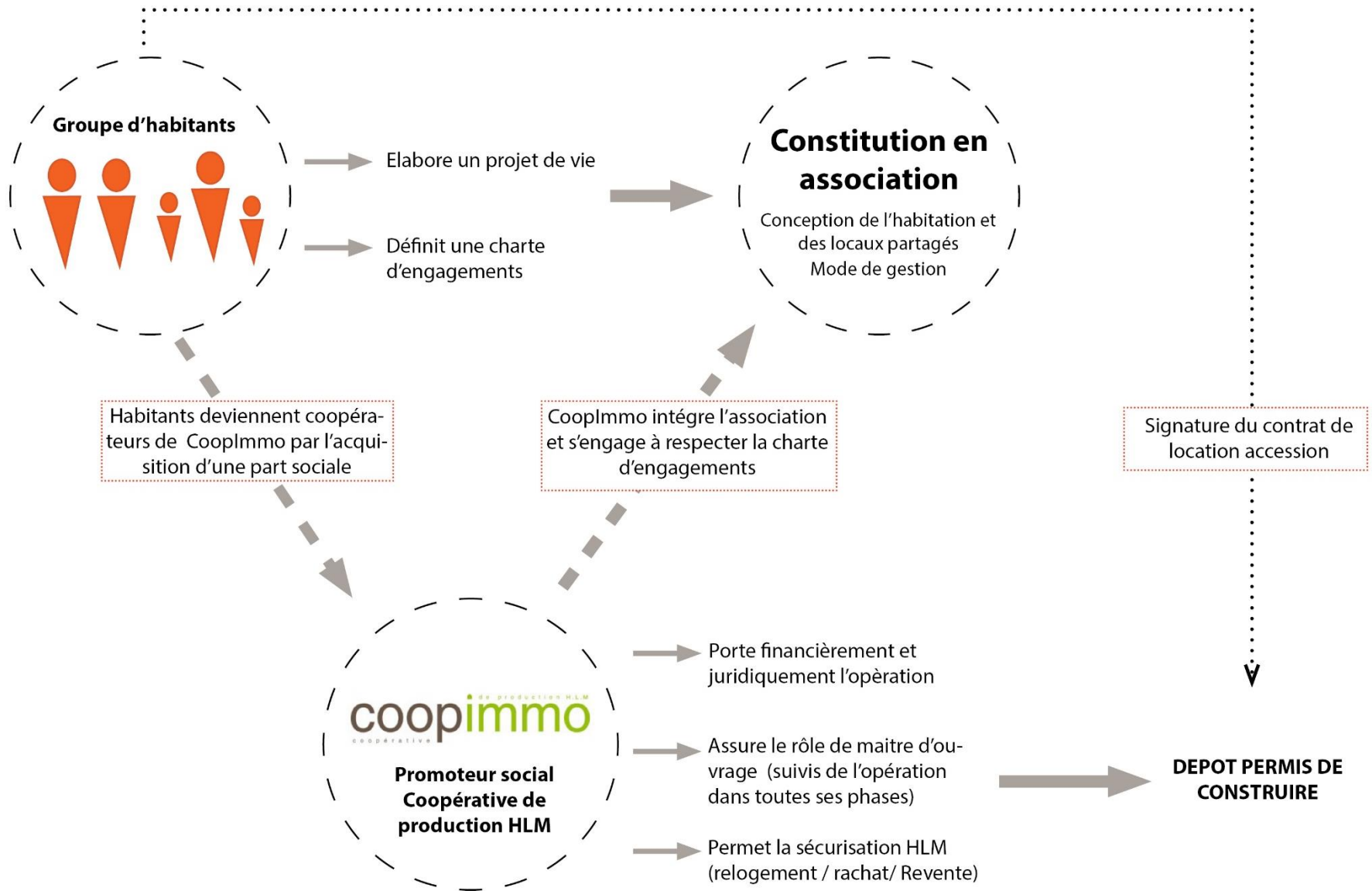
# ... en habitat participatif

**C = Coopérative.** Caractérise un régime de gouvernement, qui, conformément à la loi de 1947, établit la distribution du pouvoir selon le critère 1 homme = 1 voix et réaliser des opérations au seul profit de leur membre et à prix coutant.

---

**Loi ALUR : Futur cadre législatif pour permettre des statuts et des montages en habitat participatif.**

# Schéma d'acteurs – Société immobilière dans le cadre du projet CoopColette



# Différentes étapes

- > Constitution groupe d'habitants
- > Elaboration d'un projet de vie et d'une charte d'engagement
- > Elaboration d'un pre-programme

**PHASE ACTUELLE**

<b>GROUPES D'HABITANTS</b>	<b>COOPIMMO</b>
Habitants deviennent coopérateurs de CoopImmo par l'acquisition d'une part sociale ) pour pouvoir bénéficier de la sécurisation HLM pendant 15 ans à compter du transfert de propriété réel.	Engagement avec le groupe d'habitants
Constitution de l'association	CoopImmo devient membre de l'association d'habitants
Elaboration du projet avec atelier 15 et CoopImmo	Elaboration du projet avec le groupe d'habitants et atelier 15
Signature du contrat préliminaire de location - accession et versement d'un dépôt de garantie de 1500€ (exemple).	Création de la société civile de construction
Dépot du Permis de construire	

# L'élaboration d'une charte autour d'un projet de vie



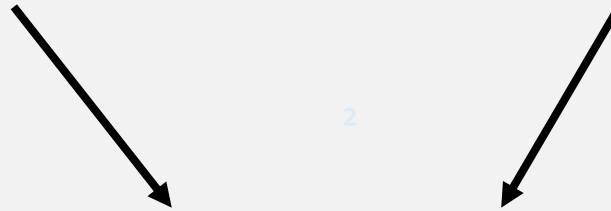
# Le projet de vie et la charte

**Le projet de vie**

Valeurs communes  
définies par le groupes

**Charte des  
engagements**

Engagements pris par le  
groupe et par Cooplmmo



**Constitution d'une  
association**

Composée des futurs  
habitants et de Cooplmmo

# Le projet de vie

**Le projet de vie** définit les valeurs communes affirmées par le groupe et leurs déclinaisons concrètes comme par exemple :

- La mutualisation d'espace
- La gestion d'équipement commun
- Les modes de prises de décisions au sein du groupe
- Ouverture du projet sur le quartier
- ETC.

**Le projet de vie** constitue une base commune. Il fixe les grandes orientations faisant consensus au sein du groupe.

# La charte des engagements

## La charte comprend :

- Les principes et valeurs du projet
- Les priorités qui constituent le « cœur » de la démarche
- Des principes de gestion et d'organisation entre les futurs habitants

Guide fixant les grandes orientations à prendre, mais aussi déterminer les limites de ce que le groupe ne veut pas accepter.

Ces éléments vont déterminer l'objet futur de votre association d'habitants, loi 1901...

# La constitution du groupe en association

# L'association de loi 1901

**Sur la base du projet de vie et de la charte, le groupe d'habitants se constitue en association.**

## **L'association de loi 1901 :**

- Association à but non lucratif
- Déclaration préalable faite à la préfecture du département où l'association aura son siège social
- Faire connaître le titre et l'objet de l'association

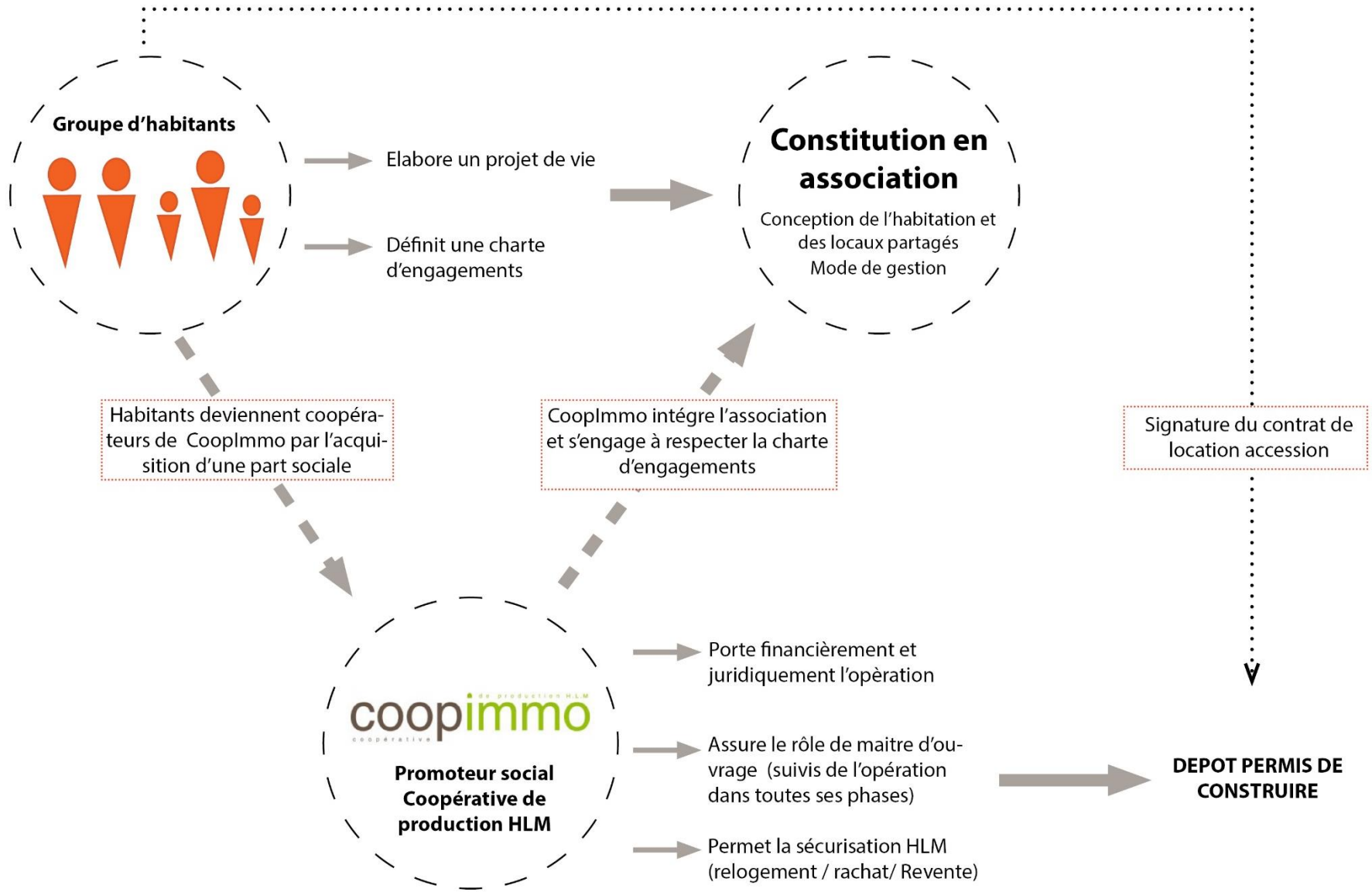
# L'intérêt du montage en association

## Objectifs de l'association :

- Etre Co-concepteur de son habitat
- Décider de l'organisation de la futur copropriété et du mode de gestion des parties communes
- Organe de surveillance aux étapes clés du projet

**Cooplmmo intègre l'association et s'engage à respecter les principes établis dans la charte et portés par l'association d'habitants.**

# Schéma d'acteurs – Société immobilière dans le cadre du projet CoopColette



# Date des prochains ateliers

- **Atelier 5** : Composition du groupe et montage du dossier PSLA
- > **Samedi 8 Novembre de 10h à 12h**