

Annexe 1

NOTE SUR L'INTERET POUR LES SCI APP

SG, actualisé au 9/04/2013

INTERÊT POUR LES SCI APP COOPERATIVES

Le texte (issu de l'amendement Berké-Sadoun de la loi SRU) a suscité à l'origine un scepticisme quant à sa mise en œuvre notamment économique. Cependant le texte repris par l'AN puis par le sénat en 2006, le décret (DCE) auquel l'AERA a contribué et l'adaptation coopérative qu'elle en propose en fait un produit très performant qui présente toutes les garanties d'une accession véritablement sociale et sécurisée, en mutualisant cette accession et en assurant une régularité sur toute la durée du remboursement des emprunts CDC. Le modèle se réfère ainsi au bilan d'une opération locative sociale avec 20% de surcoûts liés à la spécificité du montage, et à l'autonomie de la SCI.

INTERETS POUR LES ACCEDANTS

L'intérêt pour les SCI APP coopératives est évident pour les ménages qui veulent accéder à la propriété avec des revenus en dessous des plafonds HLM et n'ont pas accès au Crédit Immobilier. Le but n'est pas en soi la propriété, mais la capitalisation progressive de l'effort immobilier —sorte d'épargne populaire et immobilière— qui sécurise l'avenir des ménages et permet un parcours résidentiel ascendant. La demande est donc statistiquement importante parmi les ayant droits au logement social qui souhaitent accéder à la propriété, mais n'ont pas accès aux emprunts immobiliers.

INTERETS POUR LES COLLECTIVITES PUBLIQUES

C'est un outil stratégique pour un développement social durable particulièrement en zone ANRU, qui évite les risques de dégradations propre aux copropriétés pauvres pendant toute la durée de l'accession (ce qui n'est pas le cas du PSLA), voir au-delà si l'indivision est préservée en SCI.

Cette accession sociale est comptabilisée pendant la durée de la SCI APP dans l'article 55 de la loi SRU, ce qui peut motiver les communes pour cette accession très sociale à la propriété.

Tous les élus rencontrés à ce jour se disent intéressés par le principe, et sont demandeur d'un tel mode d'accession sociale. Parmi les plus importants Vincent Feltesse, président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, Pierre Cohen député-Maire de Toulouse et président et de la communauté urbaine du Grand Toulouse.

Ci-dessous une brève synthèse des avantages d'intérêt public de cette accession sociale.

OBJECTIFS DU PROGRAMME

- **SECURISATION RESIDENTIELLE** : sécuriser le parcours des résidents HLM dont les plus fragiles par l'acquisition de parts sociales dans la société civile coopérative qu'ils constituent (épargne immobilière correspondant à la part des loyers affectée aux remboursement des annuités d'emprunts).
- **SOLIDARITES DE VOISINAGE** : développer les solidarités de voisinage, l'insertion et la consolidation des plus fragiles par la coopération des parcours d'accession au logement.
- **DEVELOPPEMENT SOCIAL DURABLE ET ECONOMIE SOLIDAIRE** : Renouveler les modes de production et de gestion du logement social par des montages innovants sur le plan économique, social et environnemental qui permette un développement social durable et soutenable des plus fragiles.
- **RESPONSABILITÉ, EDUCATION ET CITOYENNETE** : développer la responsabilité individuelle et collective des habitants à l'égard d'eux-mêmes, de leur habitat collectif et de leur cadre de vie en général.
- **PARTICIPATION DES HABITANTS** : favoriser un développement social durable et soutenable de l'habitat social par l'engagement et la participation des futurs habitants depuis la programmation jusqu'à l'entretien et la gestion d'un habitat collectif qui leur est destiné à terme en pleine et entière propriété et autonomie.
- **MIXITE INTERNE DU PROGRAMME** : favoriser par des cota de plafonds de ressource, d'origine territoriale et d'origine culturelle et ethnique la mixité interne des opérations et la diversité sociale qui par la participation devient une source de cohésion sociale.
- **MIXITE SOCIALE TERRITORIALE** : contribuer à la diffusion de petits ensembles de logements sociaux mixtes et faciles à intégrer pour les communes réticentes et développement de l'accession à la propriété sociale en ZUS.

SOCIETES HLM INTERESSEES PAR LES SCI APP

Au delà de l'intérêt public qu'elle servent, et du souci de pouvoir proposer aux collectivités territoriales un produit d'accession sociale qui n'existait pas pour des tranches de revenus inférieure aux plafonds PLUS, les motivations des sociétés HLM peuvent être stratégiques notamment dans le cadre des opérations de rénovation urbaine (à cause du niveau élevé de sortie des loyers comparés aux locatifs anciens). Elle peut être également une solution pour éviter de développer un programme locatif, ou d'accession sociale en PSLA, là où les risques de dégradation sont relativement importants.

Cependant si l'intérêt public du dispositif est évident l'incertitude actuelle sur la mise au point des derniers textes, dissuade beaucoup de sociétés de s'engager aujourd'hui dans un tel montage. Bon nombre de sociétés pratiquant l'accession sociale sont ainsi en attentes de clarifications réglementaires et d'un retour d'expérience pour s'engager. Ci-dessous les sociétés d'ores et déjà intéressées par le dispositif et/ou ayant engagé une démarche, des études, ou un programme :

AMENAGEURS

- OPPIDEA SEM de la CUGT (31)

- Emmanuel de SEVERAC Dir. Gal. Del.

tel : 05 61 19 05 85

- Gilles Hermann Dir. Gal exécutif

tel : 06 84 54 75 44

(Etudes en cours pour deux opérations en SCI APP sur les écoquartiers : La Cartoucherie, Vidailhan-sud)

- SEPA (64)

- Marc CHAMBON Dir. adjoint. Del. Bayonne

tel : 05 55 55 33 33

- SAEM-EURALILLE (59)

- Laurent THERY Dir. Gal. Del.

tel : 03 20 12 54 70

port : 06 85 42 21 07

OPERATEURS

- Groupe des CHALETS (31)

- Jean Paul Coltat DG

tel : 05 62 13 25 02

- Imed ROBBANA Dir. Patrimoine

tel : 05 62 13 25 74

(3 opérations en cours : Bellefontaine en zone ANRU, Les Floralties à Ramonville St Agne, Vidailhan-Sud ; opérateur pressenti sur la Cartoucherie).

- Le COL (64)

- Imed ROBANNA DG

tel : 06 19 41 01 20

(Projets en cours sur la ZAC du Sequé à Bayonne, et Blanquefort (33))

- Groupe ARCADE

- Michel DULIMON DGA tel : 01 49 95 38 92
- Philippe ALMY - Missions Sociale tel : 01 49 95 27 64
- Thomas BAYLAC - Dir. Dél Midi-Pyrénées : tel : 05 61 24 77 22

(En attente d'opportunités foncières stratégiques en Région parisienne et en Midi-Pyrénées)

- CAPS Coopérative d'Accession sociale à la propriété (93)

- Anne VAUVRAY – DG tel : 01 55 84 43 64
port : 06 60 32 71 95

(intéressée par cette forme d'accèsion sociale, en recherche d'un foncier approprié)

- CITE JARDINS (31)

- Maryse PRAT – Directrice tel : 05 61 71 91 96
Port : 06 74 28 07 45

(intéressée pour des opérations restreintes -10 log- très sociale mais hors ZUS)

- GRENOBLE HABITAT (38)

24 avenue Malserbe 38100 Grenoble. tel : 04.76.24.37.88

- Jean Philippe MOTTE - Président tel : 06 12 52 38 21

(Intéressé notamment pour le renouvellement urbain du quartier de la Villeneuve)

- HABITAT TOULOUSE (31)

- Daniel FERRE - Dir adjoint tel : 05.61.99.72.21

- HAUTE SAVOIE HABITAT (74)

- Antoine BOUCHEZ - Dir de la Construction tel : 04 50 88 22 80

Filiale accession : IDEIS (74) – SCP HLM

- Vincent MOENNE-LOCOZ DG

(ont manifesté leur intérêt dès 2009 et attendent la stabilisation du dispositif pour lancer des opérations sur Chambéry, Annecy et Annemasse)

- MAISON FAMILIALE DE PROVENCE (13)

- Christian ABBES DG tel : 06 77 03 85 54
- Pierre FORESTIER administrateur. ex-DG Sud Habitat tel : 04 91 62 42 04

(manifestent un intérêt marqué pour le dispositif sous réserve que la mise en œuvre en soit sécurisée)

- OPH MONTREUILLOIS

- Aman GAFFIER – Chargé d’opération

tel : 01 49 20 36 36

cel : 06.77.88.40.99

(intérêt sur divers opérations à l’étude)

- AQUITANIS /AXANIS

- Vincent FELTESSE prés. de la CUB
(Bernard BLANC , Dir. Gal Aquitanis)

tel : 05 56 99 84 84

(A l’étude sur demande du Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux)

- PATRIMOINE SA (31)

- Pascal BARBOTTIN D.Gal

tel : 05 61 36 26 80

(engagée sur un projet en zone ANRU, aujourd’hui gelé et en attente d’un autre foncier)

- RHONE-SAONE HABITAT

- Benoit TRACOL Dir.Gal

tel : 04 26 59 05 48

(intéressé par le dispositif d’accession sociale notamment en vue d’un projet sur la Duchère)

- Groupe SIA

- Jacques GOULOIS – expert foncier groupe SIA

tel : 03 27 93 05 71

(S’intéresse au dispositif comme un système de vente aux locataires. Dispositif en cours d’étude.)

- Groupe SNI

- **SAMO (44)** Bruno Bataille DG
- Jean-Luc DURAND - DGA
- Thierry LE DAUPHIN - dir. Du développement

tel : 02 51 89 86 71

tel : 02 51 89 86 71

- **Nouveau Logis Méridional (31)**

- Arnaud CURSENTE - DG

tel : 05 34 25 20 11

(André ICHE a exprimé le vœux en comité de direction « que la piste des SCI APP soit explorée », le groupe étudie actuellement le montage dans son adaptation coopérative)

- VIVARAIS HABITAT (09)

- Samuel CARPENTIER- DGA

tel : 04 75 64 14 67

II- LA SCI D'ACCESSION PROGRESSIVE A LA PROPRIETE ET SON ADAPTATION COOPERATIVE

PRINCIPE :

La loi portant sur l'Engagement National pour le Logement de 2006 a créé un nouvel outil d'accession progressive à la propriété pour des familles en-deça des plafonds de ressources HLM au moyen de SCI de capitalisation dont les parts sont acquises peu à peu par des locataires associés souhaitant accéder à la propriété. Ces sociétés, créées par les organismes d'HLM, ont des statuts conformes à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat. Il s'agit donc avant tout d'un mode d'accès progressif, et véritablement social (niveau de ressources PLUS et PLAI), à la propriété.

L'organisme d'HLM apporte à une SCI APP (SCI d'Accession Progressive à la Propriété) un immeuble, pour une valeur conforme à l'évaluation de France domaine¹. Les seuls associés sont, l'organisme HLM appelé « associé gérant », et les locataires de la SCI, acquéreurs des parts, appelés « associés personnes physiques ».

Les statuts de la SCIAPP répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot représente un logement et ses locaux accessoires le cas échéant. Un règlement de copropriété et un état descriptif de division sont annexés aux statuts de la société dès sa création (article L 443-6-4 du CCH). La valeur du groupe de parts représentant un logement doit être proportionnelle à la valeur du logement dans l'immeuble. Les parts sont détenues en pleine propriété par les associés.

Les logements en SCIAPP contribuent au quota de locatif social de l'art. 55 Titre II section 2 de la loi SRU.(Cf Article L351-2 Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 37 (V) JORF 16 juillet 2006)

Adaptation coopérative

Le montage en SCIAPP, adapté par l'AERA dans un esprit coopératif, intègre une dimension coopérative par un effort conjoint des familles. Celles-ci s'engagent à faire l'acquisition de leurs parts au même rythme et pendant toute la durée du remboursement des emprunts². Cette harmonisation du rythme d'accession sur une longue durée permet d'optimiser l'équilibre de l'opération en le rapprochant du bilan d'une opération HLM et d'abaisser ainsi l'effort de location-accession au niveau d'un loyer HLM majoré d'environ 15%³.

Ce montage associe ainsi les avantages de l'accession à la propriété avec la sécurité d'une gestion locative HLM avec l'ensemble des provisions utiles, évitant ainsi, pendant toute la durée de l'accession, les risques inhérents aux copropriétés pauvres.

Outre l'intérêt d'une accession très sociale pour des ménages qui n'ont pas accès le plus souvent au crédit immobilier⁴, l'appropriation de l'habitat et l'implication des habitants dans cette démarche

¹ France domaine procédera (suite à une précision réglementaire en cours de discussion) à cette évaluation pour son coût de revient en cas d'immeuble neuf

² Cet engagement statutaire se fait à l'unanimité des associés lors de la première assemblée générale de la SCI APP avant l'apport de l'immeuble par l'organisme HLM.

³ Ce principe de « location coopérative » d'accession très sociale n'est pas nouveau. Il a été développé en France dès le XIX^e siècle (cité Jean Dollfus à Mulhouse), et par Léon Robert (groupe Richelieu) dans les années 50. Il lui manquait un cadre juridique adapté pour se développer à nouveau.

⁴ Ce dispositif intéresse notamment les musulmans à qui l'Islam interdit la pratique du crédit rémunéré.

d'accession est assurée, en amont des opérations nouvelles par leur participation à la programmation, et en aval par leur participation à la gestion de leur immeuble. Cette participation à plusieurs niveaux, programmation, financement et gestion, favorise le développement d'une responsabilité individuelle et collective des habitants à l'égard de leur cadre de vie, ainsi que le développement de liens sociaux, de solidarités de voisinage, et d'une réelle appropriation de leur habitat commun.

Par ces vertus de solidarité, de responsabilité, et de maîtrise accompagnée —économique, sociale et environnementale— à l'égard de leur habitat commun, ce type de SCI coopérative est un levier privilégié du « *renouvellement urbain* » et d'un véritable « *développement social durable* » par l'habitat.

LE STATUT D'OCCUPATION :

Les logements sont donnés en location à des personnes physiques qui doivent être simultanément associés de la SCI. Elles acquièrent progressivement les parts sociales correspondant à leur lot et peuvent à tout moment interrompre cette accession tout en étant assurées de rester locataires HLM. Dans le montage coopératif cette sécurité en réponse à de possibles difficultés économiques se traduit de préférence par la cession des parts acquises en même temps que de l'occupation de l'appartement à un tiers et le relogement par l'associé gérant HLM, comme pour le PSLA, sur son parc locatif.

Le bail est soumis au régime locatif HLM en ce qui concerne les art. 442-1 à 4 et 6 : (conditions de ressources des locataires, loyer plafonné, droit au maintien dans les lieux).

Les *associés personnes physiques* ont l'obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale. Ils paient un loyer et des charges locatives pour ce logement. En qualité d'associés, ils paient également les charges de la SCI proportionnellement à leurs droits dans le capital (frais de gestion, charges de copropriété ...).

Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, leur responsabilité vis-à-vis des tiers pour les dettes de la société est limitée à proportion des parts acquises.

Conditions sélections des candidats :

Les ménages candidats doivent avoir des ressources inférieures aux plafonds HLM. Ils se cooptent librement au cours des réunions de programmation et de cooptation dans le cadre des critères fixés préalablement par la collectivité à l'opérateur. Les priorités se déterminent ensuite d'elles-mêmes dans le cadre imparti par la participation des ménages dans le processus de programmation mené par l'organisme de médiation et de programmation coopérative (OMPC⁵).

Les textes imposent une attribution en fonction des plafonds de ressources, mais s'agissant de l'accession sociale dans le cadre d'une SCI de droit commun hors dérogation explicite des textes, il ne peut être question d'après les services juridiques du ministère des procédures d'attributions du locatif social. Cf article 443-6-3 : « *L'associé gérant HLM attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6.* »

⁵ L'AERA suit les programmes directement, ou forme et accompagne techniquement des structures locales selon des méthodologies précisément définies.

Ce dispositif vise bien à joindre les avantages de l'accession à la propriété : responsabilité, développement social, autonomie, sécurité résidentielle... et les avantages du locatif social : sécurité d'une gestion prévisionnelle sur le long terme (garantie contre les risques de copropriété dégradée), suivi social, entretien pendant toute la phase d'accession (durée des emprunts) —avantage essentiel par rapport au PSLA surtout dans les zones ANRU.

Acquisition des parts sociales par l'occupant :

Selon les textes, l'associé gérant (l'organisme d'HLM) propose à chaque associé personne physique d'acquérir une ou plusieurs parts sociales attachées au lot représentatif de son logement, au moins une fois par an, lors de la convocation à l'assemblée générale, où à l'occasion d'une consultation écrite.

Dans la version coopérative des SCI APP, les associés personnes physiques s'engagent mutuellement lors de la première Assemblée Générale statutaire et avant apport de l'immeuble à procéder à cette accession de façon corrélée, progressive et régulière, chacun au prorata du lot représentatif de son logement, sur une durée étendue à la durée du remboursement de l'emprunt CDC.

Dans ces conditions l'équilibre de l'opération est optimisée, et permet de réduire l'effort d'accession au niveau d'un loyer d'équilibre HLM augmenté de 20 % environ.

Les parts sociales sont donc cédées au fur et à mesure par l'opérateur associé aux associés personnes physiques pour leur valeur nominale sans indexation ni révision. Les frais de cession étant à la charge des acquéreurs.

La faculté d'acquérir des parts sociales est suspendue lorsque l'associé personne physique est débiteur vis-à-vis de la société ou de l'organisme d'HLM, notamment en cas d'impayés de loyers ou de charges (article R 443-9-2 du CCH).

Vente de parts sociales par l'occupant :

Conformément à la loi, l'associé personne physique peut demander à tout moment le rachat par l'associé gérant de la totalité ou d'une partie de ses parts (article R 443-9-3 du CCH) et conserver sa qualité de locataire⁶. Dans cette hypothèse le bailleur rachète les parts acquises du lot, en devient propriétaire et le périmètre de la SCI APP s'en trouve réduit au sein de la copropriété ainsi mise en œuvre.

Dans le montage coopératif cependant cette demande reste improbable du fait de son peu d'intérêt, la part acquisitive ne représentant qu'une faible proportion de l'effort mensuel⁷ qui donne droit au fur et à mesure du remboursement de l'emprunt par le loyer principal à une épargne immobilière d'une valeur nettement supérieure.

Cession en cas de mobilité :

L'associé personne physique peut en cas de mobilité revendre ses parts à l'associé gérant à leur valeur nominale non indexée. Il peut également céder son logement à un tiers répondant aux

⁶ En ce cas les statuts peuvent prévoir un nombre minimal de parts devant être rachetées lors de la transaction, en fonction des frais à supporter par l'associé gérant. L'associé gérant effectue le paiement dans un délai de trois mois maximum à compter de la première présentation de lettre recommandée avec accusé réception demandant le rachat.

⁷ Le capital social ne représentant lui-même que la part non couverte par les emprunts et les subvention.

conditions de ressources (cf. art. 18 des clauses types), et négocier ses parts avec celui-ci. En ce cas il le fait à une valeur librement négociée entre eux, ce qui permet une réévaluation limitée plus en rapport avec l'effort réel capitalisé et l'évolution des valeurs immobilières. Ce tiers reprend alors le parcours d'accession dans les mêmes conditions que son prédécesseur.

Cas d'impayé de loyer ou de charges de copropriété :

En cas d'impayés qui s'accumulent sur la part loyer ou charges, le locataire s'expose à la rupture de son bail, auquel cas il perd simultanément sa qualité d'associé et se trouve alors contraint de revendre ses parts à leur valeur nominale non indexée à l'opérateur.

Il est donc dans son intérêt de trouver un repreneur répondant aux conditions de ressources, et susceptible de lui racheter ses parts à une valeur négociée entre eux. Le gérant associé, conseille le locataire associé en difficulté et lui propose un logement sur son parc locatif en rapport avec ses besoins et sa solvabilité actualisée.

Transfert de propriété au terme de l'accession :

Les logements peuvent être transférés en pleine propriété à l'accédant dès lors qu'ils ont acquis la totalité des parts sociales correspondant à leur logement, et à condition que l'immeuble soit construit depuis au moins dix ans. Sauf dérogation du Préfet (article L 443-6-6 du CCH)⁸. L'attribution des logements et le retrait des associés personnes physiques sont constatés dans les mêmes actes notariés⁹.

Dans la forme coopérative les accédants parviennent simultanément au terme de l'accession et c'est alors l'ensemble des logements qui peut être soumis au régime de la copropriété. L'assemblée générale peut également opter, pour tout ou partie des accédants, pour une nouvelle SCI qui permet de préserver pour ceux qui le souhaitent un mode de gestion en indivision. Ceci permet, tout en faisant l'économie des frais notariés correspondant, de préserver la cohésion sociale liée à l'agrément des associés, ainsi que les modes de gestion qui sécurisent l'avenir de la copropriété.

Décès et transmission :

En cas de décès durant le processus d'accession, et/ou de transmission à un descendant celui-ci dans la mesure où il est détenteur de parts, peut s'il répond aux conditions de ressources et obtient l'accord des associés de la SCI APP, devenir à son tour locataire-accédant. (Cf. art. 21 des clauses types).

⁸ En l'absence de précision particulière, le délai court à compter de la déclaration d'achèvement des travaux ou de l'acte d'acquisition, sous réserve de l'appréciation des juges.

⁹ Dans la forme standard non coopérative, en cas d'accession non corrélée de l'un des candidats, l'associé gérant procède alors à la diminution du capital de la SCI APP. Le lot attribué n'est plus considéré comme un logement social, et la convention APL cesse d'être opposable à son propriétaire.

L'immeuble est alors soumis au régime de la copropriété dès l'attribution du premier logement.

LE ROLE DE L'ORGANISME D'HLM :

Il occupe une position centrale non seulement pour la production de l'immeuble que pour la création et la gestion de la SCI APP :

- Il contracte et reste le détenteur des emprunts
- Il réalise l'immeuble
- il crée la SCI APP et lui apporte l'immeuble réalisé,
- il lui transfère les financements qu'il aura mobilisés,
- il apporte une garantie établie sous la forme d'une convention de cautionnement, établie par un établissement financier ou une société d'assurance agréés à cet effet, pour le remboursement éventuel des parts à chaque associé personne physique.
- Il assure la gérance de la SCI puis sa liquidation à terme.
- Il assure le suivi et le conseil des locataires-associés

L'organisme, au titre de sa fonction de gérant, perçoit une rémunération sous forme d'honoraires fixés librement par les statuts, et correspondant à un pourcentage des loyers annuels quittancés. Il a un devoir général d'information et de conseil à l'égard de l'associé personne physique : il doit notamment l'informer par écrit au plus tard deux mois après le 1^{er} impayé, de la faculté de faire racheter tout ou partie de ses parts par l'organisme HLM. Dans la forme coopérative l'associé gérant doit également rappeler, de par son devoir de conseil, qu'en cas de difficulté l'accédant peut céder ses parts à un tiers agréé, et, de par les statuts, être relogé par ses soins dans un logement locatif plus en rapport avec sa solvabilité réelle.

LE FONCTIONNEMENT DE LA SCIAPP

Le montage financier:

Le montage financier se fait comme pour une opération locative sociale (foncier, prêts CDC, subventions collectivités, défiscalisation) puisqu'il s'agit d'immeubles locatifs sociaux qui sont apportés après leur achèvement à une SCI APP.

Seuls les fonds propres sont apportés conjointement par les associés (l'opérateur + les futurs accédants) qui vont constituer conjointement le capital social de la SCI APP.

L'opérateur reste le détenteur des emprunts et de la convention qui l'oblige dans sa gestion de la SCI APP (CF textes L.443-6-2 et suivant du CCH)

La garantie des prêts doit être apportée par les collectivités territoriales comme pour une opération locative sociale. La collectivité doit prendre l'engagement vis-à-vis du prêteur de maintenir cette garantie lors de la cession de l'apport de l'immeuble à la SCI. Les réservations obtenues en contreparties de cette garantie sont converties dans cette formule d'accession en critères préalables ou en objectifs de peuplement fixés par la collectivité.

A échéance de 40 ans tous les accédants ayant acquis les parts de leur lot, et les emprunts étant remboursés, la SCI APP est dissoute, la convention et les garanties sont éteintes dans le même temps.

Le droit de vote :

Les droits de vote sont découplés de la détention des parts sociales (cf. décret 2009-98) et prévoient à l'entrée dans les lieux 33%+1 des droits de vote pour l'ensemble des associés personnes physiques contre 66%-1 au seul associé gérant. (modification proposée des articles 9 et 12 des clauses types)

Le découplage des droits de votes se trouve légitimé par le fait que l'associé gérant n'est que prestataire (il n'investit que très peu de fonds propres et n'assume pas de risque financier directs - cf. garanties).

Il fait donc bénéficier des conditions de financement et de fiscalité du logement social, pour lequel il est agréé, à la SCI APP dont il assure la gestion. Par ailleurs, la minorité de blocage 33% qu'il conserve jusqu'au terme du processus, le protège contre toute décision de l'assemblée générale touchant aux statuts et aux conditions qui garantissent l'équilibre et la maîtrise des risques financiers de l'opération¹⁰.

Chaque opérateur doit fixer dès l'amont du programme le niveau des parts à acquérir à l'entrée dans les lieux afin que les accédants puissent se déterminer en connaissance de cause.

Dissolution et liquidation de la SCI APP :

Durée maximale d'une SCIAPP : la SCI APP est statutairement prévu sur une durée de 25 ans, mais est reconductible sans limitation en Assemblée Générale.

Au terme de ce délais les associés personnes physiques sont libres d'adopter le statut de leur choix : SCI, SCCC, Copropriété, ou tout autre statut qui existera et leur conviendra à terme.

Le produit net de la liquidation est partagé entre les associés proportionnellement à leurs parts, après paiement de toutes les charges de la société et remboursement de leurs parts aux associés.

Clause anti spéculative :

Le dispositif SCI APP coopérative intègre dans son principe même une clause anti-spéculative qui ne permet de récupérer le bénéfice de l'effort de la collectivité que sur un très long terme. Ceci permet de fait que les aides jouent bien leur rôle d'aide à l'accession sociale. En effet, ce dispositif ne permet d'atteindre la pleine et entière propriété qu'au terme du remboursement des emprunts CDC, soit au bout de 40 ans. Dans l'intervalle, les accédants ne peuvent revendre leurs parts qu'à des personnes qui sont en deça des plafonds de ressources avec l'agrément de l'associé gérant HLM et de l'ensemble des associés personnes physiques (cooptation coopérative).

La valeur négociée entre le cédant et le cessionnaire sera intermédiaire entre la valeur nominale non indexée (de rachat obligé par l'opérateur HLM) et une valeur de part d'une SCI contrainte nettement décotée liée à l'évolution du marché. Elle constitue donc essentiellement une épargne populaire par l'effort du financement de l'immobilier par les habitants.

Ainsi la plus value réalisée en cours d'accession reste faible tout en étant supérieure à la valeur nominale initiale et n'atteint son maximum qu'à long terme, 40 ans durée bien supérieure à celle des clauses anti-spéculatives existantes.

¹⁰ La minorité de blocage que conserve l'opérateur jusqu'au terme du processus, alors qu'il ne détient plus qu'une petite minorité de parts, légitime au départ le découplage inverse en faveur des accédants.

TABLEAU EQUILIBRE ECONOMIQUE D'UNE SCI APP COOPERATIVE

Base 100 = équilibre d'une opération locative avec loyers conventionnés

ACTEURS		COOPERATEURS	MAITRE D'OUVRAGE SOCIAL		OPERATEUR /GESTIONNAIRE	
		Locataires accédants	OMPC (<i>Organisme de Médiation et de Programmation Coopérative</i>) AMO /MOUS 2%		Société HLM, SEM ou Commune	
MONTAGE OPÉRATION	APPORT INITIAL <i>1° acquisition de parts</i>	apport en numéraire 1,5%	PROGRAMMATION / COOPTATION (6 mois)		AVANCE POUR LES ETUDES Mais apport en fonds propres Limités (3%)	
	EMPRUNTS	néant	ETUDES ARCHITECTURALES (6 mois)		EMPRUNT CAISSE DES DEPOTS (PLAI /PLUS /PLS)	
	SUBVENTIONS	néant	PLANS ET SIMULATIONS FINANCIERES APPEL D'OFFRE TRAVAUX (4 mois) REALISATION (14 mois)		Mobilisation des subventions ETAT + COLLECTIVITES <i>(équivalent locatif et/ou doublement PTZ et autres subventions pour accession très sociale)</i>	
FLUX FINANCIERS - PERIODE ACCESSION EN SCI APP	REDEVANCE GLOBALE Loyer+part acquisitive Total hors charge <i>(pour un équivalent loyer d'équilibre HLM = base 100)</i>	REDEVANCE HORS CHARGES 120	BASE LOYER CONVENTION	COMPLEMENT SCI APP	RETOUR HLM 95,5	
	DETTE HLM <i>(moyenne sur les 20 premières années— évolution sur 40 ans de 88 à 17% du loyer)</i>	69 10,1	67	+2* +10,1**	69 10,1	remboursement annuités CDC remboursement annuités CDC
	PART ACQUISITIVE entrant dans l'équilibre financier et contribuant aux annuités d'emprunts	2		2	2	remboursement fonds propres
	PROVISIONS IMPAYES * récupérables	3	3			provisions constituées au sein de la SCI APP
	PROVISIONS GE/GR (amortissement)	8	8			
	PART GESTION LOCATIVE + SOCIALE SCI APP	14,4	8,5	3,5 + 2,4 ***	14,4	Frais de gestion locative + sociale de la société HLM dont TVA
	TFPB lissée (exonération 25 ans)	13,5	13,5			

* coût OMPC à l'investissement rapporté en pourcentage du loyer conventionné.

** intérêts du complément de prêt CDC en substitution des fonds propres de l'opérateur.

*** surcoût de la gestion sociale de l'associé gérant de la SCI APP et TVA à 19,6 % comprise

Annexe 2

I. Préambule et art 10-3

Ainsi la phrase qui ne fait que rappeler la loi et le décret (443-9-3) dans le préambule : *"S'ils le souhaitent, les ménages peuvent interrompre leur acquisition à tout moment et rester locataires de leur logement en continuant de bénéficier du statut HLM, et en récupérant le capital qu'ils ont investi."*

Cette phrase est, dans le préambule de nos statuts "coopératifs", contre-productive et discrédite l'engagement que nous leur avons demandé.

Je propose (cf. doc. ci-joint) un autre préambule dans lequel la phrase serait ainsi formulé : *"La propriété des logements peut être transférée lorsque les locataires ont acquis la totalité des parts sociales attachées au lot représentatif de leur logement. Cette formule permet aux bénéficiaires de réaliser leur acquisition à un rythme adapté à leurs moyens avec l'ensemble des aides dont bénéficient les locataires HLM. Ils peuvent à tout instant interrompre leur accession tout en se voyant assuré d'un logement HLM."*

Cette phrase ouvre en effet à la solution d'un relogement sur le parc HLM des Chalets, chose que nous leur avons promise à maintes reprises. Ne peut-on donc prévoir à l'article 10-3, titre III *Obligations particulière de l'organisme HLM, " L'organisme HLM, si un associé personne physique se trouvant en difficulté lui en fait la demande, s'engage, après qu'il lui avoir racheté l'ensemble des ses parts, à le reloger dans un logement de son parc correspondant à ses ressources du moment."*

Contre-proposition ou commentaires

-La proposition de modification devrait se déverser dans le 9-3 et pas dans le 10-3

-Pour autant cette modification serait contraire aux statuts types et à l'article 9-3 et les priverait de la possibilité de se maintenir en tant que locataire du logt occupé précédemment à sa demande quelque en soit les motifs (pas de notion de difficulté dans les statuts). Le relogement dans le parc de l'organisme HLM n'est envisagé par les statuts types qu'au cas de dissolution de la SCI-APP. Cette disposition est éminemment protectrice pour l'accédant ; y contrevenir est exorbitant de ce que les clauses types portent et pourrait faire l'objet d'un contentieux de la part de l'accédant devenu locataire qui souhaitera rester dans le logement au sein duquel il a investi.

-Le relogement qui serait ainsi rendu obligatoire en dehors de la SCI-APP pourrait conduire pour l'associé gérant à un maintien artificiel du modèle de la SCI-APP si dans le temps, nous ne parvenions à identifier autant de nouveau accédants que de renoncement des associés initiaux.

Nota Question du droit au remboursement du capital qui disparaît dans la proposition de rédaction

Pour autant, la phrase :

« Cette formule permet aux bénéficiaires de réaliser leur acquisition à un rythme adapté à leurs moyens avec l'ensemble des aides dont bénéficient les locataires HLM. »

Apporte une clarification du sens donné à la rédaction des statuts modifiés peut être ajoutée.

II. Articles des statuts

Article 2 – Dénomination

La société prend la dénomination suivante : "SCI APP Maragon - Floralties - Ilot B"
Cf nos récents échanges

Article 3 : modification des clauses type prévue par la loi sur décision d'AG

Article 10-1 : L'ensemble de ses charges sont couvertes par : -La refacturation à l'associé personne physique, **effectivement en tant que locataire de la SCI, et au titre du bail** des charges individuelles et des charges collectives récupérables

"m² de surface utile coefficientée du logement" ne peut-t-on trouver une formule moins ésotérique pour les associés personnes physiques signataires? **Réflexion en cours**

Article 10-3 : voir plus haut l'engagement promis de relogement sur le parc des Chalets qui doit faciliter la libération du logement pour un nouvel accédant.

Cfci-dessus

Article 11-1 : Nous avons demandé dès 2006 (cf. Note 6- III-2, p. 10 ci-jointe) que la demande de révocation de l'associé gérant se fasse avec un minimum de deux associés, ou d'un associé représentant un minimum de 10% du capital social. Même si le montage est différent, les coopératives québécoises ont à faire face régulièrement aux attaques de spéculateurs en leur sein qui veulent dissoudre les statuts pour revendre leur bien sur le marché. On peut avoir affaire à un procédurier fou... De même nous avons proposé de passer de 3 à 6 mois pour la recherche d'un repreneur... 3 mois c'est mission impossible.

Dans les statuts types, il est en effet prévu que ce pouvoir de révocation est détenu par chaque associé. Le rendre plus restrictif est s'exposer là encore à un risque contentieux que nous perdrons sans doute. Porter le délai de présentation d'un repreneur à 6 mois a un caractère incitatif pour user de son droit de révocation.

Article 11-3 : En rémunération de ses fonctions, l'associé gérant perçoit des honoraires égaux à 7,5 % HT du loyer annuel **perçu ??** par la société.

Nous ne pouvons préciser cette notion ; cela reviendrait à nous priver de rémunération sur les sommes restant impayés.

Article 12 : j'ai exprimé mes réserves sur l'incompatibilité de cet article 12 avec l'article 9. Le 12.2 nous autorise à revoir le 12.1 (sans être contraire à l'esprit de la loi) peut susciter une vive réaction d'un lecteur attentif des statuts : que lui répondre alors pour conserver sa confiance. Si j'étais associé habitant, je demanderais la modification de cette disposition lors de l'AGE pour la majorité simple des droits de vote.

Afin que l'article 9 et 12 soient mis en accord, il s'agit de plafonner la validité de l'article 9 à la période durant laquelle les associés personnes physiques ne représentent ensemble qu'une minorité des parts sociales.

Une fois qu'ils auront acquis la majorité (ce qui représente, s'ils procèdent à cette acquisition d'une façon régulée, une période 6,666 années) c'est l'article 12 qui s'applique. Ainsi nous mettons ces clauses types en cohérence sans prêter le flanc à une mise en cause éventuelle du Juge.

Les statuts-types prévoient deux types de décisions et associent deux types de majorité à ces décisions.

La 1ère relève de la compétence des AGO et est assise sur le capital. Il s'agit de décisions relevant de la gestion courante. Il paraît normal qu'au fur et à mesure de l'acquisition des parts par les associés personnes physiques, les décisions relevant de la gestion courante leur reviennent et que l'associé gérant s'en retire.

La 2ème relève de la compétence des AGE et est assise sur les droits de vote tels qu'ils sont indiqués à l'article 9 : 49 % pour l'associé gérant et 51 % pour les associés personnes physiques (et cette fois peu importe la détention dans le capital°. IL s'agit des décisions emportant modification des statuts. Il paraît cette fois, normal que l'associé gérant qui conserve cette qualité durant 40 ans, puisse peser suffisamment (cad plus d'1/3) pour éviter des modifications statutaires qu'il ne souhaiterait pas.

Ainsi, il me semble que les articles 12-1, 12-2 et 9-5 ne sont pas contradictoires mais complémentaire.

La subtilité des majorité telle que prévue dans les SCI APP, réside dans la panachage des majorités, assises d'une part, sur le capital et d'autre part, sur des droits de vote totalement dissociés de la détention dans le capital.

Article 12.3 : S'il est préférable que l'adresse postale du siège soit celle des Chalets, il me paraît essentiel, pédagogiquement et psychologiquement, de faire les AG dans la salle polyvalente prévue à cet effet dans l'opération.

C'est une proposition de bon sens qu'il nous semble superflu de figer dans les statuts afin de garantir tout empêchement matériel (sinistre ...).

Article 12.4 : l'expression "à son dernier domicile connu" n'a ici pas lieu d'être.

C'est une formule juridique qui garantie entre autre chose l'absence de démarche visant à faire suivre son courrier par exple ou le NPAI dans le courant de la vie de la SCI-APP.

Article 15 : Nous avons proposé, en vue de l'obtention de l'exonération fiscale sur les bénéfices demandée à Bercy, de **modifier les statuts en interdisant la redistribution des bénéfices aux associés**, ce qui n'a pas de sens dans le cas de la SCI APP (puisque cela voudrait dire un trop perçu d'autant plus fiscalisé, et donc une évidente mauvaise gestion) (cf. Amdt exo, motivation 4° alinéa)

Bien conscient de cette réglementation inadaptée à la SCI-APP, nous avons convenu de maintenir nos efforts de lobbying auprès du ministère et de l'administration fiscale, afin d'obtenir une modification de la réglementation. Dans cette attente, le Groupe des Chalets a arbitré le risque pris.

Article 18 : Nul ne doit pouvoir céder son bien à un tiers, sans en référer aux autres associés, comme dans une quelconque copropriété. Il faut préserver une forme de cooptation qui est une assurance pour l'avenir de la SCI coopérative, il faut assujettir la cession à un tiers à titre onéreux à l'accord, idéalement unanime des associés comme dans la cooptation initiale (c'est une promesse mainte fois reformulée), ou sinon du moins de la SCI aux deux tiers des voix, ou par la voix de l'associé gérant. Mais tous ont intérêt à trouver vite un repreneur, car c'est eux qui vont payer la vacance...

Dans une copropriété toute cession est libre

Nous sommes juridiquement défavorables à cette modification

-atteinte au droit de propriété et la liberté de céder

-que se passe-t-il en cas de refus d'agrément ?

-quel niveau de responsabilité pour l'associé gérant ?

Il s'agit de rédiger une clause permettant à la fois de satisfaire au caractère coopératif tout en étant le plus facilitant pour la cession et l'obtention de l'agrément

Nous proposons d'ajouter la mention :

Cette cession fera l'objet d'une validation préalable du candidat auprès de l'ensemble des associés dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Cette candidature sera soumise à la majorité de la moitié des membres associés personnes physiques, représentant les 2/3 des voix hormis celles de l'associé gérant qui ne prendra pas part au vote.

Au cas de rejet de validation de cette candidature à la majorité requise prévue ci-dessus, un ou plusieurs nouveaux candidats devront être présentés par un ou plusieurs associés personnes physiques de la SCI-APP aux conditions de cession identiques du candidat présenté par le cédant, et ce dans un délai de un mois à compter du rejet du premier candidat présenté par le cédant.

Une nouvelle assemblée générale devra alors se tenir dans un délai de 1 mois à compter de la présentation de ce ou ces nouveaux candidats et enfin, au cas de nouveau refus aux mêmes conditions de majorité, le candidat initialement présenté par le cédant sera considéré comme validé.

Article 19 : Le dernier alinéa en particulier est surprenant tant il paraît contraire à l'esprit de la loi. Là, on va en effet très loin en verrouillant cette possibilité de cession à 10 ans. Mais qu'en est-il à 11, 12, 13... ans et ne sommes nous pas en mesure d'imposer le remboursement prévu à l'article 10-2 b des dettes correspondantes de la société (dettes sociales à l'égard des tiers à proportion des parts acquises) dès la 10^e année en cas de rachat? Si oui peut-être faudrait-il en faire mention à l'article 19 en référence au 10-2 b pour plus de clarté?

Il nous semble avoir répondu dans l'article 10-2 c) à cette possibilité d'acquisition supérieure au rythme commun en précisant : «Une acquisition supérieure à ce plancher est autorisée par les présents statuts. Elle devra être effectuée à l'initiative du seul associé accédant et engendrera automatiquement le remboursement par ce dernier de sa quote-part du compte courant associé gérant relatif aux prêts, aux conditions définies à l'article 16-2 des présents statuts. »

Au demeurant, nous proposons d'ajouter au terme de l'article 19 : « L'aliénation de la totalité des parts d'un lot se fera aux conditions définies au 10-2c) dernier alinéa des présentes »

Article 24 3^e alinéa : Lorsque tout les associés ont acquis la totalité de leurs parts, ils peuvent lors de l'assemblée générale extraordinaire de dissolution de la SCI APP opter pour un autre statut leur convenant, à la majorité qualifiée.

Commentaire, nous avons toujours défendu face au lobbie “coopératifs” et “antispéculatifs”, mais surtout auprès des habitants concernés, le fait que la sortie de la SCI APP n’était pas verrouillée en Copropriété. Il faudrait mettre une mention à ce sujet. Sans empêcher que ceux qui le voudront s’en dissocie.

Il est en effet arrivé que des SCCC demandent le renouvellement d’un statut coopératif. Et nous ne connaissons pas les statuts qui seront envisageables dans 40 ans.

Il s’agirait d’ajouter la mention : « Toutefois, la possibilité est laissée à l’ensemble des personnes physiques associés de la SCI-APP de réaliser les démarches leur permettant d’être rendus éligibles au statut coopératif. »

GL/EA/

100148002

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE

A TOULOUSE (Haute-Garonne), 31 bis, rue de Metz, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,

Maître Laurent GIBAULT, Notaire Associé soussigné, membre de la
Société dénommée «Sophie LALANNE-CAMMAN, Cécile DAVEZE et Laurent
GIBAULT, notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle, titulaire d'un
Office Notarial» sis à TOULOUSE, 31 bis, rue de Metz,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

A la requête de :

La Société dénommée **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER
MODERE DES CHALETS**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de
4.611.310,00 €, dont le siège est à TOULOUSE CEDEX 3 (31027), 29 boulevard
Gabriel Kœnigs CS 23148, identifiée au SIREN sous le numéro 660802844 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Représentée par Monsieur Jean-Paul COLTAT en sa qualité de Directeur
Général, renouvelé à ces fonctions par délibération du conseil d'administration du 19
juin 2014 et dument habilité à signer les présentes en vertu d'une délibération du
conseil d'administration spéciale du 19 septembre 2014,

Monsieur Alix **KHALDI**, ingénieur d'études, demeurant à TOULOUSE
(31300) 1 rue Peyrolade Appartement F33.

Né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 4 mai 1988.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Mademoiselle Agnès **DUCQ**, sans profession, demeurant à TOULOUSE (31400) 8 rue Berthe Morisot Appartement E 03.
 Née à le 20 novembre 1968.
 Célibataire.
 Non liée par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.
 est présente à l'acte.

Madame Valérie Patricia Maddy **EDMOND**, agent de soins, demeurant à RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520) 335 résidence Les Floralias.
 Née à TOULOUSE (31000) le 2 décembre 1969.
MARIEE ???? VEUVE ???? de Monsieur Bertrand Robert **MUNIER** (mariée à RAMONVILLE SAINT AGNE le 11 septembre 2004).
Non liée par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.
 est présente à l'acte.

Monsieur Olivier Joël **GONCALVES**, apprenti, demeurant à RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520) 33 rue Rosa Parks Bâtiment B - Appartement 09.
 Né à TOULOUSE (31000) le 10 juin 1969.
 Célibataire.
 Non lié par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.
 est présent à l'acte.

Madame Djalila **HENNI**, aide soignante, demeurant à RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520) 33 rue Rosa Parks Bâtiment B - Appartement 09.
 Née à TENES (ALGERIE) le 27 décembre 1969.
 Divorcée de Monsieur Salah MACHAKA aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE en date du 16 janvier 2008 et non remariée depuis.
 Non liée par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.
 est présente à l'acte.

Monsieur Cyril **MONTEIL**, entrepreneur, demeurant à RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520) 12 résidence Les Floralias Appartement 377 - secteur T.
 Né à CAHORS (46000) le 2 décembre 1983.
 Célibataire.
 Non lié par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.
 est présent à l'acte.

Madame Gladys Catherine Marie **DURAND**, auto-entrepreneur, demeurant à RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520) 50 rue Romain Rolland Appartement 44.
 Née à BEZIERS (34500) le 5 juillet 1969.

Divorcée de Monsieur Jean Jacques **LUTZ** aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE le 4 juillet 2006 et non remariée depuis.

Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Madame Nora **TALBI**, conseillère en assurances, demeurant à TOULOUSE (31200) 80 rue Ernest Renan Appartement A 105.

Née à TOULOUSE (31000) le 23 janvier 1987.

Divorcée de Monsieur Massine **HACENE** aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE en date du 11 juillet 2012 et non remariée depuis.

Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Mademoiselle Hetty **COUETA**, fonctionnaire territorial, demeurant à TOULOUSE (31100) 5 rue de Lestang Appartement 556.

Née à CAYENNE (97300) le 24 mai 1977.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Monsieur Hocine **ZERGAOUI**, artiste autodidacte, demeurant à AX-LES-THERMES (09110) 11 rue Gaspard Astrie.

Né à BONDY (93140) le 17 mai 1985.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société devant exister entre eux.

PREAMBULE

Afin de permettre aux ménages dont les ressources sont inférieures au plafond applicable aux locataires d'habitation à loyer modéré d'accéder à la propriété de leur logement, la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a mis en place une formule de vente en société civile immobilière (SCI). La propriété du logement est transférée lorsque le locataire a acquis la totalité des parts sociales attachées au lot représentatif de son logement.

Cette formule permet aux bénéficiaires de réaliser leur acquisition au rythme qui leur convient. S'ils le souhaitent, les ménages peuvent interrompre leur acquisition à tout moment et rester locataires de leur logement en continuant de bénéficier du statut HLM, et en récupérant le capital qu'ils ont investi.

Les organismes d'HLM conseillent et accompagnent tout au long de leur projet les locataires qui s'engagent dans cette démarche d'acquisition. Ils les informent des charges dues au titre du contrat de location établi entre eux et la SCI,

de celles découlant du statut de la copropriété des immeubles bâtis pour la quote-part qui revient à la SCI ainsi que de celles relatives aux frais liés à la dissolution de la société et au transfert de patrimoine qui en résulte. La présente société est créée dans le cadre de ces dispositions et régie à ce titre par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-12 et R. 443-9-1 à R. 443-9-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et des articles 1844-1 et suivants du code civil.

TITRE 1 – LA SOCIETE

Article 1^{er} – Objet

La société de forme civile a pour objet :

- a) Selon les termes de l'article L. 443-6-2 du CCH, la détention, la gestion et l'entretien d'un ou de plusieurs immeubles apportés par l'organisme d'HLM à la société en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application de l'article L. 441-1 du CCH et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés ;
- b) Plus généralement, la réalisation de toutes opérations utiles à cet objet, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société.

Les associés s'engagent à maintenir le patrimoine social en bon état et à réaliser les travaux nécessaires à sa préservation. Dans le cas où les logements apportés font partie d'un immeuble sous statut de la copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les associés s'engagent, d'une part, à faire face, pour la quote-part qui revient à la société, à l'ensemble des dépenses nécessaires à la préservation et au bon entretien de l'immeuble et de ses parties communes et, d'autre part, à payer les charges de la copropriété pour la quote-part incombant à la société.

Sont joints aux présents statuts l'état descriptif du patrimoine social et, s'il y a lieu, le règlement de copropriété.

Article 2 – Dénomination

La société prend la dénomination suivante : "**SCI APP Maragon - Florales - Ilot B**".
Tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers mentionnent cette dénomination, précédée ou suivie des mots Société civile immobilière, assortie du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 3 – Durée

La société est constituée pour une durée de 25 ans, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Le point de départ de ce délai est la date de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés du greffe du tribunal dans le ressort duquel est situé son siège.

Au moins un an avant la date d'expiration de la société, l'assemblée générale des associés décide, à la majorité de ses membres représentant au moins les deux tiers des voix, de proroger la durée de la société dans la mesure où cela est nécessaire aux associés personnes physiques pour achever d'acquérir l'ensemble des parts représentatives de leur logement.

A défaut d'une convocation de l'assemblée générale, tout associé peut solliciter, par voie de requête auprès du président du tribunal de grande instance compétent, la désignation d'un mandataire de justice chargé de procéder à cette convocation.

Article 4 – Siège social

Le siège social de la société civile immobilière est situé à TOULOUSE (31027 CEDEX 3) 29 boulevard Gabriel Koenigs – C.S. 23148.

Ce siège ne peut être transféré que sur décision unanime des associés. Toutefois, le transfert du siège dans une commune dépendant du même tribunal de grande instance peut être décidé par la gérance seule qui, dans ce cas, procède à la modification des statuts en conséquence.

TITRE 2 – APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Article 5 – Apports

Les associés font les suivants apports :

Article 5-1 : apports en numéraires

- a) Madame **EDMOND** apporte à la société une somme en numéraire de TROIS MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (3.090,60 EUR).
- b) M. **MONTEIL** apporte à la société une somme en numéraire de DEUX MILLE CENT VINGT ET UN EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (2.121,60 EUR).
- c) Mademoiselle **COUETTA** apporte à la société une somme en numéraire de DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (2.930,80 EUR).
- d) Monsieur **GONCALVES** et Madame **HENNI** apportent à la société une somme en numéraire de QUATRE MILLE QUATRE CENT TRENTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (4.433,60 EUR).
- e) Madame **DURAND-LUTZ** apporte à la société une somme en numéraire de TROIS MILLE HUIT CENT ONZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (3.811,40 EUR).
- f) Madame **TALBI** apporte à la société une somme en numéraire de DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (2.584,00 EUR).
- g) Mr **KHALDI** apporte à la société une somme en numéraire de DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (2.597,60 EUR).
- h) M. **ZERGAOUI** apporte à la société une somme en numéraire de MILLE SIX CENT UN EUROS ET QUARANTE CENTIMES (1.601,40 EUR).
- i) Madame **PUCQ** apporte à la société une somme en numéraire de MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES (1.863,20 EUR).
- j) M. /Mme apporte à la société une somme en numéraire de..... €.

TOTAL : €

Lesdites sommes ont été versées en la comptabilité de Maître GIBault, notaire soussigné, à qui ordre est donné par l'ensemble des associés de les verser sur le compte bancaire de la société dès lors qu'il aura été ouvert et ce, auprès de la banque xxxxxxxxxxxxxxxx.

M. / Mme..... déclare que les sommes ainsi apportées proviennent de deniers qui lui sont propres comme provenant.....(indiquer l'origine des fonds).

Ou, en cas d'apport en numéraire de fonds de communauté :

« M. / Mme déclare effectuer l'apport en numéraire indiqué plus haut avec des fonds provenant de revenus ou de biens communs. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du, dont l'original est annexé à l'un des originaux des présentes, le conjoint a déclaré :

-Etre dûment informé de l'apport devant être effectué par son époux ou son épouse, avec des deniers communs ;

GL 25/1/15 10:02

Mis en forme: Police :Gras

-Reconnaître, en tant que de besoin, le caractère de bien commun aux parts qui seront reçus

Ou, en cas de coapporteurs non mariés :

M.....et Mme.....déclarent effectuer conjointement l'apport en numéraire inscrit ci-dessus et recevoir indivision et les parts sociales correspondantes. Ils désignent M. / Mme.....comme mandataire unique vis-à-vis de la société.

Article 5-1 : apports en nature

La **SA HLM DES CHALETS** apporte à la société, sous les garanties ordinaires de droit, les biens et droits immobiliers suivants :

DESIGNATION

Dans une copropriété comprenant un groupe d'immeubles édifié sur un terrain situé sur la commune de RAMONVILLE-SAINT-AGNE (Haute-Garonne), avenue des Croisés, figurant au plan cadastral rénové de ladite commune de la manière suivante :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	280	MARAGON	00 ha 39 a 53 ca
AR	290	MARAGON	00 ha 00 a 19 ca

TOTAL 00 ha 39 a 72 ca

Les lots suivants :

Lot numéro 401

Un appartement type T2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes, portant le numéro B-D01 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

une entrée, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, un placard de rangement et une terrasse ;

Et cent vingt-neuf / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;

Ci.....129 / 10.000

Lot numéro 402

Un appartement type T2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes, portant le numéro B-D02 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

une entrée, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une terrasse ;

Et cent cinquante-huit / dix millièmes des parties communes de l'immeuble;

Ci.....158/ 10.000

Lot numéro 403

Un appartement type T2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes, portant le numéro B-D03 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement, un balcon et une terrasse ;

Et cent cinquante-neuf / dix millièmes des parties communes de l'immeuble

Ci 159 / 10.000

Lot numéro 404

Un appartement type T2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes, portant le numéro B-D04 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains avec wc, un

placard de rangement et un balcon ;

Et cent onze / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;

Ci.....111 / 10.000

Lot numéro 405

Un appartement type T3, situé au premier étage du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes par l'escalier commun de la cage D1 du bâtiment, portant le numéro B-D11 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

une entrée, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et un balcon ;

Et deux cent trois / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;

Ci.....203 / 10.000

Lot numéro 406

Un appartement type T2, situé au premier étage du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes par l'escalier commun de la cage D1 du bâtiment, portant le numéro B-D12 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

une entrée, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et un balcon ;

Et cent vingt-sept / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;

Ci.....127 / 10.000

Lot numéro 407

Un appartement type T5 construit en duplex, situé au premier et au deuxième étage du bâtiment B-D, accessible au niveau du premier étage depuis les circulations communes par l'escalier commun de la cage D2 du bâtiment, portant le numéro B-D13 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

- au premier étage : une entrée, un séjour-salle-à-manger, une cuisine ouverte, un wc, un placard sous escalier et un balcon ;

- au deuxième étage : accessible depuis l'entrée de l'appartement par un escalier privatif intérieur, un dégagement, trois chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et un balcon ;

Et deux cent soixante quatre / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;

Ci.....264 / 10.000

Lot numéro 408

Un appartement type T4, situé au premier étage du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes par l'escalier commun de la cage D2 du bâtiment, portant le numéro B-D14 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, trois chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et un balcon ;

Le droit pour le propriétaire de ce lot de boucher la communication existant, au jour de la rédaction des présentes, avec le studio situé au deuxième étage portant le numéro B-D23 sur les plans schématiques ci-annexés ;

Et deux cent quarante-huit / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;

Ci.....248 / 10.000

Lot numéro 409

Un appartement type T2, situé au deuxième étage du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes par l'escalier commun de la cage D1 du bâtiment, portant le numéro B-D21 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

une entrée, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau, un wc, des placards de rangement et un balcon ;

Et cent quarante-sept / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;

Ci 147 / 10.000

Lot numéro 410

Un appartement type T4, situé au deuxième étage du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes par l'escalier commun de la cage D1 du bâtiment, portant le numéro B-D22 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, trois chambres, une salle de bains, un wc, un cellier, des placards de rangement et un balcon ;

Et deux cent quatorze / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
Ci.....214 / 10.000

Lot numéro 411

Un studio, situé au deuxième étage du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes par l'escalier commun de la cage D2 du bâtiment, portant le numéro B-D23 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

un séjour, une salle d'eau avec wc et un balcon ;

Le droit pour le propriétaire de ce lot de boucher la communication existant, au jour de la rédaction des présentes, avec l'appartement situé au deuxième étage portant le numéro B-D14 sur les plans schématiques ci-annexés ;

Et cinquante-neuf / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
Ci.....59 / 10.000

Lot numéro 412

Un appartement type T3, situé au deuxième étage du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes par l'escalier commun de la cage D2 du bâtiment, portant le numéro B-D24 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et un balcon ;

Et cent soixante-dix-sept / dix millièmes des parties communes de l'immeuble
Ci.....177 / 10.000

Lot numéro 413

Un appartement type T3, situé au troisième étage du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes par l'escalier commun de la cage D1 du bâtiment, portant le numéro B-D31 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle d'eau, un wc, des placards de rangement et un balcon ;

Et cent quatre-vingt / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
Ci.....180 / 10.000

Lot numéro 414

Un appartement type T3, situé au troisième étage du bâtiment B-D, accessible depuis les circulations communes par l'escalier commun de la cage D1 du bâtiment, portant le numéro B-D32 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant :

une entrée, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et un balcon ;

Et cent soixante-dix-neuf / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
Ci.....179 / 10.000

Lot numéro 1

Un emplacement de parking situé dans le garage, portant le numéro 01 sur les plans schématiques ci-annexés ;

Et dix / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
Ci.....10 / 10.000

Lot numéro 6

Un emplacement de parking situé dans le garage, portant le numéro 06 sur
 les plans schématiques ci-annexés ;
 Et dix / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
 Ci.....10 / 10.000

Lot numéro 40

Un emplacement de parking situé dans le garage, portant le numéro 40 sur
 les plans schématiques ci-annexés ;
 Et dix / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
 Ci.....10 / 10.000

Lot numéro 41

Un emplacement de parking situé dans le garage, portant le numéro 41 sur
 les plans schématiques ci-annexés ;
 Et dix / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
 Ci.....10 / 10.000

Lot numéro 42

Un emplacement de parking situé dans le garage, portant le numéro 42 sur
 les plans schématiques ci-annexés ;
 Et dix / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
 Ci.....10 / 10.000

Lot numéro 43

Un emplacement de parking situé dans le garage, portant le numéro 43 sur
 les plans schématiques ci-annexés ;
 Et dix / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
 Ci.....10 / 10.000

Lot numéro 44

Un emplacement de parking situé dans le garage, portant le numéro 44 sur
 les plans schématiques ci-annexés ;
 Et dix / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
 Ci.....10 / 10.000

Lot numéro 45

Un emplacement de parking situé dans le garage, portant le numéro 45 sur
 les plans schématiques ci-annexés ;
 Et dix / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
 Ci.....10 / 10.000

Lot numéro 46

Un emplacement de parking situé dans le garage, portant le numéro 46 sur
 les plans schématiques ci-annexés ;
 Et dix / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
 Ci.....10 / 10.000

Lot numéro 47

Un emplacement de parking situé dans le garage, portant le numéro 47 sur
 les plans schématiques ci-annexés ;
 Et dix / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
 Ci.....10 / 10.000

Lot numéro 48

Un emplacement de parking situé dans le garage, portant le numéro 48 sur
 les plans schématiques ci-annexés ;
 Et dix / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
 Ci.....10 / 10.000

Lot numéro 49

Un emplacement de parking situé dans le garage, portant le numéro 49 sur les plans schématiques ci-annexés ;

Et dix / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;

Ci.....10 / 10.000

Lot numéro 62

Un emplacement de parking extérieur situé le long de la voie de desserte de l'Union de Syndicats, portant le numéro 7 sur les plans schématiques ci-annexés ;

Et huit / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;

Ci.....8 / 10.000

Tels que lesdits biens existent, se comportent et se poursuivent, avec toutes appartenances et dépendances, sans exception ni réserve.

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de UN MILLION SEPT CENT SEPT MILLE HUIT CENT DIX-HUIT EUROS (1.707.818,00 EUR).

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de UN MILLION SEPT CENT SEPT MILLE HUIT CENT DIX-HUIT EUROS (1.707.818,00 EUR).

La ventilation de la valeur des biens immobiliers apportés est la suivante :

1/ lot 401 : QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES (92.588,41 EUR)

2/ lots 402 et 62 : CENT QUATORZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET CINQUANTE-NEUF CENTIMES (114.594,59 EUR)

3/ lots 403 et 6 : CENT QUINZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (115.277,72 EUR)

4/ lot 404 : QUATRE-VINGT MILLE QUATRE CENT TRENTE-HUIT EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (80.438,23 EUR)

5/ lots 405 et 42 : CENT QUARANTE-SEPT MILLE DEUX CENT TREIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (147.213,91 EUR)

6/ lot 406 : QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE CINQUANTE ET UN EUROS ET TRENTE-NEUF CENTIMES (92.051,39 EUR)

7/ lots 407, 47 et 48 : CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (191.446,40 EUR)

8/ lots 408 et 44 : CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT TRENTE-TROIS EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (179.833,24 EUR)

9/ lot 411 : QUARANTE-DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (42.866,23 EUR)

10/ lots 409, 40 et 41 : CENT SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (106.567,84 EUR)

11/ lots 410 et 43 : CENT CINQUANTE-CINQ MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (155.240,66 EUR)

12/ lots 412 et 1 : CENT VINGT-HUIT MILLE QUATRE CENT VINGT-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (128.427,91 EUR)

13/ lots 413, 45 et 46 : CENT TRENTE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET TRENTE CENTIMES (130.477,30 EUR)

14/ lots 414 et 49 : CENT VINGT-NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET DIX-SEPT CENTIMES (129.794,17 EUR)

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître GIBAUT notaire à TOULOUSE le 14 janvier 2011 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1ER le 4 mars 2011, volume 2011P, numéro 4762.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent GIBAUT, Notaire à TOULOUSE, le 31 octobre 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1er, le 12 novembre 2014 volume 2014 P numéro 13740).

Article 6 – Capital et parts sociales

Le capital social est fixé à la somme totale de **85 000,00 €** se décomposant comme suit :

- a) Apport en numéraire de Mme EDMOND, pour une somme de 3.090,60 € ;
- b) Apport en numéraire de M. MONTEIL, pour une somme de 2.121,60 € ;
- c) Apport en numéraire de Mademoiselle COUETTA, pour une somme de 2.930,80 € ;
- d) Apport en numéraire de M. GONCALVES et Mme HENNI, pour une somme de 4.433,60 € ;
- e) Apport en numéraire de Mme DURAND-LUTZ, pour une somme de 3.811,40 € ;
- f) Apport en numéraire de Mme TALBI, pour une somme de 2.584,00 € ;
- g) Apport en numéraire de Mr KHALDI, pour une somme de 2.597,60 € ;
- h) Apport en numéraire de M. ZERGAOUI, pour une somme de 1.601,40 € ;
- i) Apport en numéraire de Mme DUCQ, pour une somme de 1.863,20 € ;
- j) Apport en numéraire de M. / Mme, pour une somme de € ;
- k) Apport en numéraire de M. / Mme, pour une somme de € ;
- l) Apport en nature de l'organisme d'HLM, La SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE DES CHALETS pour une somme de 51.000 € ; le solde soit la somme de 1.656.818 € étant apporté en compte courant d'associé.

Total : 85 000,00 €

Le capital social est divisé en 100.000 parts sociales de 0,85 euros chacune, numérotées de 1 à 100.000.

Ces parts sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports respectifs.

L'ensemble des parts est divisé en lots issus de l'état descriptif de division ayant fait l'objet d'un acte reçu par Maître Laurent GIBAUT, Notaire à Toulouse, 31 bis Rue de Metz, le 31 octobre 2014 ci-dessus visé et représentatifs de chaque logement auquel est attribué un ou plusieurs parkings de la manière suivante :

- Un appartement type T2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B-D, portant le numéro B-D01 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **401** de l'état descriptif de division indiqué ci-dessus, correspond aux parts numérotées de 1 à 5.480 et auquel sont attachés cent vingt-neuf / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;
- Un appartement type T2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B-D, portant le numéro B-D02 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **402** de l'état descriptif de division, correspondant aux parts numérotées de 5 481 à 12 190 et auquel sont attachés cent cinquante-huit / dix millièmes des parties communes de l'immeuble avec le parking extérieur lot n° 62 auquel sont attachés 8/10.000èmes des parties communes de l'immeuble ;
- Un appartement type T2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B-D, portant le numéro B-D03 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **403** de l'état descriptif de division, correspondant aux parts numérotées de 12 191 à 18 940 et auquel sont attachés cent cinquante-neuf / dix millièmes des parties communes de

GL 25/1/15 10:03

Mis en forme: Surlignage

l'immeuble [avec le parking situé dans le garage lot n° 6 auquel sont attachés 10/10.000èmes des parties communes de l'immeuble](#) ;

- Un appartement type T2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B-D, portant le numéro B-D04 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **404** de l'état descriptif de division, correspondant aux parts numérotées de 18 941 à 23 650 et auquel sont attachés cent onze / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;

- Un appartement type T3, situé au premier étage du bâtiment B-D, portant le numéro B-D11 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **405** de l'état descriptif de division, correspondant aux parts numérotées de 23 651 à 32 270 et auquel sont attachés deux cent trois / dix millièmes des parties communes de l'immeuble [avec le parking dans le garage lot n° 42 auquel sont attachés 10/10.000èmes des parties communes de l'immeuble](#) ;

- Un appartement type T2, situé au premier étage du bâtiment B-D, portant le numéro B-D12 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **406** de l'état descriptif de division, correspondant aux parts numérotées de 32 271 à 37 660 et auquel sont attachés cent vingt-sept / dix millièmes des parties communes de l'immeuble ;

- Un appartement type T5 construit en duplex, situé au premier et au deuxième étage du bâtiment B-D, portant le numéro B-D13 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **407** de l'état descriptif de division indiqué ci-dessus, correspondant aux parts numérotées de 37 661 à 48 870 et auquel sont attachés deux cent soixante quatre / dix millièmes des parties communes de l'immeuble [avec les parkings dans le garage lots n° 47 et 48 auxquels sont attachés 10/10.000èmes des parties communes de l'immeuble pour chacun d'eux](#) ;

- Un appartement type T4, situé au premier étage du bâtiment B-D, portant le numéro B-D14 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **408** de l'état descriptif de division, communiquant par un escalier privatif intérieur avec un studio, situé au deuxième étage du bâtiment B-D, portant le numéro B-D23 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **411** de l'état descriptif de division, correspondants respectivement aux parts numérotées de 48 871 à 59 400 et de 59 401 à 61 910 et auxquels sont attachés respectivement deux cent quarante-huit et cinquante-neuf / dix millièmes des parties communes de l'immeuble [avec le parking dans le garage lot n° 44 auquel sont attachés 10/10.000èmes des parties communes de l'immeuble](#) ;

- Un appartement type T2, situé au deuxième étage du bâtiment B-D, portant le numéro B-D21 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **409** de l'état descriptif de division, correspondant aux parts numérotées de 61 911 à 68 150 et auquel sont attachés cent quarante-sept / dix millièmes des parties communes de l'immeuble [avec les parkings dans le garage lots n° 40 et 41 auxquels sont attachés 10/10.000èmes des parties communes de l'immeuble pour chacun d'eux](#) ;

- Un appartement type T4, situé au deuxième étage du bâtiment B-D, portant le numéro B-D22 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **410** de l'état descriptif de division, correspondant aux parts numérotées de 68 151 à 77 240 et auquel sont attachés deux cent quatorze / dix millièmes des parties communes de l'immeuble [avec le parking dans le garage lot n° 43 auquel sont attachés 10/10.000èmes des parties communes de l'immeuble](#) ;

- Un appartement type T3, situé au deuxième étage du bâtiment B-D, portant le numéro B-D24 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **412** de l'état descriptif de division, correspondant aux parts numérotées de 77 241 à 84 760 et auquel sont attachés cent soixante-dix-sept / dix millièmes des parties communes de l'immeuble [avec le parking dans le garage lot n° 1 auquel sont attachés 10/10.000èmes des parties communes de l'immeuble](#) ;

- Un appartement type T3, situé au troisième étage du bâtiment B-D, portant le numéro B-D31 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **413** de l'état descriptif de division, correspondant aux parts numérotées de 84 761 à 92 400 et auquel sont attachés cent quatre vingts / dix millièmes des parties communes de l'immeuble [avec les parkings dans le garage lots n° 45 et 46 auxquels sont attachés 10/10.000èmes des parties communes de l'immeuble pour chacun d'eux](#) ;

- Un appartement type T3, situé au troisième étage du bâtiment B-D, portant le numéro B-D32 sur les plans de vente commerciaux et le numéro **414** de l'état descriptif de division, correspondant aux parts numérotées de 92 401 à 100 000 et auquel sont attachés cent soixante-dix-neuf / dix millièmes des parties communes de l'immeuble avec le parking dans le garage lot n° 49 auquel sont attachés 10/10.000èmes des parties communes de l'immeuble.

Il est attribué à :

- Mme DUQ les parts numérotées de 1 à 2 192 soit 2 192 parts ;
- Mlle les parts numérotées de 5 481 à 8 164 soit 2 684 parts ;
- M. / Mmeles parts numérotées de 12 191 à 14 890 soit 2 700 parts ;
- M. ZERGAOUL les parts numérotées de 18 941 à 20 824 soit 1 884 parts ;
- Mlle COUETTA les parts numérotées de 23 651 à 27 098 soit 3 448 parts ;
- M. / Mmeles parts numérotées de 32 271 à 34 426 soit 2 156 parts ;
- Mme DURAND LUTZ les parts numérotées de 37 661 à 42 144 soit 4 484 parts ;
- M. GONCALVES et Mme HENNI en indivision les parts numérotées de 48 871 à 53 082 soit 4 212 parts ;
- M. GONCALVES et Madame HENNI, en indivision, les parts numérotées de 59 401 à 60 404 soit 1 004 parts ;
- M. MONTEIL les parts numérotées de 61 911 à 64 406 soit 2 496 parts ;
- Mme EDMOND les parts numérotées de 68 151 à 71 786 soit 3 636 parts ;
- Mme TALBI les parts numérotées de 77 241 à 80 248 soit 3 008 parts ;
- M. KHALDI les parts numérotées de 84 761 à 87 816 soit 3 056 parts ;
- Mme TALBI les parts numérotées de 92 401 à 95 440 soit 3 040 parts ;
- L'organisme d'HLM en la personne de la SA HLM des Chalets, les parts numérotées de 2 193 à 5 480, de 8 165 à 12 190, de 14 891 à 18 940, de 20 825 à 23 650, de 27 098 à 32 270, de 34 426 à 37 660, de 42 145 à 48 870, de 53 083 à 59 400, de 60 405 à 61 910, de 64 407 à 68 150, de 71 787 à 77 240, de 80 249 à 84 760, de 87 817 à 92 400, et de 95 441 à 100 000, soit 60 000 parts.

Total : 100 000 parts.

Libération des apports

Apports en numéraires

Tous les apports en numéraires ci-dessus visés ont été libérés.

Apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

Article 7 – Augmentation et réduction du capital

Le capital social pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire, en cas de modification de la consistance de l'immeuble. L'augmentation est réalisée par apports nouveaux en numéraire ou en nature. Les apports nouveaux en numéraire peuvent être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société. L'augmentation ne peut avoir lieu que par création de parts nouvelles.

Article 8 – Représentation des parts

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Chaque part représente une fraction du capital social. En cas d'indivision, les indivisaires seront tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

GL 25/1/15 10:11

Supprimé: ;

GL 25/1/15 10:11

Supprimé: . / M

GL 25/1/15 10:11

Supprimé:

GL 25/1/15 10:12

Mis en forme: Surlignage

GL 25/1/15 10:11

Supprimé: .

GL 25/1/15 10:12

Supprimé: / Mme

GL 25/1/15 10:12

Supprimé: me et

GL 25/1/15 10:12

Mis en forme: Surlignage

GL 25/1/15 10:13

Supprimé:

GL 25/1/15 10:13

Supprimé: me

GL 25/1/15 10:13

Supprimé:

GL 25/1/15 10:14

Mis en forme: Retrait : Première ligne : 0,63 cm

La propriété des parts de la société ne peut être démembrée. Les parts ne peuvent être détenues par les associés qu'en pleine propriété.

TITRE 3 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Article 9 – Droits des associés

Les droits de chaque associé dans la société résultent des présents statuts ou des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts sociales. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par l'associé-gérant, est délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

1. Rapports locatifs à compter de la constitution de la SCI.

L'associé locataire de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficie d'un bail soumis au régime applicable aux locataires d'organisme d'habitation à loyer modéré.

2. Droit de retrait.

Sans préjudice du droit de conserver le statut de locataire HLM ou de la garantie de rachat mentionnée à l'article 20, tout associé peut se retirer de la société.

L'associé qui souhaite se retirer en informe l'associé gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si une part est en indivision, le droit de retrait ne peut être demandé qu'avec le consentement de tous les indivisaires.

3. Droit de conserver le statut de locataire.

Conformément à l'article L. 443-6-5 du code de la construction et de l'habitation, l'associé personne physique peut revendre ses parts à l'organisme d'HLM tout en restant locataire de la présente société ou, en cas de dissolution de celle-ci, de l'organisme d'HLM. Cette faculté est ouverte à l'associé personnes physique à tout moment et quel que soit le montant de ses ressources à la date de la demande.

La demande de rachat des parts est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'organisme d'HLM. Celui-ci procède alors dans les trois mois au rachat des parts de l'associé dans les conditions prévues à l'article 20.

4. Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation.

Outre le droit au remboursement du capital non encore amorti qu'elle représente, chaque part sociale donne droit à une part des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

5. Droit d'intervention dans la vie sociale.

Tout associé a le droit de participer et de voter au sein des instances décisionnelles. Lorsqu'une part sociale est détenue en indivision, tous les indivisaires ont le droit d'assister aux assemblées générales même si l'un seulement d'entre eux détient le droit de vote en qualité de mandataire.

Les droits de vote sont répartis entre les associés selon les modalités suivantes :

- a) L'organisme d'HLM dispose de 49% des droits de vote
- b) Chaque associé personne physique dispose de 51% des droits de vote, indépendamment du nombre de parts qu'il a acquises

Article 10 – Obligation des associés

1. Obligations générales.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts aux décisions régulièrement prises par les associés et l'associé gérant.

Tout associé personne physique a l'obligation de répondre aux appels de fonds régulièrement lancés par l'associé gérant.

A ce titre, il est précisé que les charges de la SCI APP comprennent :

GL 25/1/15 10:16

Mis en forme: Justifié

- Les charges de copropriété appelées par le Syndicat des copropriétaires comprenant les charges collectives immobilières et les charges collectives récupérables,
- La rémunération du gérant incluant les charges de gestion comptable et juridique de la SCI APP,
- Les frais éventuels du Commissaire aux Comptes,
- L'assurance de l'immeuble,
- Les dépenses de gros entretien et de remplacement des composants,
- La taxe foncière de l'immeuble et tous les autres impôts et taxes qui viendraient à exister et qui seraient à la charge de la SCI APP,
- Les salaires et charges éventuels du personnel de la SCI APP,
- Les charges liées à la vacance des logements, aux impayés de loyers, redevances et en général aux appels de fonds diligentés par la gérance,
- Les charges individuelles de chaque associé liées au logement dont ils ont vocation à devenir propriétaire (consommation eau ...),
- Ainsi que toute autre charge qui viendrait à exister due par la SCI APP en sa qualité de propriétaire de l'immeuble.

L'ensemble de ses charges est couvert par :

- Les loyers issus des baux conclus entre la SCI APP et chacun des associés personne physique tels que visés au a) de l'article 9 des présentes,
- La refacturation à l'associé personne physique des charges individuelles et des charges collectives récupérables,
- Une redevance due par chaque associé personne physique au titre de sa qualité d'associé de la SCI APP répartie entre les associés personnes physiques au prorata du nombre de parts affectées au logement qu'ils ont vocation à acquérir. Cette redevance donnera lieu à un appel de fonds mensuel.

Pour les deux premières années, cette redevance est arrêtée à€ mensuels par m² de surface utile coefficientée du logement qu'ils ont vocation à acquérir.

Pour les années suivantes, l'ajustement de cette redevance sera soumis à l'assemblée générale ordinaire de la SCI APP. Cet ajustement sera fonction du prévisionnel d'activité de la SCI APP présenté par le gérant.

Les obligations attachées aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

2. Obligations particulières de l'associé personne physique
 - a) Occupation à titre de résidence principale :

L'associé personne physique est locataire du logement apporté à la société par l'organisme d'HLM. Il est tenu d'occuper personnellement, à titre de résidence principale, le logement apporté à la société. Est considéré comme résidence principale le logement occupé au moins huit mois par an. L'associé personne physique ne peut sous-louer le logement qu'avec l'accord de l'associé gérant et, dans ce cas, à la condition qu'il le conserve comme sa résidence principale.

- b) Responsable de l'associé personne physique :

Conformément à l'article L. 443-6-7 du code de la construction et de l'habitation et par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique pour les dettes sociales à l'égard des tiers est limitée à proportion des parts attachées à un lot qu'il a acquises.

3. Obligations particulières de l'organisme d'HLM.

GL 25/1/15 10:16

Mis en forme: Justifié

L'organisme d'HLM, associé gérant de la société, a un droit général d'information et de conseil à l'égard de l'associé personne physique.

Si l'associé personne physique a des impayés de loyer ou de charges ou de toute autre dette vis-à-vis de la présente société, l'associé gérant l'informe, par écrit et au plus tard dans un délai de deux mois après le premier impayé, de la faculté qu'il a de demander la mise en jeu de la garantie de rachat de tout ou partie de ses parts sociales. Le même courrier comporte la citation de l'article L. 443-6-5 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que l'associé personne physique ne peut acquérir de nouvelles parts sociales tant qu'il se trouve en situation d'impayé en sa qualité soit d'associé, soit de locataire de la société civile immobilière.

L'organisme d'HLM veille à ce que sa propre situation financière lui permette de faire face à tout moment à la mise en jeu par les associés personnes physiques de la garantie de rachat de leurs parts. Il mentionne dans ses documents comptables, au titre des engagements hors bilan, le montant total des sommes susceptibles d'être mobilisées pour la garantie de rachat.

TITRE 4 – GESTION DE LA SOCIETE

Article 11 – Administration de la société

1. Gérance et cessation des fonctions du gérant.

Conformément aux dispositions de l'article L. 443-6-3 du code de la construction et de l'habitation, l'organisme d'HLM qui apporte le ou les immeuble(s) à la société assure la gérance. La SA d'HLM des CHALETS, ici présente, représentée par son Directeur Général, M. Jean-Paul COLTAT, déclare accepter ces fonctions.

Toutefois, en cas de défaillance de l'associé gérant, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un administrateur provisoire.

A la demande de tout associé, l'associé gérant peut être révoqué par les tribunaux pour cause légitime. La révocation de l'associé gérant entraîne la dissolution de la société, sauf reprise, dans les trois mois de la révocation, des droits et obligations de l'associé gérant par un autre organisme HLM.

2. Pouvoirs de l'associé gérant.

Dans les rapports entre associés, l'associé gérant peut accomplir tous les actes de gestion requis dans l'intérêt social. Dans les rapports avec les tiers, l'associé gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

3. Rémunération de l'associé gérant.

En rémunération de ses fonctions, l'associé gérant perçoit des honoraires égaux à 7,5 % HT du loyer annuel par la société.

4. Responsabilité de l'associé gérant.

L'associé gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion. Les dirigeants de l'organisme d'HLM, associé gérant de la société, sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

5. Action sociale en responsabilité contre l'associé gérant.

Indépendamment des actions qu'il peut engager pour obtenir réparation de tout préjudice subi personnellement, l'associé personne physique peut intenter l'action sociale en responsabilité contre l'associé gérant visant à obtenir réparation de tout préjudice subi par la société. En cas de condamnation du gérant, les dommages-intérêts accordés dans le cadre d'une action sociale sont attribués à la société.

Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre toute action en responsabilité contre l'associé gérant pour la faute commise dans l'accomplissement de son mandat.

Article 12 – Décisions collectives

Les décisions collectives des associés ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser le cas échéant tout acte excédant les pouvoirs de la gérance et de modifier les statuts de cette société.

Les décisions collectives sont prises par l'assemblée générale des associés. Toutefois, pour les décisions ordinaires autres que celles mentionnées au premier alinéa du point 3 ci-dessous, la gérance peut recourir à une consultation écrite dans les conditions et selon les modalités prévues par le point 4 ci-après.

Les décisions collectives des associés sont constatées dans des procès-verbaux établis et signés par l'associé gérant puis consignés dans un registre tenu par ce dernier. Pour les décisions collectives adoptées par voie de consultations écrites, le procès-verbal mentionne l'existence de la consultation écrite et comporte en annexe la réponse de chaque associé.

1. Décisions collectives ordinaires.

Les décisions collectives ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion. Elles sont adoptées par les associés représentant plus de la moitié du capital social.

2. Décisions collectives extraordinaires.

Les décisions collectives extraordinaires ont pour objet les modifications des statuts. Elles ne sont valablement prises qu'à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix. Les modifications des statuts ne peuvent déroger aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-11 et R. 443-9-1 à R. 443-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

3. Assemblée générale.

Chaque année, dans les six mois suivant la clôture des comptes de l'exercice, l'assemblée générale des associés est réunie pour délibérer sur le rapport d'activité de la gérance, l'approbation des comptes sociaux, l'affectation des résultats et le quitus de l'associé gérant.

Les réunions de l'assemblée générale se tiennent à l'endroit indiqué par la gérance.

La gérance convoque l'assemblée générale par lettre recommandée avec avis de réception adressée à chaque associé à son dernier domicile connu au moins quinze jours avant la date de la réunion. La lettre de convocation est accompagnée des projets de résolutions assortis de leur rapport et des documents nécessaires à l'information des associés.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée sur le même ordre du jour et les décisions peuvent y être prises sans quorum.

4. Consultation écrite.

Lorsqu'elle décide de recourir à une consultation écrite, la gérance envoie à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée avec avis de réception, les projets de résolutions assortis de leur rapport et des documents nécessaires à l'information des associés. Chaque associé retourne, dans le délai fixé par la gérance, un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elle adoptée ou rejetée. A défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu, l'associé est réputé s'être abstenu. Chaque associé dispose d'un délai maximal de quinze jours, à compter de la date de première présentation de l'envoi des documents nécessaires à son information, pour émettre son vote.

Article 13 – Droit de communication et questions écrites

Les associés ont le droit de consulter auprès de l'associé gérant, au moins une fois l'an, les livres et documents sociaux et d'en prendre copie. Ils peuvent se faire assister d'un expert.

Chaque associé peut poser à l'associé gérant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toutes questions écrites concernant la gestion de la société. L'associé gérant y répond dans le délai d'un mois à compter de la réception de la lettre.

Article 14 – Exercice social

Chaque exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commence à compter de l'immatriculation de cette société au registre du commerce et des sociétés et finit le 31 décembre de l'année d'immatriculation.

Article 15 – Comptes sociaux

Conformément à l'article 1856 du code civil, l'associé gérant doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de gestion aux associés. A cet effet, il établit un rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'année écoulée comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Provision pour travaux de gros entretien.

Une provision pour travaux de gros entretien est constituée et dotée chaque année, dès le premier exercice social. Lorsque le premier exercice social porte sur une partie seulement de l'année civile, la dotation de cette année est calculée prorata temporis.

Amortissement de l'immeuble.

Une dotation annuelle aux amortissements est constituée chaque année dès le premier exercice social. Elle a pour objet, conformément aux règles de la comptabilité générale, de couvrir la dépréciation des actifs détenus par la société. L'immeuble apporté à la société est amorti de façon linéaire à un taux annuel qui ne peut être inférieur à 1 % de la valeur d'apport de l'immeuble.

Bénéfices.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des charges, des amortissements et des provisions constituent les bénéfices nets. Les associés peuvent décider soit de distribuer les bénéfices, soit de les mettre en réserve, soit de les porter sur le compte report à nouveau. Les bénéfices distribués aux associés le sont sous forme de dividendes proportionnels au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

En cas de distribution des bénéfices avec une trésorerie insuffisante, il sera créé au profit des associés des comptes courants créditeurs rémunérés aux conditions fixées par l'article 16.

Pertes.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par chacun des associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant, sous réserves des dispositions de l'article L. 443-6-7, alinéa 3, du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à proportion des parts sociales attachées à un lot qu'il a acquises.

Article 16 – Compte courant

Chaque associé personne physique peut faire des avances en compte courant à la société avec le consentement de la gérance. Les avances en compte courant sont consenties pour une durée déterminée ou indéterminée. Dans ce dernier cas et dans le cas d'un remboursement avant terme, une demande de remboursement, total ou partiel, du compte courant est soumise à un délai de préavis

de trois mois, sauf règle contraire adoptée par décision collective ordinaire des associés.

Quelle qu'en soit la durée, les avances en compte courant sont rémunérées aux taux du livret A en vigueur au cours de la période correspondante.

TITRE 5 – DETENTION - CESSION DES PARTS SOCIALES - GARANTIE DE RACHAT

Article 17 – Conditions de détention des parts sociales

Conformément à l'article L. 443-6-3 du code de la construction et de l'habitation, les parts sociales ne peuvent être détenues que par l'organisme d'HLM apporteur de l'immeuble et les associés personnes physiques, locataires des logements qu'ils occupent personnellement à titre de résidence principale.

Article 18 – Cession des parts sociales

L'associé personne physique peut céder ses parts sociales, à titre gratuit, à son conjoint ou à l'un de ses ascendants ou de ses descendants ou à son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou, à titre onéreux, à toute personne, à condition que le cessionnaire devienne locataire du logement et l'occupe à titre de résidence principale et qu'il ne dispose pas à l'entrée dans les lieux de ressources supérieures au plafond fixé en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Toute cession ou tout échange de parts est constaté par écrit soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte notarié.

Les cessions et échanges de parts sociales sont opposables à la société après demande, par lettre recommandée avec accusé de réception, de leur inscription sur un registre tenu à cet effet par l'associé gérant.

Pour être opposables aux tiers, ces cessions et échanges doivent faire l'objet d'un dépôt au greffe du tribunal, dans lequel la société est enregistrée au registre du commerce et des sociétés, de deux originaux de l'acte sous seing privé ou de deux copies authentiques de l'acte notarié. A défaut, le cédant est réputé, vis-à-vis des tiers, avoir conservé sa qualité d'associé et reste tenu à leur égard de toutes les obligations attachées à cette qualité.

Article 19 – Cession par l'associé gérant de parts sociales aux autres associés

L'associé personne physique a la faculté d'acquérir des parts sociales détenues par l'associé gérant soit sur sa demande, soit sur proposition de l'associé gérant. L'associé gérant propose à chaque associé personne physique d'acquérir une ou plusieurs parts au moins une fois par an, lors de la convocation de l'assemblée générale ou à l'occasion d'une consultation écrite prévue à l'article 12. La proposition précise le prix et les frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur et est accompagnée d'un formulaire de demande d'acquisition de parts. A défaut de réponse dans un délai d'un mois, l'associé personne physique est réputé renoncer à l'acquisition de parts.

Les parts sociales sont cédées à l'associé personne physique pour leur valeur nominale. Cette valeur n'est soumise à aucune indexation ni réévaluation. L'associé gérant accomplit les formalités nécessaires au transfert de propriété. Les frais de cession, notamment les droits d'enregistrement, sont à la charge de l'associé personne physique acquéreur des parts.

La faculté d'acquérir des parts sociales détenues par l'associé gérant est suspendue tant que l'associé est débiteur vis-à-vis de la société ou de l'organisme d'HLM, notamment en cas d'impayés de loyer ou de charges.

Conformément à l'article L.443-6-6 du code de la construction et de l'habitation, l'organisme d'HLM, associé-gérant, peut aliéner au profit de l'associé personne physique la totalité des parts du lot représentatif de son logement au terme

d'un délai de dix ans à compter de la construction de l'immeuble par l'organisme d'HLM.

L'aliénation de la totalité des parts d'un lot au cours des dix années suivant la construction de l'immeuble par l'organisme d'HLM peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. Le remboursement de la quote-part de l'associé personne physique de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement est exigible selon des modalités fixées par l'autorité administrative.

Article 20 – Engagement de rachat

L'associé personne physique peut demander à tout moment le rachat de ses parts sociales par l'organisme d'HLM, associé gérant. Le rachat porte, à sa convenance, sur une partie ou la totalité de ses parts, sans toutefois que le nombre de parts rachetées puisse être inférieur à..... lors de chaque transaction, ce seuil étant déterminé compte tenu des frais à supporter par l'associé gérant.

La demande, adressée à l'associé gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indique le nombre de parts sociales dont l'associé souhaite le rachat. L'associé gérant ne peut refuser celui-ci.

Les parts sont rachetées pour leur valeur nominale sans indexation ni révision.

L'associé gérant effectue le paiement de la valeur garantie dans un délai maximal de trois mois à compter de la première présentation de la lettre de demande de rachat. Il prend en charge l'accomplissement des formalités et le paiement des frais liés à la transaction.

Pour le paiement du prix des parts qu'il rachète, l'associé gérant peut effectuer une compensation avec les dettes de l'associé personne physique afférentes à ses obligations d'associé.

Article 21 – Décès d'un associé

Lorsqu'un associé personne physique décède, ses parts sociales sont maintenues en indivision jusqu'à leur dévolution à ses héritiers et légataires. Les dividendes éventuels sont portés en compte courant d'associé.

Les héritiers ou les légataires auxquels seront dévolues les parts peuvent :

- Soit être associés à la condition d'occuper le logement à titre de résidence principale ;
- Soit demander immédiatement le rachat des parts sociales dans les conditions fixées à l'article 20 ;
- Soit céder les parts sociales dans les conditions prévues à l'article 18.

Article 22 – Nantissement des parts sociales

Le nantissement des parts sociales par les associés personnes physiques est soumis à l'agrément de l'associé gérant.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé personne physique notifie à l'associé gérant, sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous forme d'acte extrajudiciaire ou par remise au siège de la société contre récépissé, le projet de nantissement, le nombre de parts à nantir les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile ou siège social du créancier, la nature et le montant de la dette faisant l'objet de la garantie.

L'associé gérant notifie au demandeur sa décision motivée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande. A défaut d'une réponse dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

Article 23 – Cautionnement des associés

La société ne peut pas se porter caution pour ses associés.

TITRE 6 – ATTRIBUTION EN PROPRIETE DES LOGEMENTS

Article 24 – Accession à la propriété des logements

Lorsqu'il a acquis la totalité des parts sociales du lot représentatif du logement qu'il occupe, l'associé personne physique bénéficie, s'il a satisfait à toutes les obligations auxquels il est tenu envers la société, de l'attribution en propriété de ce logement. L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'associé personne physique de la société.

L'attribution en propriété du logement et le retrait de la société sont constatés par un même acte authentique signé par l'associé personne physique et par un représentant de l'associé gérant. Cet acte entraîne de plein droit l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué, la réduction corrélative du capital social, les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. L'associé gérant procède immédiatement aux opérations de régularisation rendues nécessaires par l'acte.

Le lot ainsi acquis est soumis au régime de la copropriété défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Son propriétaire reçoit en main propre de l'organisme d'HLM le règlement de copropriété.

Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5 du code de la construction et de l'habitation, la convention mentionnée à l'article L. 353-2 de ce même code cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs du logement.

TITRE 7 – DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Article 25 – dissolution de la société

1. Les causes de dissolution de la société.

La société prend fin :

- a) A l'échéance du terme fixé par les présents statuts ou par la décision de prorogation ;
- b) Lorsque tous les logements ont été attribués en propriété aux associés personnes physiques ;
- c) Lorsque l'assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix en a décidé ;
- d) Lorsque l'associé gérant a fait l'objet d'une révocation sans avoir été remplacé dans les trois mois de cette révocation, par un organisme d'HLM (article 11) ;
- e) Lorsque tous les associés personnes physiques sont revenus au statut de locataires d'HLM.

La dissolution qui résulte de l'attribution en propriété de tous les logements aux associés personnes physiques doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de l'attribution en propriété du dernier logement.

2. Procédure de liquidation.

La dissolution entraîne la liquidation de la société. Celle-ci n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication dans un journal d'annonces légales. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci. La mention Société en liquidation et le nom du ou des liquidateurs figurent sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Les opérations de liquidations sont assurées par l'associé gérant en exercice. Elles peuvent être assurées par un ou plusieurs liquidateurs désignés à cet effet. Dans le cas mentionné au d du 1 ci-dessus, elles sont assurées par le ou les liquidateurs désignés par le tribunal.

Le liquidateur ou, s'ils sont plusieurs, chacun d'entre eux représente la société. Il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif. Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

TITRE 8 – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 – Régime applicable avant l'immatriculation

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à cette date, les rapports entre associés sont régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations. Toutefois, tant que la société n'est pas immatriculée, tout acte ayant pour objet ou pour effet de modifier le contenu de ces statuts doit être soumis à l'accord unanime des associés.

Les associés personnes physiques donnent tous pouvoirs à l'associé gérant à l'effet de procéder ou de faire procéder à l'immatriculation de la société et d'accomplir, avant l'immatriculation de la société, tous les actes de gestion et de prendre tout engagement entrant dans l'objet social. L'immatriculation de la société entraînera reprise de ces actes, qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par elle.

Article 27 – Contestations

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre les associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au tribunal de grande instance compétent.

TELS SONT LES STATUTS

TITRE 9 – APPORT IMMOBILIER - CONDITIONS - URBANISME ASSURANCE - FISCALITE DISPOSITIONS DIVERSES

I/ DEPOT DE PIECES

I/ La SA HLM DES CHALETS a procédé au dépôt au rang des minutes de Maître GIBault, notaire à TOULOUSE, en date du 10 juillet 2014, notamment des pièces et documents suivants :

-
- L'arrêté de permis de construire valant permis de démolir délivré par un arrêté municipal en date du 23 avril 2012, sous le numéro 031 446 11 C0020.
- L'arrêté de permis de construire valant permis de démolir rectificatif délivré par un arrêté municipal en date du 15 mai 2012, sous le numéro 031 446 11 C0020.
- L'arrêté de permis de construire valant permis de démolir modificatif délivré par un arrêté municipal en date du 11 octobre 2013, sous le numéro 031 446 11 C0020 01.
- Le dossier de demande de permis de construire.
- Le dossier de demande de permis de construire modificatif.
- Les procès-verbaux d'affichage dressés par Me RODRIGUEZ, huissier de justice à TOULOUSE, en date des 3 mai, 6 juin et 3 juillet 2012 concernant le permis de construire numéro PC 031 446 11 C0020,
- Le procès-verbal de constat de non-recours à l'encontre du Permis de Construire numéro PC 031 446 11 C0020 dressée Me RODRIGUEZ, huissier de justice à TOULOUSE, en date du 24 juillet 2012,
- Les procès-verbaux d'affichage dressés par Me RODRIGUEZ, huissier de justice à TOULOUSE, en date des 21 octobre, 25 novembre et 23 décembre 2013 concernant le permis de construire modificatif numéro PC 031 446 11 C0020 01,
- Le procès-verbal de constat de non-recours à l'encontre du Permis de Construire modificatif numéro PC 031 446 11 C0020 01 dressée Me RODRIGUEZ en date du 7 janvier 2014.
- la déclaration d'ouverture de chantier en date du 11 février 2013.

- La décision de réservation d'agrément délivrée le 21 décembre 2011 par le SICOVAL portant sur la réalisation de 159 logements.

.....
- L'attestation DELTA ACCORD CADRE (assurances dommages ouvrages / assurance de responsabilité en cas de dommages à l'ouvrage après réception – Constructeur non réalisateur). Ladite attestation en date du 7 juin 2013 indiquant que, sur le coût prévisionnel de construction, la cotisation a été réglée.

- La copie de l'attestation d'assurance délivrée le 22 avril 2014 par le cabinet OURLIAC, 15 bis, rue du Languedoc à TOULOUSE, agent général de la compagnie ALLIANZ IART couvrant la responsabilité civile de la SA HLM DES CHALETS.

- Les statuts de l'Union des Syndicats,

.....
II/ Aux termes d'un acte reçu Maître GIBault en date du 31 octobre 2014 il a notamment été déposé, concernant l'îlot B, les pièces suivantes :

- la notice descriptive de l'îlot B.

- Le contrat de service "CHAUFFERIES LES NOUVELLES FLORALIES" de l'îlot B.

III/ CHARGES ET CONDITIONS DE L'APPORT

Jouissance

La société bénéficiaire aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation du registre du commerce et des sociétés

Conditions générales

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la Société, savoir :

1° - Elle prendra le **BIEN** dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur, à raison du mauvais état du sol et du sous-sol, soit pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou de la superficie sus-indiquée, la différence de mesure, en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de la société, sauf ce qui sera dit ci-après, s'agissant de l'apport d'un immeuble neuf.

2° - La société bénéficiaire de l'apport supportera les servitudes passives, pouvant grever l'**IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre l'apporteur, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Observation étant faite qu'il n'existe à la connaissance de l'apporteur d'autres servitudes que celles pouvant résulter :

- . du présent acte et ci-après rappelées ;
- . du permis de construire ;
- . des plans d'urbanisme applicables ;
- . de l'état des lieux ;
- . des titres de propriété ;
- . de l'état descriptif de division-règlement de copropriété;
- . des statuts de l'union des syndicats;
- et de ce qui est rappelé au présent acte.

Ces documents étant tous parfaitement connus de la société bénéficiaire de l'apport laquelle en a eu connaissance dès avant les présentes.

La société bénéficiaire de l'apport sera subrogée tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour l'apporteur.

3° - Elle acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions et autres de toute nature auxquels le **BIEN** dont il s'agit est et pourra être assujéti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

III/ URBANISME

A/ Certificat d'urbanisme

Est demeuré joint et annexé au présent acte, après visa des associés et mention du Notaire soussigné, le certificat d'urbanisme numéro xxxxxxxx délivré par la commune de RAMONVILLE SAINT AGNE en date du xxxxxx 2015, dont ils reconnaissent avoir connaissance tant par la lecture qui leur en a été faite qu'après examen par eux-mêmes de ce document administratif.

Les associés s'obligent à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents susvisés, sans recours contre l'apporteur qu'ils déchargent de toutes garanties à cet égard, même en ce qui concerne les modifications qui ont pu intervenir depuis la date de délivrance desdits documents.

Ils déclarent qu'ils n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

Ils reconnaissent avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

B/ Droit de préemption urbain - Purge

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption, le présent apport immobilier donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 14 janvier 2015.

Et par lettre en date du xxxx janvier 2015, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner et la réponse de la mairie sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

C/ Zone non constructible

Les associés reconnaissent avoir été informés de l'engagement pris par la SA HLM DES CHALETS, l'un d'eux, envers la commune de RAMONVILLE SAINT AGNE de constituer des servitudes réciproques de non aedificandi entre les divers bâtiments qui ont été ou seront édifiés par lui en vertu du permis de construire qu'il a obtenu, et faisant l'objet de copropriétés distinctes.

Ces servitudes figurent en hachuré rouge sur divers plans annexés aux présentes.

Ces servitudes seront constituées dans les meilleurs délais.

IV / GARANTIES DE CONSTRUCTION**GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT
DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE**

A/ - Le VENDEUR ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code Civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

B/ - Le VENDEUR sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1 (reproduit à l'article L 261-6 du Code de la Construction et de l'Habitation) 1646-1 et 1648, alinéa 2 (reproduit à l'alinéa 2 de l'article L 261-7 du Code de la Construction et de l'Habitation) du Code Civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

"Article 1642-1"

"Le **VENDEUR** d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR**, des vices de construction alors apparents.

"Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le **VENDEUR** s'oblige à réparer le vice."

"Article 1646-1"

"Le **VENDEUR** d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3, du présent code."

"Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble."

"Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le **VENDEUR** s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."

"Article 1648, alinéa 2"

"Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le **VENDEUR** peut être déchargé des vices apparents ou des défauts de conformité apparents."

Il est convenu ce qui suit pour l'application de ces dispositions :

1°) - Garantie des vices apparents

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les vices, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,

- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

"Il se révélait un tel vice avant l'expiration du délai fixé par l'article susvisé, l'**ACQUEREUR** devra en informer le **VENDEUR** dans un délai maximum de huit jours de l'expiration dudit délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le **VENDEUR** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance.

Si un vice venait à se révéler et à être dénoncé au **VENDEUR** dans les formes et délais prévus ci-dessus, l'**ACQUEREUR** ne pourrait agir en justice contre le **VENDEUR** que dans l'année qui suit la date à laquelle le **VENDEUR** pourra être déchargé des vices apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2ème alinéa) du Code Civil.

2°) - Garantie des vices cachés

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 2270 du Code Civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code Civil (reproduit à l'article L 111-13 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Il est expressément stipulé que toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie ci-dessus.

C/ - Le VENDEUR sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe B 2° ci-dessus, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'IMMEUBLE.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code Civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

D/ - Le VENDEUR rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code Civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

E/ - Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties susvisées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **VENDEUR) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code Civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la Construction et de l'Habitation).**

Le VENDEUR s'oblige formellement à diligenter cette "réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'IMMEUBLE.

F/ - Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Cette garantie est exclusivement limitée au premier occupant de chaque logement d'habitation et toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie, sera prescrite, soit au départ du premier occupant du logement, soit en tout état de cause, à l'expiration du délai d'un an de la prise de possession du premier occupant si celui-ci se maintenait dans les lieux au-delà de ce délai, la "prise de possession" s'entendant de la définition qui a été donnée ci-dessus.

CONTESTATION RELATIVE A LA CONFORMITE

De convention expresse, toute contestation relative à la conformité des biens livrés avec les engagements pris par le **VENDEUR** devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par l'**ACQUEREUR**, ses ayants droit ou ayants cause.

Toute action concernant les défauts de conformité devra être introduite, à peine de forclusion dans un bref délai, en tout état de cause, ce délai ne pourra être supérieur à un an, du jour où l'**ACQUEREUR** l'aura notifié au **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au **VENDEUR** par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit de l'**ACQUEREUR** tous recours et actions contre le **VENDEUR**.

En revanche, une fois ce délai expiré, l'**ACQUEREUR** ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Tableau récapitulatif de la durée des garanties

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1642-1 et 1648a/2 code

			<i>civil</i>
<i>Isolation phonique</i>	<i>1 an</i>	<i>Prise de possession</i>	<i>L111-11 c.c.h</i>
<i>Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables</i>	<i>2 ans</i>	<i>Réception</i>	<i>1792-3 code civil</i>
<i>Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables</i>	<i>10 ans</i>	<i>Réception</i>	<i>1646-1, 1792 et 1792-2 code civil</i>

VI/ ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Le **VENDEUR** déclare qu'il a été souscrit par le Maître de l'ouvrage pour la construction du **BIEN** une assurance de dommages conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil.

Ce contrat a été souscrit auprès de la Compagnie SMABTP, Allée du Lac, Innopole 31319 LABEGE CEDEX, par contrat numéro 254 237 A/ 7607 et l'a été, conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances, par l'apporteur, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

L'apporteur a remis à la société le contrat d'assurance ainsi que la justification du paiement des primes

L'apporteur déclare que cette construction n'a pas fait l'objet, ni dans son descriptif et ni dans ses modalités, d'un avenant postérieur à la souscription de l'assurance.

Les associés reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions de cette police.

L'apporteur subroge purement et simplement la société bénéficiaire de l'apport dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de l'existence de cette police.

VII/ SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour, sauf ce qui est dit ci-après.

A cet égard, il est ici déclaré que l'apporteur n'a laissé acquérir sur l'immeuble présentement apporté aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles ci-après littéralement rapportées:

RAPPEL DES SERVITUDES

I/ Il résulte d'un acte reçu par Maître GIBAUT le 14 janvier 2011 ce qui suit littéralement retranscrit:

Servitudes de passage

I/ Première servitude

Fonds dominant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant: GFA DU HARAS DE MARAGON

Commune RAMONVILLE SAINT AGNE

Désignation cadastrale : AR 246 pour 78a 90ca, AR 245 pour 7a 33ca AR 249 pour 96a 33ca et AR 102 pour 1 ha 23a 20ca.

Fonds servant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant: SA HLM DES CHALETS

Commune : RAMONVILLE SAINT AGNE

Désignation cadastrale: AR 253 pour 1ha 16a 08ca et AR 247 pour 2ha 13a 62ca.

Origines de propriété:

Fonds dominant: acte du 29 décembre 1989, publié au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE le 23 Janvier 1990 V° 90 P n° 904

Fonds servant: acquisition aux termes des présentes,

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures à pieds et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en teinte bleue au plan ci-annexé approuvé par les parties (ANNEXE 5).

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du propriétaire du fonds servant.

Les frais d'entretien de l'assiette de cette servitude seront répartis entre propriétaires des fonds servant et dominants au prorata de la SHON qui sera édifiée sur chaque fonds et ce, jusqu'à la rétrocession éventuelle de ces voies à la commune de RAMONVILLE SAINT AGNE.

La desserte desdits terrains sera effective au plus tard le 31 décembre 2014.

Dans l'attente de la desserte effective desdits terrains, l'entretien de l'assiette de la servitude sera à la charge exclusive du propriétaire du fonds servant.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront conjointement comme dit ci-dessus, le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier (sauf durant la période construction du propriétaire du fonds servant de bâtiments collectifs et/ou individuels durant laquelle les engins utilisés pour la construction pourront l'emprunter, restant toutefois responsables des éventuelles dégradations commises). Hormis cette période, le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds Servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

(...)

III/ Troisième servitude

Fonds dominant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant: SA HLM DES CHALETS

Commune: RAMON VILLE SAINT AGNE

Désignation cadastrale: AR 253 pour 1ha 16a 08ca et AR 247 pour 2ha 13a 62ca et AR 8 pour 2a 64ca.

Fonds servant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant: GFA DU HARAS DE MARAGON

Commune: RAMONVILLE SAINT AGNE

Désignation cadastrale: AR 252 pour 16a 60ca.

Origines de propriété:

Fonds servant: acte du 29 décembre 1989, publié au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE le 23 janvier 1990 V° 90P n° 904

Fonds dominant: acquisition aux termes des présentes.

A titre de servitude réelle et temporaire, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures à pieds et avec tous véhicules sur partie de la parcelle cadastrée section AR n° 252. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en teinte jaune au plan ci-annexé (ANNEXE 6) approuvé par les parties et aura une longueur de trente mètres sur toute la largeur du chemin actuellement existant.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais d'entretien de l'assiette de cette servitude seront répartis entre propriétaires des fonds servant et dominant au prorata de la SHON qui sera édifiée sur le fonds dominant ou qui est déjà édifiée sur les fonds servant ou profitant de ladite servitude (parcelles AR numéros 142 et 140).

Cette servitude s'éteindra de plein droit dès lors que le fonds dominant aura un accès direct sur la voie publique.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront conjointement comme dit ci-dessus, le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier (sauf durant la période construction de bâtiments collectifs et/ou individuels durant laquelle les engins utilisés pour la construction pourront l'emprunter, restant toutefois responsables des éventuelles dégradations commises). Hormis cette période, le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Ces servitudes sont constituées sans indemnité.

Servitudes de passage de canalisations

I/ Première servitude

Fonds dominant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant: GFA DU HARAS DE MARAGON

Commune : RAMONVILLE SAINT AGNE

Désignation cadastrale: AR 246 pour 78a 90ca, AR 245 pour 7a 33ca AR 249 pour 96a 33ca et AR 102 pour 1ha 23a 20ca.

Fonds servant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant: SA HLM DES CHALETS

Commune : RAMONVILLE SAINT AGNE

Désignation cadastrale: AR 253 pour 1ha 16a 08ca et AR 247 pour 2ha 13a 62ca.

Origines de propriété:

Fonds dominant: acte du 29 décembre 1989, publié au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE le 23 janvier 1990 V° 90 P n° 904

Fonds servant: acquisition aux termes des présentes.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tréfonds d'une canalisation souterraine des eaux ainsi que le droit de passage des gaines permettant l'alimentation en gaz, électricité, télécom etc... du fonds dominant.

A cet effet, l'ACQUEREUR installera toutes les botes de raccordement nécessaires à la poursuite de ses propres réseaux sur le fonds dominant et nécessaires au futur projet du VENDEUR. Etant précisé que la capacité desdits réseaux sera proportionnelle la constructibilité affectée à l'ilot 3.2 (dont fait partie le fonds dominant de la zone AU5 par le projet de la deuxième révision simplifiée du P.L.U., soit cinquante-cinq logements environ.

L'emprise de ce droit de passage figure en teinte bleue au plan ci-annexé (ANNEXE 5) approuvé par les parties.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation, les frais de réparation ou remplacement seront à la charge de celui qui aura occasionné ladite détérioration.

Etant précisé en tant que de besoin que toutes les interventions techniques et l'entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des botes de raccordement.

L'entretien de ces servitudes sera réparti entre propriétaires des fonds servant et fonds dominant au prorata de la SHON édifiée sur chaque fonds, jusqu'à la rétrocession de ces voies et réseaux à la commune de RAMONVILLE SAINT AGNE.

La desserte desdits terrains sera effective au plus tard le 1 décembre 2014, comme dit ci-dessus.

Pour la perception du salaire la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

(...)

Constitutions de servitudes non aedificandi et non altius tollendi

I/ Première servitude non aedificandi temporaire

Fonds dominant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant: SA HLM DES CHALETS

Commune: RAMONVILLE SAINT AGNE

Désignation cadastrale : parcelles AR n° 253 pour 1ha 16a 08ca, AR 247 pour 2ha 13e 62ca et AR 8 pour 2a 64ca.

Fonds servant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant: GFA DU HARAS DE MARAGON

Commune: RAMONVILLE SAINT AGNE

Désignation cadastrale: parcelles AR 244 pour 19a 92ca, AR 245 pour 7a 33ca, 246 pour 78a 90ca, AR 102 pour 1ha 23a 20ca, N° 248 pour 86ca et 249 pour 96a 33ca.

Origines de propriété:

Fonds dominant: acquisition aux termes des présentes.

Fonds servant: acte du 29 décembre 1989, publié au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE le 23 janvier 1990 V° 90 P n° 904

Le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, une servitude non aedificandi.

L'emprise de cette servitude figure en hachuré rouge sur le plan ci-annexé et approuvé par les parties (ANNEXE 7).

La servitude non aedificandi est conventionnellement définie entre les parties comme une servitude interdisant l'édification de toutes sortes de constructions, mêmes enterrées, quelles qu'en soit la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, sur tout ou partie de la parcelle grevée de cette servitude.

Cette servitude est consentie à titre gratuit, réel et temporaire, comme expirant au plus tard le 31 décembre 2014.

Il est ici précisé que cette servitude n'empêchera pas la réalisation de réseaux enterrés, ni même la réalisation de voirie ou de place de stationnement.

(...)

III/ Troisième servitude non aedificandi perpétuelleFonds servant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant: SA HLM DES CHALETS

Commune: RAMONVILLE SAINT AGNE

Désignation cadastrale: parcelles AR n° 253 pour 1ha 16a 08ca, AR 247 pour 2ha 13a 62ca et AR 8 pour 2a 64ca.

Fonds dominant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant: GFA DU HARAS DE MARAGON

Commune : RAMONVILLE SAINT AGNE

Désignation cadastrale: parcelles AR 244 pour 19a 92ca, AR 245 pour 7a 33ca, 246 pour 78a 90ca, AR 102 pour 1ha 23a 20ca et 249 pour 96a 33ca, AR 252 pour 16a 60ca et 134 pour 56a 80ca.

Origines de propriété

Fonds servant: acquisition aux termes des présentes.

Fonds dominant acte du 29 décembre 1989, publié au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE le 23 Janvier 1990 V°90 P n° 904

Le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant qui l'accepte, une servitude non aedificandi de constructions dont la surface hors oeuvre nette serait supérieure 25.000 mètres carrés.

L'emprise de cette servitude concerne les entières parcelles constituant le fonds servant.

Cette servitude est consentie à titre gratuit réel et perpétuel.

Pour la perception du salaire la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Ces servitudes sont constituées sans indemnité.

VII/ UNION DE SYNDICATS - COPROPRIETEA/ Adhésion à l'Union de Syndicats

L'apporteur précise que l'ensemble immobilier comprenant plusieurs immeubles soumis au régime de la copropriété, des immeubles locatifs et des maisons individuelles, la gestion des équipements à usage commun de toutes ces constructions de l'ensemble immobilier sera assurée par une Union de Syndicats dénommée "UNION DES SYNDICATS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DES NOUVELLES FLORALIES" régie par l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 et les articles 63 à 63-4 de son décret d'application, dont les statuts ont été déposés au rang des minutes de la société notariale sus-dénommée le 10 juillet 2014 et dont une copie a été remise à la société bénéficiaire de l'apport qui le reconnaît.

Rappel des textes

L 29 - Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une Union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette Union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'Union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'Union.

L'adhésion à une Union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette Union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.

L'assemblée générale de l'Union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'Union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'Union est confiée à un Président de l'Union désigné par l'assemblée générale de l'Union.

Il est institué un conseil de l'Union chargé d'assister le Président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'Union.

D 63 - L'Union de Syndicats, mentionnée à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une Union de Syndicats, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'Union.

Le syndic rend compte à l'assemblée générale des copropriétaires des décisions prises par l'Union.

D 63-1 - Le conseil de l'Union donne son avis au président ou à l'assemblée générale de l'Union sur toutes les questions la concernant pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du président et, d'une manière générale, à l'administration de l'Union, au bureau du président ou au lieu arrêté en accord avec lui. Il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.

D 63-2 - Le mandat des membres du conseil de l'Union ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

D 63-3 - Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une Union de Syndicats, son représentant au conseil de l'Union est désigné parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Il est désigné à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsqu'une personne morale est désignée en qualité de représentant d'un membre du conseil de l'Union, elle y est représentée par son représentant légal ou statutaire, ou, à défaut, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

D 63-4 - Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires du conseil de l'Union. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, son suppléant siège au conseil de l'Union jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace. Le conseil de l'Union n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Le siège de l'Union est fixé provisoirement à Toulouse (31300) – 29, boulevard Gabriel Koenigs.

Avis de la présente mutation sera donné à l'association par les soins du notaire soussigné.

La société bénéficiaire de l'apport reconnaît avoir pris connaissance de tout ce qui est ci-dessus indiqué.

L'apporteur déclare également :

- que la société "Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets" ou toute personne qu'elle se substituera, assurera la présidence provisoire de l'Union jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, avec tous les pouvoirs et attributions du Président de l'Union tels que prévus.

B/ Conditions particulières relatives à la copropriété

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est la SCP DE LA HAUTE GARONNE, 29, boulevard Gabriel Koenigs 3110 TOULOUSE.

Le présent apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont la société a eu connaissance par une copie qui lui a été remise ainsi déclaré.

En conséquence, les associés déclarent se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'obligent à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.

L'apporteur a remis à la société les pièces suivantes : règlement de copropriété.

Le notaire porte à la connaissance des parties les dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004, lequel dispose que :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes».

A titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndic de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes en ce qui concerne les charges et travaux :

- Charges

La société remboursera à l'apporteur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, un prorata de la dernière provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Ce prorata correspondra à la période comprise entre l'entrée en jouissance de la société et la fin de la période couverte par la provision.

En outre, la société s'engage à rembourser sous huit jours à l'apporteur tous les appels de charges intervenant entre le jour de l'apport et la date à laquelle le syndic aura reçu la notification légale de l'apport.

- Fonds de réserve et fonds de roulement : néant.

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire Associé soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret sus visé.

VIII/ ADHESION AU CONTRAT DE SERVICES RESEAU DE CHALEUR

Les associés reconnaissent avoir été informés que l'apporteur du bien immobilier s'est engagé à adhérer, dans le cadre de l'alimentation des bâtiments de l'éco-quartier MARAGON-FLORALIES, à un contrat de service de fourniture de chaleur avec l'Association gestionnaire du réseau de chaleur Les Floralties.

Ils reconnaissent avoir reçu une copie du contrat de services et de ses annexes dont une copie est ci-annexée.

Ils donnent, d'ores et déjà, leur accord exprès et définitif sur les termes de ce contrat et de ses annexes, et reconnaissent qu'il leur sera opposable.

IX / DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique au type d'immeuble objet de l'apport l'exige.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention	Immeuble bâti ou non	6 mois

	des risques		
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi le [] par [] diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis au propriétaire une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

Le rapport visé par les parties est demeuré annexé.

Conclusions du rapport

Gaz

Les parties déclarent sous leur seule responsabilité que les biens immobiliers apportés aux présentes ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz.

Electricité

L'installation électrique intérieure ayant moins de quinze ans, aucun diagnostic n'est à effectuer.

Plomb

L'immeuble ayant été construit depuis le 1^{er} janvier 1949 n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Amiante

L'apporteur déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 Juin 1997, ainsi qu'il est ci-dessus indiqué.

Par suite, les dispositions sur la recherche d'amiante n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Termites

L'apporteur déclare :

- qu'à sa connaissance l'immeuble objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;

- que l'immeuble n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique de chaque logement est ci-annexé. La société bénéficiaire de l'apport déclare en avoir parfaite connaissance.

X/ SITUATION HYPOTHECAIRE

L'apporteur déclare que les biens immobiliers objet des présentes sont libres de toute inscription de privilège ou hypothèque.

XI/ ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet des présentes appartient à la société apporteur, savoir :

- les constructions, pour les faire édifier,
- et le terrain, par suite de l'acquisition qui en a été faite, avec d'autres parcelles, de :

La Société dénommée **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HARAS DE MARAGON**, groupement foncier agricole au capital de 292.702,11 EUR, dont le siège est à RAMONVILLE SAINT AGNE (31520), Lieudit Maragon, identifiée au SIREN sous le numéro 353369036 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Aux termes d'un acte reçu par Me GIBault, notaire à TOULOUSE, le 14 janvier 2011,

Moyennant le prix de 789.680,00 EUR payé comptant à concurrence de 739.680,00 EUR, le solde représentant le montant de deux factures à acquitter par l'acquéreur pour le compte du VENDEUR. Lesdites factures depuis réglées, ainsi déclaré par le VENDEUR.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1er le 4 mars 2011, volume 2011P numéro 4762.

Origine de propriété antérieure

Lesdites parcelles appartenaient auparavant au **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HARAS DE MARAGON** pour lui avoir été apportées, avec d'autres biens plus importants, aux termes de ses statuts constitutifs, par:

Monsieur Paul Alphonse Joseph Jean DARAUX, exploitant agricole, né au FOUSSERET le 24 septembre 1919, et Madame Paule Andrée Germaine Marie Françoise FONTANIE, sans profession son épouse, née à MONTPELLIER le 22 octobre 1921, demeurant ensemble à RAMONVILLE SAINT AGNE, Domaine Maragon,

Aux termes d'un acte reçu par Me AMIEL, notaire à TOULOUSE, le 29 décembre 1989, publiée au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 23 janvier 1990 volume 90 P, numéro 904.

Originellement:

- la parcelle cadastrée AR 285 (provenant de la 247) appartenait à Monsieur et Madame DARAUX susnommés par suite de l'acquisition que Monsieur DARAUX en avait faite avec d'autres biens, seul et pour le compte de la société d'acquêts existant entre lui et son épouse, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me MIRASSOU NOUQUE, notaire à TOULOUSE, le 20 décembre 1943, préalablement à leur union célébrée à la mairie de TOULOUSE le 22 décembre 1943, de:

Monsieur Gustave Marie Eugène LAMOTHE, ancien agent de change, né à TOULOUSE le 8 décembre 1878, et Madame Berthe Romain, sans profession son épouse, née à BERTENOUX (Indre) le 9 septembre 1896, demeurant ensemble à TOULOUSE, 34, rue de Metz,

Aux termes d'un acte reçu par Me AMIEL, notaire à TOULOUSE, le 30 octobre 1958,

Moyennant un prix payé partie comptant et quittancé à l'acte, le solde, stipulé payable au plus tard le 31 décembre 1958, ayant depuis été payé.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE le 11 décembre 1958 V° 5471 n° 2.

- et la parcelle cadastrée section AR n° 8 : pour l'avoir acquise à titre d'échange aux termes d'un acte reçu par Me LAMUR, notaire à TOULOUSE, le 29 décembre 1969, publié au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE le 5 février 1970 V° 9534 n° 7.

XII/ ENVIRONNEMENT

I/ Protection de l'environnement

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article 8-1 de la loi numéro 76-663 du 19 Juillet 1976 ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

L'apporteur déclare qu'aucune exploitation soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées n'a été exercée sur le bien vendu.

II/ Obligation générale d'élimination des déchets

L'apporteur devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le **BIEN** apporté, la charge de l'élimination des déchets pesant selon l'article 1^{er} de la directive 75/442 de la commission européenne sur « *le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession* ».

L'article L 541-1 II du Code de l'Environnement dispose que : « *Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon* ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

III/ Risques naturels, miniers et technologiques

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Etat des risques

Il résulte d'un état des risques et du ou des documents cartographiques demeurés ci-annexés après mention que le bien objet des présentes:

1/ Plan de prévention des risques naturels prévisibles :

- est situé dans une zone couverte par les plans de prévention des risques naturels et prévisibles suivants :

* Plan de Prévention des Risques de sécheresse approuvé en date du 30 août 2005.

* Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé en date du 9 novembre 2007

- n° est pas situé dans une zone couverte par les plans de prévention des risques naturels et prévisibles suivants :

* Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé en date du 9 novembre 2007.

2/ Plan de prévention des risques technologiques :

- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques.

3/ Plan de prévention des risques miniers :

- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers.

4/ Sismicité

- est situé en zone 1 de sismicité (sismicité très faible).

La société bénéficiaire de l'apport reconnaît avoir pris connaissance tant par lui-même que par la lecture qui lui en a été faite de cet état des risques naturels, miniers et technologiques et des documents qui lui sont annexés.

Elle s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des prescriptions qui sont mentionnées dans ces documents.

Elle reconnaît, par ailleurs, avoir été invitée par le Notaire soussigné à consulter par elle-même, pour une meilleure information, les documents cartographiques.

Déclarations de l'apporteur sur les catastrophes naturelles

L'apporteur déclare :

- que le **BIEN** objet des présentes n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrain, sécheresses ou tempêtes,

- que depuis qu'il est propriétaire des **BIENS**, ceux-ci n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du code des assurances)

- qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté ledit **BIEN**.

XIII/ AVIS DU DOMAINE

L'avis du Service du Domaine a été rendu en date du 22 décembre 2014. Une copie de cet avis est ci-annexée.

XIV / DECLARATIONS FISCALES

I/ Fiscalité de l'apport

La société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

La fiscalité des apports s'analyse comme suit :

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont exonérés, selon leur nature, des droits d'enregistrement et de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux articles 810 et 810 bis du Code général des impôts.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

II/ Impôt sur la plus-value

En ce qui concerne la société apporteur du bien immobilier :

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société apporteur déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- qu'elle est soumise à l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : PANTIN (93505) 8, rue Courtois où elle est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 660 802 844 00028,

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur par suite de l'acquisition faite du terrain suivant acte reçu par Maître GIBault notaire à TOULOUSE le 14 janvier 2011 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1ER le 4 mars 2011, volume 2011P, numéro 4762.

III/ Taxe sur la valeur ajoutée

L'apporteur déclare :

- que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus est achevé depuis le xxxxxxxx 2015, ainsi qu'il résulte de xxxxxxxxxxxxxxxx
- que la présente mutation d'immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,
- que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 660 802 844 00028,
- que la taxe à la valeur ajoutée sera acquittée par l'apporteur conformément aux règles de l'article 269 1 a du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès de la Recette des Impôts de PANTIN (93505) 8, rue Courtois où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR 41 489734418.

GL 25/1/15 10:17

Mis en forme: Police par défaut, Couleur de police : Noir

GL 25/1/15 10:17

Mis en forme: Police par défaut, Couleur de police : Noir

XV/ PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE.

XVI/ FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

XVII/ MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Sophie LALANNE-CAMMAN, Cécile DAVEZE et Laurent GIBault, Notaires associés à TOULOUSE (Haute-Garonne), 31 bis, rue de Metz Téléphone : 05.61.52.05.03 Télécopie : 05.61.55.47.82 Courriel : etude31013.toulouse@ notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

XVIII/ CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance en ce qui concerne les personnes physiques et au vu d'un extrait d'immatriculation délivré par le greffe du tribunal de commerce de TOULOUSE en ce qui concerne la SA HLM DES CHALETS.

DONT ACTE sur quarante pages

Comprenant

- renvoi approuvé :

Paraphes

- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

PROJET

Annexe 3

**Avenue des Croisés
RAMONVILLE SAINT AGNE**

**RESIDENCE NOUVELLES FLORALIES
Ilot B**

**PROMESSE D'ADHESION A UNE SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE D'ACQUISITION PROGRESSIVE A LA
PROPRIETE A CONSTITUER**

ENTRE :

La SA HLM DES CHALETS, société anonyme au capital de 4 611 310 €, ayant son siège social 29 Boulevard Gabriel Koenigs - 2, Place Agapito Nadal – CS 23148 - 31027 TOULOUSE CEDEX 3, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro SIREN 660 802 844,

Représentée par son Directeur Général, M. Jean-Paul COLTAT,

ci-après dénommé "LE BENEFICIAIRE"

d'une part,

ET :

Nom du PROMETTANT :

Date et lieu de naissance :

Demeurant

.....

Situation de famille (marié, divorcé, pacsé, célibataire, veuf)

Situation professionnelle :

Nom du PROMETTANT :

Date et lieu de naissance :

Demeurant

.....

Situation de famille (marié, divorcé, pacsé, célibataire, veuf)

Situation professionnelle :

ci-après dénommés "le PROMETTANT",

d'autre part.

Déclarations des parties

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre.

Il est exposé ce qui suit :

La SA d'HLM des CHALETS a acquis diverses parcelles d'une surface totale d'environ 42 000m² sises à RAMONVILLE SAINT-AGNE, avenue des Croisés, sur lesquelles elle se propose d'édifier quatre bâtiments élevés sur 3 et 4 étages, comprenant un total de 60 logements mixtes, dont 3 logements d'urgence de la mairie, situés sur l'ilot B.

L'accession sociale de 13 de ces logements, regroupés au sein du bâtiment D de l'ilot B est envisagée au moyen d'une SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'ACCESSION PROGRESSIVE A LA PROPRIETE (SCI APP), qui sera constituée pour le projet.

La présente promesse a pour objet de définir les conditions d'adhésion des futurs associés personnes physiques à la SCI APP.

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente a pour objet la promesse d'adhésion du PROMETTANT à la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété régie par les articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qui sera constituée par la SA HLM DES CHALETS, dans le cadre de l'opération de construction exposée ci-dessus.

Les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété telles que définies à l'article L443-6-2 du Code de la Construction et de l'Urbanisme, ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

Les statuts de ces sociétés répartissent les droits composants le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division.

Les associés qui sont aussi locataires de la SCI APPP deviennent propriétaires du logement qu'ils occupent lorsqu'ils ont acquis auprès de la société la totalité des parts sociales

représentant leur logement. L'associé de la SCI APP, si ses capacités contributives ne lui permettent plus de mener à bien son projet pourra, dans les conditions prévues par les statuts de la société qui sera créée, se retirer de la société, tout en demeurant locataire de son logement.

ARTICLE 2 – CONSTITUTION ET ASSOCIES

A la création de la SCI APP, les associés de la SCI APP seront la SA d'HLM des Chalets et les locataires personnes physiques d'un logement de l'immeuble et détenteurs de parts sociales, dont fait partie le PROMETTANT.

Il est rappelé que les associés locataires de la SCI APP doivent à leur date d'entrée dans les lieux, respecter les conditions d'attribution des logements aidés telles que définies à l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'arrêté du 23 décembre 2013, les plafonds de ressources au 1er janvier 2014 sont les suivants :

Catégorie de ménage	Plafonds de ressources PLUS	Plafonds de ressources PLA-I
Personne seule	20 013 €	11 006 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	26 725 €	16 037 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge	32 140 €	19 283 €
4 personnes ou Personne seule + 2 personnes à charge	38 800 €	21 457 €
5 personnes ou Personne seule + 3 personnes à charge	45 643 €	25 105 €
6 personnes ou Personne seule + 4 personnes à charge	51 440 €	28 292 €
Par personne supplémentaire	5 738 €	3 155 €

ARTICLE 3 - APPORTS ET CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 443-6-3 du code de la construction, LE BENEFICIAIRE de la présente promesse s'engage, à la création de la SCI APP, à apporter à la société, sous les garanties ordinaires de droit et de fait, 13 logements, représentant une partie de l'ensemble immobilier qu'elle envisage de construire sur l'îlot B de la ZAC, tel qu'il est décrit ci-dessus.

Le PROMETTANT envisage de louer, puis d'acquérir dans le cadre de la SCI APP le logement tel qu'il est décrit ci-dessous :

Nom du programme : **RESIDENCE NOUVELLES FLORALIES – ILOT B**

Adresse : **Avenue des Croisés**

31 520 RAMONVILLE SAINT AGNE

- N° du logement : N° du lot parking :
- Type de logement..... Surface annexe :
- Surface habitable : Superficie du terrain :

dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné,

- et le cas échéant, la quote-part des parties communes générales et spéciales qui seront affectées à ces lots telles qu'elles seront désignées au règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble.

Lors de la création de la société, le PROMETTANT s'engage d'ores et déjà, à réaliser un apport en numéraire correspondant à 2 % de la valeur du bien qu'il occupera en tant que locataire de la SCI APP et qu'il envisage d'acquérir dans le cadre de la SCI APP, soit la sommeeuros (en chiffres et en lettres)

Le PROMETTANT s'engage à immobiliser cette somme sur un compte séquestre ouvert au profit du BENEFICIAIRE. Le montant de l'immobilisation sera remis au BENEFICIAIRE en deux versements égaux : le premier versement au jour de la signature des présentes, le second au plus tard le 15 décembre 2014.

A été versé ce jour la somme deeuros (en chiffres et en lettres)

à l'ordre de : SA HLM des CHALETS – SCI APP Maragon – Floralties

A la constitution de la SCI APP, cette somme s'imputera sur la participation du PROMETTANT au capital social lors de son adhésion à la société, telle que prévue à l'article 3 de la présente. En cas de non constitution de la SCI APP, cette somme serait restituée au PROMETTANT.

Le capital social de la SCI APP à créer, qui sera fixé à la constitution de la société, sera divisé en parts sociales numérotées, ces parts seront attribuées aux associés en rémunération de leurs apports respectifs.

L'ensemble des parts sera divisé en lots représentatifs de chaque logement. La propriété des parts de la société ne peut être démembreée. Les parts ne peuvent être détenues par les associés qu'en pleine propriété. Les parts sociales ne pourront en aucun cas être représentées par des titres négociables.

Le capital social de la SCI APP constituée pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire, en cas de modification de la consistance de l'immeuble. L'augmentation pourra être réalisée par des apports nouveaux en numéraire ou en nature.

ARTICLE 4 – OBTENTION D'UN AVIS DES DOMAINES CONFORME

La réglementation en matière de SCI APP (article L.443-6-4 du Code de la Construction et de l'Habitation) prévoit que les immeubles qui sont apportés à ces sociétés, le sont pour une valeur qui doit être conforme à l'estimation du service des Domaines.

Pour assurer la faisabilité du projet, l'immeuble apporté par la SA HLM DES CHALETS à la SCIAPP doit l'être pour une valeur égale à son prix de revient, soit 1.707.818 euros HT. Une demande d'avis des Domaines a été adressée au Trésorier Payeur Général en date du 20 octobre 2014, lui demandant d'approuver cette valorisation de l'immeuble, et ainsi permettre son apport à la SCI APP.

L'attention du PROMETANT est attirée sur le fait que cette condition d'obtention d'un avis des Domaines conforme au prix de revient de l'opération est une condition essentielle de formation de la SCIAPP objet des présentes. Ainsi, dans l'hypothèse où le service des Domaines rendrait un avis défavorable à la demande telle que décrite ci-dessus, le PROMETANT est informé que la SCI APP objet des présentes ne pourrait être constituée, et toutes les sommes qu'il aurait versé en application de l'article 3 des présentes lui seraient intégralement restituées.

ARTICLE 5 – DUREE

La société objet de la présente sera créée pour une durée de 25 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Elle pourra être prorogée par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 6 - CLAUSE PENALE

Dans le cas où le PROMETTANT manquerait à l'exécution de son obligation d'adhésion à la SCI APP objet de la présente, il sera définitivement débiteur d'une indemnité correspondant

à la moitié des sommes qu'il aura versé au jour du désistement sur le compte séquestre du BENEFCIAIRE.

Fait à , le

Etabli en exemplaires originaux sur pages.

LE BENEFCIAIRE

LE PROMETTANT

Annexe 4

Contrat de Location d'un Logement

ENTRE :

La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété, dénommée Maragon-Floralies-Ilot B

ci-après dénommé "~~la SCI APP~~" ou "la SCI APP" ou "~~La SOCIETE~~",

Représentée par la SA D'HLM DES CHALETES, SA au capital de 4.611.310,00 €, dont le siège social est situé au 29 bd Gabriel Koenigs, C.S. 23148, 31027 TOULOUSE Cedex 03, identifiée au RCS de Toulouse sous le n°660 802 844, conformément aux statuts de la SCI APP ;

Ladite société elle même représentée au présent contrat par son Directeur Général, en la personne de Monsieur Jean-Paul COLTAT

d'une part,

ET :

Nom du/des preneur(s) associé(s), le cas échéant exclusivement preneur(s) :

Date et lieu de naissance :

Demeurant :

.....

Situation de famille (marié, divorcé, pacsé, célibataire, veuf) :

Situation professionnelle :

ci-après dénommés "le PRENEUR",

d'autre part.

Conditions Générales

ARTICLE 1 : NATURE ET REGIME DE LA LOCATION

Le preneur utilisera les lieux loués à usage exclusif d'habitation. Il ne pourra y exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale [sans autorisation expresse et écrite de la SCI APP et de la copropriété dont dépend le bien](#).

Le logement loué constitue la résidence principale effective du preneur sans pouvoir y installer des tiers en sa présence ou en son absence.

Toute cession est interdite.

[La sous-location ne peut être consentie qu'avec l'autorisation expresse et écrite de l'associé gérant de la SCI APP, à la condition que le preneur conserve le bien comme étant sa résidence principale, c'est-à-dire que le logement soit occupé personnellement par lui au moins huit mois par ans. En aucun cas le montant du sous loyer ne pourra excéder le loyer principal. Dans l'hypothèse d'une sous location partielle, le montant maximal du sous loyer sera évalué au prorata de la surface sous louée par rapport au loyer initial.](#)

ARTICLE 2 : DESIGNATION ET UTILISATION DES LIEUX LOUES

Les locaux et les accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au contrat, et à l'état des lieux d'entrée établi au plus tard lors de la remise des clés de manière contradictoire, contresigné par les deux parties et annexé au présent contrat ; le tout avec les éléments d'équipements complets et en état de fonctionnement, ainsi que le reconnaît le preneur qui déclare les agréer après avoir visité les lieux dont il s'agit.

Les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pas pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux notamment au niveau du générateur chauffage-eau chaude et des installations sanitaires et électriques devront être signalées par le preneur par écrit dans un délai de 20 jours. Passé ce délai, les réparations deviendront locatives, [excepté si les désordres entrent dans le champ d'application des garanties légales dont bénéficie la SCI APP](#).

Les remises en état telles que désignées dans l'état des lieux comme étant à la charge de la SCI APP en sa qualité de bailleresse pourront être effectuées dans le mois qui suit l'entrée dans les lieux du preneur. Pour ce faire et pendant la durée indiquée, ce dernier autorise d'ores et déjà la ou les entreprises chargées des travaux de pénétrer dans les lieux loués même en son absence.

Tout manquement à cet engagement d'autoriser l'accès au logement sera sanctionné selon les formes prévues à l'article 9 des présentes.

Le présent bail confère au preneur, conjointement avec l'ensemble des preneurs de l'immeuble ou du groupe d'habitation, le droit de jouir dans des conditions normales et sans possibilité de les affecter à titre privatif, des parties et éléments ci après désignés :

- S'il s'agit d'un appartement dans un immeuble collectif : entrée, vestibule, gaines techniques le cas échéant les escaliers et les paliers desservant le logement, les locaux affectés aux deux roues, le matériel de distribution et comptage des fluides et s'il y a lieu les appareils de protection contre l'incendie, les installations de VMC, de chaufferie, surpresseur, station d'épuration; les équipements électriques des parties communes, antennes télévision, panneaux d'affichage, corbeilles à papiers ; les espaces extérieurs non municipalisés (y compris espaces verts)

dépendant exclusivement de l'ensemble immobilier ; les batteries de boîte aux lettres à l'exclusion des portes et serrures qui restent privatives.

- Dans la mesure où le contrat inclut la location d'un garage, d'un parking, d'un cellier, d'une cave, d'une terrasse, affectés au logement, leur sous location ou cession est formellement interdite. Le loyer accessoire perçu par la SCI-APP, le cas échéant, à ce titre figure aux conditions particulières et subira les augmentations prévues par la réglementation en vigueur et sera payable dans les mêmes conditions que le loyer principal.
- Le désistement du logement, [quelle qu'en soit la cause, et notamment si la libération du logement résulte de la cession des parts sociales de la SCI APP](#), entraînera automatiquement la libération du garage, place de stationnement, cave ou autre surfaces accessoires (cours, terrasse, jardin...) qui seront laissés en bon état d'entretien de propreté et débarrassés de tous objets, lors du départ des lieux.
- Le garage servira exclusivement de stationnement et le preneur, s'interdisant d'entreposer des liquides inflammables (bouteilles de gaz, essence...)
- Le preneur est responsable à l'égard du bailleur de tous dommages aux locaux loués accessoirement et devra souscrire, auprès de la compagnie de son choix, une assurance, couvrant les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux...), le risque recours de voisins et le matériel entreposé. La SCI-APP ne garantit pas les vols dont serait victime le preneur à l'intérieur du garage, cave, cellier, et se trouve dégagé de toutes responsabilités à ce titre.
- Le preneur reconnaît avoir été informé que le garage, cellier ou cave pouvait subir des infiltrations ou inondations et renonce expressément à rechercher la responsabilité du bailleur, en cas de dommages résultants de tels événements.
- Si la SCI-APP a remis au preneur une télécommande (badge, clé électronique...) permettant l'ouverture d'accès à l'emplacement de stationnement, celle-ci devra être restituée en fin de bail; à défaut, le preneur devra acquitter d'une somme forfaitaire (révisable suivant l'I.C.C) de 60 euros. [Cette restitution n'aura pas lieu d'être dans l'hypothèse où le preneur serait devenu propriétaire du logement qu'il occupe.](#)

ARTICLE 3 : DUREE DU CONTRAT

La location est consentie pour une durée d'un mois renouvelable automatiquement par tacite reconduction sauf dénonciation par le preneur, signifiée par lettre recommandée avec accusé de réception suivant le délai de préavis de trois mois.

[Ne peut-on pour le cas d'un « locataire-associé » \(lorsqu'il n'y a pas de repreneur proposé\), prévoir un préavis plus long, sinon pour le bail proprement dit, au moins pour le retrait de la société et la rétro-cession des parts au bailleur ? cela laisserait aussi un peu plus de temps dans ce cas pour retrouver un preneur. Or les deux statuts étant associés, cela implique que le délai soit le même...](#)

[Qui peut le plus peut le moins](#)

Toutefois, en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi suite à un licenciement, d'un premier emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le preneur peut donner congé avec délai de préavis d'un mois. **idem**

Le délai est également réduit à un mois en faveur des preneurs âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ainsi que des bénéficiaires du revenu Minimum d'Insertion. De même, ce délai de préavis est réduit à deux mois, si le preneur bénéficie de l'attribution d'un autre logement HLM conventionné. **idem**

La réduction du délai de préavis, dans les cas ci-dessus énumérés ne sera accordée que sur présentation des pièces justificatives.

Pendant le délai de préavis, le preneur est redevable du loyer et des charges sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre preneur en accord avec la SCI-APP. [A cet égard, il est ici précisé que la cession](#)

des parts sociales à un tiers, conformément aux statuts de la SCI APP, est soumise à la condition que le cessionnaire devienne preneur du logement et l'occupe à titre de résidence principale et qu'il ne dispose pas à l'entrée dans les lieux de ressources supérieures au plafond fixé en application de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Aussi, dans l'hypothèse de cession de parts à un tiers, le cédant reste tenu du paiement du loyer et des charges durant la durée du préavis. Dans l'hypothèse où le cessionnaire venait à entrer dans les lieux avant le terme du préavis du cédant, ce dernier serait déchargé de cette obligation.

En dehors des cas expressément prévus par la réglementation, le contrat de location est résilié de plein droit par décès ou abandon du domicile du preneur.

Dans l'hypothèse de la demande de rachat des parts sociales du preneur associé par l'organisme HLM, la perte de la qualité d'associé de la SCI APP n'aura pas pour effet de déchoir le preneur de cette qualité (de son statut de locataire HLM serait plus précis), qui pourra continuer à jouir de son logement dans les conditions du présent bail. (ne faut-il pas alors revenir à un bail HLM standard??)

La continuité des droits est assurée

En cas de décès ou d'abandon du domicile par le preneur, le contrat de location serait résilié de plein droit.

En cas de décès du preneur, il y a solidarité entre les héritiers pour le paiement des sommes dues à la société. (déplacé) En cas de transmission des parts détenues à un descendant qui souhaite occuper le logement, un nouveau contrat de bail sera proposé à ce dernier à la condition qu'il l'occupe à titre de résidence principale et qu'il ne dispose pas à l'entrée dans les lieux de ressources supérieures au plafond fixé en application de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Vous faites ici référence aux dispositions de l'article 18 des statuts ce qui n'augure pas de l'existence ou non de sommes dues en cas de décès du preneur.

Il est rappelé que la perte de la qualité de preneur (« de locataire » serait plus clair non ? Preneur est moins réducteur au regard de leur triple statut) de l'associé personne physique, entraîne automatiquement, sans qu'il soit besoin de l'accord de l'associé personne physique ou d'une décision quelconque au sein de la SCI APP, la perte de la qualité d'associé personne physique de la SCI APP.

ARTICLE 4 : LOYER ET CHARGES

Le montant mensuel du loyer et des charges figure aux conditions particulières.

Il est précisé que :

- La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par les statuts de la SCI APP, et conformément à la réglementation H.L.M.
- Le prix du loyer est révisable par décision de l'assemblée générale ordinaire de la SCI APP. En cas de dépassement des plafonds de ressources par le preneur tels que définis à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il pourra être décidé en assemblée générale de lui appliquer une indemnité complémentaire de loyer, dite « surloyer » ou « S.L.S » Je pense que cette disposition est problématique au regard des problèmes de gouvernance et de relation des associés (cette mesure va être imposée par une majorité à une minorité). D'autre part elle va créer un excédant dans les comptes, et une redistribution des dividendes ?? Sur 40 ans il faut espérer que la plupart des ménages vont dépasser les plafonds HLM.

Cela constituera un point pouvant être débattu et pouvant faire l'objet des ajustements évoqués ci-dessous ; les ajustements possibles doivent être laissés au libre arbitre des associés sous couvert du conseil de l'associé gérant.

- Le montant de la redevance due au titre de la qualité d'associé personne physique de la SCI APP pourra être ajusté (à quoi ? je propose une précision pédagogique : « en cas de déséquilibre des comptes, dans un sens comme

dans l'autre ») par décision de l'assemblée générale ordinaire de la SCI APP, tel que prévue aux statuts de ladite société.

Outre le fait qu'en tant qu'associé personne physique, le preneur a accès à l'ensemble des comptes de la SCI APP, C'est un fait qui n'hypothèque pas la possibilité de le préciser ici au bénéfice du « preneur »

- L'associé gérant de la SCI APP s'engage à remettre au preneur, sur sa demande, toutes pièces justificatives de paiement, notamment pour lui permettre d'obtenir les aides légales au logement.
- Les quittances sont délivrées sous réserve des sommes qui resteraient dues au titre des périodes précédentes
- Les charges communes y compris dépenses d'entretien et espaces verts, les taxes locatives, les fournitures individuelles dont l'imputation s'établit à compter de la date d'effet du bail, sont réparties et régularisées annuellement au prorata des loyers débités en cours d'exercice en fonction des textes en vigueur et réglées par acomptes provisionnels mensuels qui peuvent être révisés.

(Pour l'ensemble de ces dispositions, Il faudrait, nous semble-t-il lever toute ambiguïté par un rappel : -la SCI-APP est la SCI APP et non l'associé gérant. ce qui est essentiel pour l'esprit de responsabilité qui est un des enjeu principal de la SCI APP.) Bailleur remplacé par la SCI-APP dans l'ensemble du document

Outre les acomptes de charges ci-dessus, le preneur s'engage à rembourser au bailleur sa consommation d'eau d'après les relevés du ou des compteurs divisionnaires du local qu'il occupe. Il remboursera selon les mêmes conditions sa consommation de chaleur issue de la chaufferie. Dans la mesure où la prestation concernant la location, les relevés et l'entretien des compteurs divisionnaires d'eau est ou sera confiée à une entreprise spécialisée, du choix du bailleur (Rappel « soit de la SCI APP » pour éviter l'ambiguïté), le preneur est tenu ou sera automatiquement tenu de s'acquitter auprès de ladite société de l'ensemble des dépenses facturées à ce titre.

Le preneur s'engage à payer sa quote-part de frais inhérents aux contrats d'entretien collectifs en cours ou qui pourraient être conclus par la SCI-APP (idem) avec une ou plusieurs entreprises en vue d'assurer le bon entretien des locaux loués, entretien qui incombera en totalité au preneur (réparations locatives de plomberie, chauffage, électricité, menuiserie, serrurerie, peinture ... telles que réputées par la réglementation en vigueur).

Dans ce sens, le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants de la ou des entreprises retenues sur justification de leur qualité chaque fois que ce sera nécessaire et après simple avis de passage.

En cas d'absence il devra prendre ses dispositions pour organiser l'accès à son logement en indiquant la personne se trouvant dans l'immeuble (gardien, voisin) et étant en possession des clés.

Tout manquement à ces engagements, après tentative infructueuse de médiation préalable, est sanctionné par l'envoi d'une mise en demeure aux frais du preneur contrevenant qui, si elle demeure infructueuse, autorise la SCI-APP (la SCI APP) à demander en justice la résolution du bail et le versement de dommages et intérêts. Cela me paraît excessif dans ce cadre, si le locataire est associé. D'autant qu'une disposition est prévue pour retenir sur les part en cas de rétrocession au bailleur les sommes dues.

Il s'agit de dispositions protectrices pour l'équilibre de la SCI-APP et de l'ensemble des associés personnes physiques qui ne sont pas à l'abri de devoir faire les frais d'un associé de mauvaise foi

Le règlement du loyer et charges sera effectué à terme échu ou à échoir selon les dispositions particulières, à l'ordre de la SCI APP.

En cas de cotitularité du bail, les copreneurs s'obligent solidairement, sans bénéfice de discussion et de division, en application de l'article 1200 du Code Civil, au paiement :

- De la totalité des loyers, charges, ou indemnités d'occupation et autres conséquences financières du contrat de location
- Des dettes et notamment indemnité d'occupation en cas de maintien indu dans les lieux nées après le départ d'un des cotitulaires et ce pour une durée maximale de six ans.

Dès le premier loyer impayé, le preneur sera tenu de payer des intérêts de retard calculés au taux d'escompte de la Banque de France, majoré de trois points. En cas de recouvrement des loyers par le ministère d'huissier, le preneur supportera, outre les frais de poursuite, les frais d'encaissement afférents.

ARTICLE 5 : DEPOT DE GARANTIE – CAUTION

Dans l'hypothèse où le preneur perdrait sa qualité d'associé de la SCI APP du fait du rachat de ses parts par l'associé gérant, il serait alors tenu de verser un dépôt de garantie dont le montant figure aux conditions particulières. Le montant du dépôt de garantie sera imputé sur le prix de rachat.

Toutes les sommes dues à la SCI APP au titre du contrat de location, sous réserve qu'elle en fournisse la justification, peuvent s'imputer sur le dépôt de garantie qui ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêts. S'il n'est pas restitué dans le délai de deux mois, sauf cas de force majeure, à compter du départ du preneur, le solde restant dû au preneur après arrêté du compte produira intérêts au taux légal à son profit.

En aucun cas le dépôt de garantie ne pourra servir au paiement des derniers loyers.

ARTICLE 6 : OBLIGATION DE LOCATION

Sous peine de résiliation de plein droit du bail, le preneur doit user paisiblement des lieux loués et s'interdire tout acte pouvant nuire à la tranquillité des voisins et à la sécurité des personnes et des biens, à l'aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.

Il ne pourra exercer dans les lieux aucun travail, ni faire fonctionner de machine dont le bruit et la trépidation incommoderaient le voisinage. Le preneur ne devra pas déposer ni suspendre aucun vêtement, linge ou objet quelconque aux murs, fenêtres et balcons, ne **pas** jeter de papiers, détritus et objets par les fenêtres, portes et balcons.

Il ne pourra également être installés aucun porte téléphonique ??, ni de radio ou de télévision, sans ?? (n'est pas plutôt avec ?) antenne individuelle (parabolique, radio-amateur, CB, TV...) extérieurs sans autorisation écrite de la Société ; l'accord du bailleur (**de la SCI APP serait moins ambigu**) étant également requis pour apposer écriteau, enseigne, boîte à lettres, etc.... quelles qu'en soient la nature, la tenue ou la forme, sur les murs extérieurs ou intérieurs **des** immeubles, portes, etc.

Rédaction reprise

Le preneur est tenu de ne pas transformer, sans l'accord écrit de la SCI APP, les locaux et équipements : **sauf en cas de cession à un tiers réputé accepter les locaux en l'état**, la SCI APP peut, si le preneur a méconnu cette obligation, exiger aux frais du preneur et à son départ des lieux, la remise en l'état des locaux ou équipements ou conserver les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnité pour la remise immédiate des lieux en l'état initial.

Clause à maintenir au bénéfice d'une reprise par un locataire « simple » **Précisément la chose n'est pas possible dans le cadre de la SCI APP : cf. L 443-6-3, 4° alinéa : « Les logements libres de toute occupation compris dans les immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 par les organismes d'habitations à loyer modéré sont loués**

conformément aux dispositions du même article à des personnes physiques qui doivent simultanément acquérir des parts de ces sociétés.

Le preneur n'aura pas de chien, ni de chat ou tout autre animal domestique dangereux, malfaisant, malodorant, malpropre, bruyant et ne fera pas d'élevage d'animaux à l'intérieur des locaux d'habitation.

~~Le preneur ne mettra pas dans la gaine à ordures, ni objets volumineux, ni cendres chaudes, ni liquide, ni surtout de bouteilles en verre ou plastique, ni produits inflammables ou pâteux. En cas d'engorgement de l'une quelconque des colonnes d'évacuation communes, les frais de déengorgement seront récupérés en fractions égales ou au prorata du loyer entre tous les preneurs.~~

~~Si le preneur dispose d'un jardin, à titre privatif, il l'entretiendra en parfait état. La modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur. Faute de se conformer à ces dispositions, le preneur supportera des dépenses d'entretien ou de remise en état du jardin sur la Société sera amenée à engager.~~

Il est interdit de laisser jouer les enfants dans les escaliers, vestibules, paliers, passages, couloirs etc., les parents devront veiller à ce qu'ils ne crayonnent ni ne dégradent les parties communes. *(Ceci est absolument contraire à l'esprit de la SCI APP, nous pensons que cette phrase doit être enlevée et que les habitants doivent se donner les règles en la matière à inscrire éventuellement dans le règlement de copropriété : c'est une demande des habitants dans le cas de Vidailhan et de la Cartoucherie. C'est tout l'esprit de la SCI APP. Nul locataire n'y viendra qui ne soit au départ un accédant, coopté et responsable.)*

Rédaction reprise

Il est interdit de laisser des objets quelconques (bicyclettes, motos, voiture d'enfants, sacs ou paquets) sur les paliers, passages, escaliers ou couloirs.

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de la livraison ou de la cession ~~non valable pour notre cas d'espèce FLORALIES~~, l'entrée en jouissance et aura à sa charge pendant la durée du bail toutes les réparations réputées « locatives » par la réglementation en vigueur. *(On peut rester dans les lieux comme locataire HLM mais non y entrer.)* ~~????????~~ **Même cas que ci dessus**

Les lieux doivent être convenablement aérés pour éviter les phénomènes de condensation. L'utilisation des machines à laver dans les salles d'eau est interdite sauf autorisation du bailleur de la SCI APP ou Installation d'origine de celui-ci.

En cas de retro-cession à l'associé gérant des parts acquises, le preneur répondra des dégradations et pertes qui surviennent- seront survenues avant cette cession pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il répondra des dégradations de toutes parties communes ou éléments d'équipement communs s'il est prouvé qu'elles sont de son fait.

Le preneur pourra aménager les locaux loués à conditions que ces aménagements ne constituent en aucun cas une transformation de ceux-ci *touchant aux biens immobiliers solidaires des ouvrages appartenant à la SCI APP*. ~~Toutes modifications apportées aux lieux présentement loués (pose de revêtements de sols, papiers peints sur plafonds, baguettes sur porte, application de peinture sur papiers peints, pose de papiers peints en cuisine, salle de bain ou~~

~~jupe de baignoire, pose de robinet à prise rapide, modification ou adjonction de prises de courant...)~~ doivent faire l'objet de l'accord préalable du bailleur. Dans le cas contraire, les frais résultant de l'inobservation de ces prescriptions resteront à la charge du preneur. **Doit pouvoir concerner tous types de travaux hors embellissement**

Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de l'associé gérant de la SCI APP sur justification de leur qualité, chaque fois que **ce** sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective et souffrira la réalisation **par la Société (laquelle ?)** des réparations urgentes qui ne peuvent être différée jusqu'à la fin du contrat.

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, ~~la SCI APP~~ **la SCI APP** peut faire exécuter dans l'immeuble toutes les réparations **nécessaires**, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement ~~qu'elles qu'en soient les causes qui auront été décidé en Assemblée Générale de la SCI APP~~, le tout sans indemnité ni diminution de loyer.

Si la location est consentie à plusieurs preneurs, ceux-ci, nonobstant les dispositions légales applicables à leur situation, se déclarent solidairement responsables de toutes les obligations incombant de manière générale au preneur résultant particulièrement du présent ~~contrat bail~~.

Le preneur n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux à usage domestique courant autorisés par les règlements de sécurité. Il n'utilisera ni appareil à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation de l'organisme H.L.M. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits (allées pompiers...).

Le preneur veillera au nettoyage et à l'entretien régulier de toutes ventilations évitant qu'elles ne soient bouchées.

Le preneur fera ramoner les cheminées à ses frais aussi souvent que le prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur et fournira un certificat de ramonage à moins que cette prestation fasse l'objet d'un contrat collectif. L'utilisation d'appareils à combustion lente est interdite.

Le preneur observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage, la désinfection.

Le preneur devra produire, à la demande de la **SCI APP** un certificat d'entretien des appareils de chauffage ou de production d'eau chaude, installés, le cas échéant, dans le logement loué, à moins que cet entretien ne soit assuré par un contrat d'entretien collectif.

ARTICLE 7 : ASSURANCES

Conformément aux dispositions du Code Civil, le preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur, est responsable à l'égard de la SCI APP de tous dommages aux locaux loués.

Le preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur, devra souscrire les assurances suivantes auprès de la compagnie de son choix :

- Assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux...)
- **Assurance couvrant le risque « recours des voisins »** *De quels voisin s'agit-il ? si ce sont les habitants de la SCI APP, les instances de gouvernance ne permettent-elles pas ce type d'assurance peu courant hors de ce contrat ? Il s'agit de dispositions courantes attachées à n'importe quelle RC qui a vocation à couvrir un risque dont tout tiers peut être à l'origine et pas seulement les « voisins SCI-APP »*
- Assurance du mobilier (incendies, explosions, dégâts des eaux...)

Périodiquement à la demande de l'organisme HLM, associé gérant de la SCI APP, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur, qui produira une

police d'assurance et une attestation de paiement des primes. A défaut, l'associé gérant de la SCI APP intentera une procédure de médiation préalable, au terme de laquelle, si celle-ci restait vaine, le bail serait résilié de plein droit dans les conditions prévues par la loi en cas de location simple et une suspension provisoire de ses droits d'associé pour l'associé personne physique » ?

Ne peut-on trouver un autre mode de contrainte, telle celui proposé ci-dessous pour les associés. : rompre un contrat d'association dans une SCI pour un tel motif me paraît très contestable devant les tribunaux.

Il s'agit de dispositions protectrices pour l'équilibre de la SCI-APP et de l'ensemble des associés personnes physiques qui ne sont pas à l'abri de devoir faire les frais d'un associé de mauvaise foi.

ARTICLE 8 : DEPART DU PRENEUR

Dès la notification du congé, le preneur associé s'il n'a pas trouvé un repreneur remplissant les conditions précisées à l'article 3 §5, le cas échéant exclusivement preneur, devra permettre la visite des lieux loués ~~en vue d'une nouvelle location~~ aux possibles nouveaux preneurs locataires associés, deux heures par jours les jours ouvrables et ce après accord avec l'organisme d'HLM, associé gérant de la société. **Cette disposition doit couvrir tous les cas, preneur successif dans le cadre de la SCI-APP comme simple locataire**

A défaut d'accord du preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur, pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 heures à 19 heures du Lundi au Samedi inclus.

Avant la libération des lieux par l'ancien preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur, il pourra être procédé à l'initiative de la SCI APP à une pré-visite du logement destinée à conseiller le preneur associé sortant (réparations à sa charge, mise à jour du compte...).

Avant son départ, le preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur, devra justifier du paiement des taxes fiscales par la production des quittances, laisser les lieux loués en parfait état de propreté, la cave vide et nettoyée si elle fait partie de la chose louée.

Pendant le délai de préavis, un courrier de l'associé gérant de la SCI APP informera le preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur, du jour et de heure auxquels aura lieu l'état des lieux.

A la date fixée, ~~et sauf en cas de cession à un tiers dûment validé par l'associé gérant de la SCI APP~~ **– nous avons supprimé toute forme de procédure de validation préalable**, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé de l'associé gérant de SCI APP et du preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur, ou le cas échéant de son représentant dûment mandaté.

~~Dans le cas de la cession à un tiers, les mêmes règles devront être respectées entre le cédant et le cessionnaire avec communication de l'état des lieux à l'associé gérant.~~ **Il apparaît préférable que l'associé gérant garantisse la méthode concernant l'état des lieux (relève de son rôle de conseil)**

Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux précis de l'appartement entièrement vide a été établi et signé par elles.

A l'issue de l'état des lieux, toutes les clés (boîtes aux lettres et garage y compris), devront être remises au représentant de l'organisme HLM, associé gérant de la SCI APP.

A défaut pour le preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur, d'être présent ou représenté au rendez vous fixé et sans nouvel avis de la part de la SCI APP, un état des lieux sera établi par un huissier de justice à frais partagés.

L'état des lieux contradictoire servira au calcul du montant des réparations locatives à régler au terme de la location compte tenu des travaux à effectuer. La SCI APP prendra les mesures pour faire effectuer les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles. Elle se réserve le droit de percevoir une indemnité de privation de jouissance pendant la durée des travaux lorsque la charge des remises en état incombe au preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur.

ARTICLE 9 : CLAUSE RESOLUTOIRE – RESILIATION

Après qu'une procédure de médiation préalable ait été intentée par l'associé gérant de la SCI APP, et que celle-ci soit restée sans effet ; un mois après commandement demeuré infructueux d'avoir à produire une attestation d'assurance des risques locatifs, le bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement sa résolution. Cf. art. 7 dernier § ou valable pour le locataire simple. C'est problématique pour le locataire-associé

De même, le défaut de paiement à son échéance de tout ou partie de loyer ou des charges, ou à défaut de paiement à la date convenue du dépôt de garantie de deux mois ou de trois mois selon le cas, après un commandement de payer demeuré infructueux et faute de saisine du juge dans les conditions prévues par la loi, le bail sera résilié sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement sa résolution.

Si le preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur, refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé. (à vérifier si la procédure de déchéance des droits de l'associé n'est pas prononcée aussitôt...)

Il s'agit de dispositions protectrices pour l'équilibre de la SCI-APP et de l'ensemble des associés personnes physiques qui ne sont pas à l'abri de devoir faire les frais d'un associé de mauvaise fois ; la procédure de résiliation de bail et d'expulsion étant le préalable de la procédure de déchéance des droits de l'associé

Par ailleurs, le preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur, devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe ainsi qu'au règlement de copropriété s'il y a lieu.

Il est précisé que tout manquement à l'une des obligations incluses dans le contrat telles que nuisances d'origines diverses troublant la tranquillité du voisinage ou entraînant des dégradations, modifications des lieux, non occupation personnelle, cession du droit au bail, sous location totale ou partielle sans respecter les conditions fixées à l'article 1 du présent bail, refus d'accès au logement dans les cas prévus, etc., pourra être sanctionné par une procédure visant la résiliation du bail et l'expulsion du preneur associé (à voir cf. art 7 et 1§ art. 9), le cas échéant exclusivement preneur.

La déchéance du statut de preneur aura pour conséquence indissociable la déchéance du statut d'associé de la SCI APP. Aussi, dans l'hypothèse où le bail viendrait à être résilié, que ce soit de la faute du preneur ou de sa seule volonté, les parts détenues par lui, qu'il soit défaillant ou non, feront l'objet d'un rachat dans les conditions et selon les termes des statuts de la SCI APP.

ARTICLE 10 : ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile attributif de juridiction au siège de la SCI APP.

Le preneur associé, le cas échéant exclusivement preneur, reconnaît comme valables toutes les significations afférentes aux présentes, qui lui seront adressées à l'adresse du local, objet du présent engagement.

ARTICLE 11 : ENREGISTREMENT

Le présent engagement de location n'est soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

Conditions Particulières

ARTICLE 12 : DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS OBJET DES PRESENTES

Nom du programme : **Les Floralties**

Adresse : Rue des Croisés

31520 RAMONVILLE SAINT AGNE

- N° du logement : N° du lot parking :
- Type de logement..... Surface annexe :
- Surface habitable : Superficie du terrain :

ARTICLE 13 : LOYER

Le loyer, détaillé ci-dessous, est payable entre le 25 et le 31 de chaque mois auprès de la SCI APP bailleresse.

Loyer de base	Provisions			Eau		Garage, parking, cellier	total
	charges		chauffage	chaude	froide		

Le montant du loyer est révisable par décision de l'assemblée générale ordinaire de la SCI APP.

ARTICLE 14 : REDEVANCE

Conformément aux statuts de la SCI APP, une redevance est due par chaque associé personne physique au titre de sa qualité d'associé de ladite société.

surface utile coefficientée	Montant mensuel par m2 de surface utile coefficientée	Montant mensuel dû
	1,92 €	

Cette redevance est établie au montant sus indiqué pour les deux premières. Pour les années suivantes, l'ajustement de cette redevance sera soumis à l'assemblée générale ordinaire de la SCI APP. Cet ajustement sera fonction du prévisionnel d'activité de la SCI APP présenté par le gérant.

ARTICLE 17 : MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE

Montant du dépôt de garantie :

ARTICLE 18 : PRISE D’EFFET

La location objet des présentes prend effet à compter du

Fait en 3 exemplaires, à TOULOUSE le

Le(s) preneur(s) :
Faire précéder de la mention « lu et approuvé »

La SCI-APP :

Annexe 5

Comparaison entre typologie de financement de logement Exemple d'un T4 de 80m²

Loyer locatif
Hypothèses: 25 Logts locatif PLAI SU totale= 1925m² (Intégré dans la surface utile 10m²/2 de balcon par lgt) SHAB totale=1801m² 1 stationnement /lgt Pas de surface de locaux communs Prix de revient global: 3 413 908 € TTC Prêt Tx à 2,80% 40ans Prêt Foncier à 2,80% 50ans Fonds propres: 10% Subvention Etat: 11 000€/lgt Subvention CUGT: 11 000€/lgt Subvention CG 31: 4 290€/lgt Coeff de structure : 0,9699 Loyer max de conv: 5,40€/m² SU/mois Parking: 30,63€/mois Vacants: 1,5% Impayés: 1,5%

Copro suite à PSLA
Hypothèses: 25 Logts PSLA SU totale= 2076m² (Intégré dans la surface utile 12m² de parking +10m²/2 de balcon) SHAB totale=1801m² 1 stationnement /lgt Pas de surface de locaux communs Prix de revient global: 3 707 076 € TTC (y compris Frais de Commercialisation et publicité) Prêt PSLA à 4,50% 30ans Subvention Etat: 0 € Subvention CUGT: 0 € Subvention CG 31: 0 € Loyer PLS max: 8,25€/m² SU/mois

SCIAPP coopérative
Hypothèses: 25 Logts locatif PLAI SU totale= 1925m² SHAB totale=1801m² Pas de surface de locaux communs Prix de revient global: 3 485 017 € TTC Prêt PLAI à 2,80% 40 ans Fonds propres S.A DES CHALETS: 2 % Fonds propres Acquereur: 1 % Subvention Etat: 11 000€/lgt Subvention CUGT: 11 000€/lgt Subvention CG 31: 4 290€/lgt Vacants: 3% Impayés: 3%

Loyer locatif		
Montant annuel	Recettes	Charges
Loyer:		
Loyer logement	5 508	
Loyer parking	368	
Vacants 1,5%	-88	
Impayés 1,5%	-88	
Annuité emprunt PLAI		4 043
PGR		800
Coût de fonctionnement (hors TFPB, hors cotisation additionnelle CG2SLS et y compris charge non récupérable)		600
Taxe foncière lissée sur 40 ans		358
Sous Total:	5 699	5 801
Charges récupérables:		
TOM	127	127
Consomation Chauffage urbain	500	500
Ascenseur (Elec +contrat)	120	120
Consomation Eau chaude (C urbain)	350	350
Elect PC	50	50
Nettoyage PC	320	320
Espaces verts	60	60
Contrat PPK	14	14
Contrat Mutli services récup	162	162
Sous Total:	1 703	1 703
Loyer charges comprises annuel	7 402	7 504
Prix par mois		625,29
Prix au m²/mois		7,82
	mensuel	€/m²/mensuel
Consomation Eau froide 264€ annuel	22	0,28
Consomation Electricité 300 € annuel	25	0,31
		0,59

0,733934226

		Copro
Montant annuel		
Loyer:		
Indemnité d'occupation logement		9 009
Charges non récupérables:		
PGR lissée façon lgt locatif		800
8	Frais de syndic	200
Contrat Terrasse		10
Assurance		100
Mutli services non recup 20%		42
Chauffage P3 installat* secondaire		10
Contrat Asc P3		40
Sous Total:		10 211
Charges récupérables:		
TOM		127
Charge Chauffage urbain		500
Ascenseur (Elec +contrat)		120
Charge Eau chaude (C urbain: 6,80€/m3: 51m3))		350
Elect PC		50
Nettoyage PC		320
Espaces verts		60
Contrat PPK		14
Contrat Mutli services récup		162
Sous Total:		1 703
Loyer annuel charges comprises		11 914
Prix par mois		992,83
Prix au m²/mois		12,41
Estimation consommation Eau froide 264€ annuel (80m3)		22 0,28
Estimation Consomation Electricité 300 € annuel		25 0,31
		0,59

SCIAPP sans surface commune		
Montant annuel		
Loyer:		
Annuité+ part d'acquisition (y compris récup fonds propres)		4 742
Réserve vacant et impayé		285
Taxe foncière lissée sur 40 ans		358
PGR lissée façon lgt locatif		800
Frais de gestion SCIAPP		722
Charges non récupérables:		
Contrat Terrasse		10
Assurance		100
Mutli services non recup 20%		42
Chauffage P3 installat* secondaire		10
Contrat Asc P3		40
Sous Total:		7 109
Charges récupérables:		
TOM		127
Charge Chauffage urbain		500
Ascenseur (Elec +contrat)		120
Charge Eau chaude (C urbain)		350
Elect PC		50
Nettoyage PC		320
Espaces verts		60
Contrat PPK		14
Contrat Mutli services récup		162
Sous Total:		1 703
Loyer annuel charges comprises		8 812
Prix par mois		734,30
Prix au m²/mois		9,18
Estimation consommation Eau froide 264€ annuel	22	0,28
Estimation Consomation Electricité 300 € annuel	25	0,31
		0,59

924

Toutes charges comprises 8,40 €/m² SHAB/mois

Toutes charges comprises 13,00 €/m² SHAB/mois

Toutes charges comprises 9,77 €/m² SHAB/mois

Salairé d'un gardien avec minimum 100lgt
 Récup 75% si nettoyage+Dpt de bac OM et 25% coût de fonctionnement
 Multiservices partie privative TCE Récup 80% Non récup 20%

[illegible][illegible]

Annexe 6

9, avenue Parmentier – BP 92403
31086 Toulouse Cedex 2

Téléphone : 05 62 72 91 00
Télécopie : 05 62 72 91 56

A Monsieur Jean-Paul COLTAT
Organisme Groupe des Chalets
Adresse e-mail jpcoltat@groupeledeschalets.com

De Jean-Claude Do Carmo
Département Droit Fiscal
Téléphone 05 62 72 91 17
Télécopie 05 62 72 91 59

Copie à MM Guibbert et Gruet

Adresse e-mail jean-claude.docarmo@fidal.fr

Date 9 mars 2012

Réf 183782 Page 1 sur 2

Objet **SCI APP : Amendement législatif**

Monsieur,

Vous trouverez ci-après le projet d'amendement législatif tendant à l'exonération d'impôt sur le revenu et des contributions sociales des revenus fonciers réalisés par la SCI APP.

■ **Exposé des motifs :**

En créant les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété (SCIAPP), la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 a pour objectif de permettre aux ménages en deçà des plafonds HLM d'accéder à la propriété de leur résidence principale de façon progressive. Ceux-ci sont locataires et associés de la SCIAPP dont ils acquièrent progressivement les parts représentant leur appartement de façon à en devenir à terme totalement propriétaire.

L'objectif de la SCIAPP n'est donc pas de réaliser puis de distribuer des bénéfices fonciers. Or, celle-ci n'étant pas soumise à l'impôt sur les sociétés, il peut en résulter une différence entre la trésorerie disponible de la SCI et le bénéfice fiscal sur lequel seront taxés les locataires associés accédant à leur domicile principal. Cela représenterait pour des ménages à revenus modestes, voire très modestes, un obstacle rédhibitoire à la capacité de ces derniers d'acquérir des parts sociales et d'accéder ainsi progressivement à la propriété de leur logement.

L'organisme HLM associé de la SCIAPP perçoit une rémunération de sa gérance et n'a donc pas non plus vocation à recevoir des bénéfices.

C'est pourquoi il est proposé, d'une part, de modifier les statuts types des SCIAPP annexés au décret 2009-98 du 26 janvier 2009 afin d'interdire la distribution des bénéfices et réserves aux associés (une modification a été proposée en ce sens) et, d'autre part, d'exonérer d'impôt sur le revenu et de contributions sociales les revenus issus de la location des logements par la SCIAPP à ses associés à condition qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006.

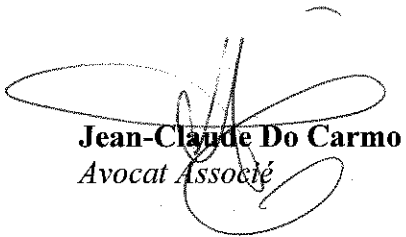
■ Amendement :

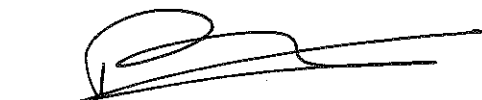
Il est proposé d'insérer à l'article 15 du Code général des impôts un I rédigé de la façon suivante :

« Les revenus des logements donnés en location à ses associés par les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété fonctionnant conformément aux dispositions des articles L 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu ».

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués et dévoués.


Jean-Claude Do Carmo
Avocat Associé


Bernard Guillot de Suduiraut
Avocat à la Cour
Directeur Associé

9, avenue Parmentier – BP 92403
31086 Toulouse Cedex 2

Téléphone : 05 62 72 91 00
Télécopie : 05 62 72 91 56

A Monsieur Stéphane GRUET
Organisme
Adresse e-mail st.gruet-aera@cmaville.org

De Jean-Claude Do Carmo
Département Droit Fiscal
Téléphone 05 62 72 91 17
Télécopie 05 62 72 91 59

Copie à Groupe des Chalets

Adresse e-mail jean-claude.docarmo@fidal.fr

Date 4 octobre 2011

Réf 178123 Page 1 sur 4

Objet **SCI APP : Amendements législatifs**

Monsieur,

Faisant suite à notre dernière conversation téléphonique, vous trouverez ci-après les amendements législatifs des dispositions fiscales relatives aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété (SCI APP) qui doivent être communiqués soit à un parlementaire, soit au gouvernement.

1. TVA

■ Amendement :

Il est proposé de compléter l'article 261 du CGI d'un alinéa de façon à exonérer les cessions de parts des SCI APP :

Sont exonérées de TVA :

« Les cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété effectuées dans les conditions prévues aux articles L 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ».

■ Motifs :

La loi du 13 juillet 2006 exonérait de TVA les cessions de parts de SCI APP par une disposition introduite sous l'article 261-5-1°-h du CGI :

« Sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée : (...)

5. 1° (...) h. Les cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété effectuées dans les conditions prévues aux articles L 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ».

Ce texte s'est trouvé supprimé par la loi de finances rectificative pour 2010 sans que cela ait été manifestement délibéré.

En effet, l'article 16 de cette loi a modifié de nombreux articles du Code général des impôts, dont certains ont été totalement réécrit, comme l'article 257. Elle a ainsi réécrit le 5 de l'article 261 qui comportait au 1^o-h l'exonération des cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété.

La réforme d'ensemble opérée par ce texte conduit aujourd'hui, dans la mesure où les cessions de parts de SCI APP relèveraient de l'article 257-I-1-3^o du CGI, à soumettre ces cessions à la TVA lorsqu'elles sont réalisées par la société HLM dans le délai de cinq ans suivant l'achèvement du lot que représentent les parts cédées.

L'amendement proposé a donc pour objet de rétablir l'exonération initialement prévue par la loi de 2006 et supprimée de façon fortuite, afin de rétablir la cohérence, l'équilibre et l'esprit des textes relatifs aux SCI APP.

Il s'agit en effet de préserver tout l'intérêt du nouveau dispositif d'accession très sociale à la propriété (sous plafonds HLM) en évitant qu'il ne soit pénalisé par une taxation inappropriée et non délibérée, qui risquerait de décourager toute mise en œuvre des textes.

En outre, cela ne peut constituer une perte de recette fiscale dans la mesure où cette taxation contribuerait à tarir sa source.

2. Droits d'enregistrement

▪ Droit actuel :

Les articles 1584 ter et 1594 H bis du CGI exonèrent de droits d'enregistrement, sous réserve du vote des collectivités, les cessions, autres que la première, des parts des SCI APP :

Article 1584 ter : « Les communes peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, exonérer de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.

Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables ».

Article 1594 H bis : « Les départements peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.

Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables ».

Article 1594 E : *« Les délibérations sont notifiées aux services fiscaux dans les conditions prévues à l'article 1639 A. Les décisions prennent effet le 1^{er} juin. A défaut de vote ou en cas de non-respect des règles énumérées à l'article 1594 D, le taux en vigueur est reconduit ».*

▪ Amendements :

Afin de supprimer la limitation de l'application de ces exonérations aux cessions autres que la première et, ainsi, d'élargir son application à toutes les cessions y compris la première, il est proposé les amendements suivants.

- *L'article 1584 ter est ainsi modifié :*

Les mots « autres que la première, » sont supprimés.

- *L'article 1594 H bis est ainsi modifié :*

Les mots « autres que la première, » sont supprimés.

▪ Motifs :

Au-delà de l'objectif d'alléger le coût d'acquisition des titres par des personnes à revenus modestes et ainsi assurer la réussite des SCI APP, les amendements proposés ont pour objectif de tirer les conséquences de la réforme réalisée par la loi de finances rectificative pour 2010 (s'il est confirmé que les cessions de parts de SCI APP suivent le régime de l'immeuble sous-jacent en application des articles 1655 ter ou 728 du CGI).

Avant l'entrée en vigueur de cette dernière, les cessions d'immeubles bâtis dans les cinq ans de leur achèvement étaient soumises à la TVA à condition que la vente n'ait pas été précédée d'une autre mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement et consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens.

Ainsi, la première cession dans le délai de cinq ans était soumise à la TVA et les cessions suivantes aux droits d'enregistrement.

Il était donc logique de n'exonérer que les cessions autres que la première puisque celle-ci ne relevait pas des droits d'enregistrement mais de la TVA.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi de finances rectificative pour 2010, le régime de la TVA dépend de la qualité d'assujetti à la TVA ou de non assujetti du vendeur de l'immeuble bâti.

Si le vendeur agit en qualité d'assujetti, la vente d'un immeuble bâti neuf (achevé depuis cinq ans au plus) est soumise à la TVA et aux droits d'enregistrement au taux de 0,715 % et la vente d'un immeuble bâti ancien (achevé depuis plus de cinq ans) est en principe exonérée de TVA et soumise aux droits d'enregistrement au taux de 5,09 %.

Si le vendeur n'est pas assujetti à la TVA, la vente d'un immeuble bâti neuf ou ancien est hors du champ d'application de la TVA¹ et, en principe, soumise aux droits d'enregistrement au taux de 5,09 %.

Il n'existe donc plus de distinction entre la première cession d'un immeuble bâti et les autres.

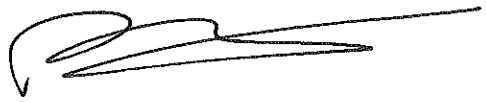
En conséquence, l'exclusion des exonérations de droits d'enregistrement prévues aux articles 1584 ter et 1594 H bis du CGI ne sont plus fondées.

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Monsieur l'expression de nos sentiments distingués.



Jean-Claude Do Carmo
Avocat Associé



Bernard Guillot de Suduiraut
Avocat à la Cour
Directeur Associé

¹ Sauf cas particulier lorsque l'immeuble cédé a, au préalable, été acquis par le cédant comme immeuble à construire.

Annexe 7

Sujet : URGENT : Loi LOI n° 2013-1203 du 23 décembre 2013 de financement de la sécurité sociale pour 2014

De : Stéphane Gruet <st.gruet@aera-cvh.org>

Date : 13/03/15 18:23

Pour : <mn.liennemann@senat.fr>, Vincent Lourrier <vincent.lourrier@hlm.coop>

Copie à : Jean Paul COLTAT <jpcoltat@groupepedeschalets.com>, Stephanie VERLEYEN <sverleyen@groupepedeschalets.com>, Anne CANAL <acanal@groupepedeschalets.com>, Clement FOUNEAU <cfouneau@groupepedeschalets.com>, <i.robba@le-col.com>, Julie Garra <j.garra@le-col.com>, Thierry LE DAUPHIN <Thierry.LEDAUPHIN@samo.sni.fr>, <VMoenneLoccoz@ideis.eu>

Bonjour,

Vous trouverez ci-dessous, comme convenu, la proposition d'amendement avec sa motivation préalable, suite à la modification législative du 23 décembre 2013 relative aux APL, laquelle ayant oublié d'exclure la SCI APP de son champ, vient contredire son principe touchant au statut d'associé de la SCI et de locataire HLM bénéficiaire des APL.

MOTIVATION

La SCI d'Accession Progressive à la Propriété, créé par la loi ENL du 13 Juillet 2006 est un mode d'accession sociale et progressive à la propriété, sous condition de ressource, dans un immeuble HLM ayant bénéficié des conditions de financement du logement social, et du conventionnement ouvrant droit aux APL :

Art 443-9-1. - L'associé locataire d'une Société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficie d'un bail soumis au régime applicable aux locataires d'organismes d'habitation à loyer modéré.

Dans le préambule des clauses types auquel les statuts de la SCI APP doivent, selon l'art. R. 443-9-4 du décret, être conforme il est précisé que « S'ils le souhaitent, les ménages peuvent interrompre leur acquisition à tout moment et rester locataire de leur logement en continuant de bénéficier du statut HLM (ou de locataire de SEM pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, en application des 2° et 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation), et en récupérant le capital qu'ils ont investi. » (Préambule)

Or le second alinéa de l'article L. 351-2-1 du CCH a été modifié par la loi du 23 décembre 2013 ainsi :

« L'aide personnalisée au logement n'est pas due aux personnes qui sont locataires d'un logement dont elles-mêmes, leurs conjoints, concubins ou toute personne liée à elles par un pacte civil de solidarité, ou l'un de leurs ascendants ou descendants, jouissent d'une part de la propriété ou de l'usufruit de ce logement, personnellement ou par l'intermédiaire de parts sociales de sociétés, quels que soient leurs formes et leurs objets. »

Il est clair au vu de cette contradiction des textes que le législateur a négligé dans cet amendement de préciser que la SCI APP, dont c'est précisément l'objet (l'accession progressive par l'acquisition des parts sociales correspondant au logement loué dans les conditions HLM ouvrant droit aux APL), ne peut être concernée, et par conséquent de l'exclure du champ d'application de cette loi.

PROPOSITION DE REDACTION

I. -- Le second alinéa de l'article L. 351-2-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« L'aide personnalisée au logement n'est pas due aux personnes qui sont locataires d'un logement dont elles-mêmes, leurs conjoints, concubins ou toute personne liée à elles par un pacte civil de solidarité, ou l'un de leurs ascendants ou descendants, jouissent d'une part de la propriété ou de l'usufruit de ce logement,

personnellement ou par l'intermédiaire de parts sociales de sociétés, quels que soient leurs formes et leurs objets à l'exception des SCI d'accèsion progressive à la propriété. Par dérogation, cette aide peut être versée si l'ensemble des parts de propriété et d'usufruit du logement ainsi détenues est inférieur à des seuils fixés par décret. Ces seuils ne peuvent excéder 20 % . »

II. -- Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 542-2 est ainsi rédigé :

« L'allocation de logement n'est pas due aux personnes qui sont locataires d'un logement dont elles-mêmes, leurs conjoints, concubins ou toute personne liée à elles par un pacte civil de solidarité, ou l'un de leurs ascendants ou descendants, jouissent d'une part de la propriété ou de l'usufruit de ce logement, personnellement ou par l'intermédiaire de parts sociales de sociétés, quels que soient leurs formes et leurs objets à l'exception des SCI d'accèsion progressive à la propriété. Par dérogation, cette aide peut être versée si l'ensemble des parts de propriété et d'usufruit du logement ainsi détenues est inférieur à des seuils fixés par décret. Ces seuils ne peuvent excéder 20 % . » ;

2° Le dernier alinéa de l'article L. 831-1 est ainsi rédigé :

« Le dernier alinéa de l'article L. 542-2 du présent code est applicable à l'allocation de logement sociale. »

Merci de ce que vous pourrez faire pour que cet amendement soit adopté au plus vite, étant donné les opérations engagées, dont une déjà livrée.

Avec nos meilleures salutations.

Pour le groupe d'Etude sur les SCI APP

Stéphane Gruet

Architecte dplg, docteur en philosophie

directeur de l'A.E.R.A. et des éditions *POIESIS*

vice-président du Centre Méridional de l'Architecture et de la Ville

enseignant à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse

AERA, 5 quai Lucien Lombard, 31 000 Toulouse

33 (0)5 61 21 84 05

33 (0)6 74 09 81 27

— Pièces jointes : —

APL/Code de la sécurité sociale—Art 85 loi du 23/12/ 2013.docx

19.1 Ko

Chemin :

LOI n° 2013-1203 du 23 décembre 2013 de financement de la sécurité sociale pour 2014

(1)

- QUATRIÈME PARTIE : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉPENSES POUR L'EXERCICE 2014
 - Section 6 : Dispositions relatives à la gestion interne des régimes obligatoires de base et des organismes concourant à leur financement ainsi qu'au contrôle et à la lutte contre la fraude
-

Article 85

ELI: http://legifrance.gouv.fr/eli/loi/2013/12/23/EFIX1324269L/jo/article_85

ELI: http://legifrance.gouv.fr/eli/loi/2013/12/23/2013-1203/jo/article_85

I. — Le second alinéa de l'article L. 351-2-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« L'aide personnalisée au logement n'est pas due aux personnes qui sont locataires d'un logement dont elles-mêmes, leurs conjoints, concubins ou toute personne liée à elles par un pacte civil de solidarité, ou l'un de leurs ascendants ou descendants, jouissent d'une part de la propriété ou de l'usufruit de ce logement, personnellement ou par l'intermédiaire de parts sociales de sociétés, quels que soient leurs formes et leurs objets. Par dérogation, cette aide peut être versée si l'ensemble des parts de propriété et d'usufruit du logement ainsi détenues est inférieur à des seuils fixés par décret. Ces seuils ne peuvent excéder 20 %. »

II. — Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 542-2 est ainsi rédigé :

« L'allocation de logement n'est pas due aux personnes qui sont locataires d'un logement dont elles-mêmes, leurs conjoints, concubins ou toute personne liée à elles par un pacte civil de solidarité, ou l'un de leurs ascendants ou descendants, jouissent d'une part de la propriété ou de l'usufruit de ce logement, personnellement ou par l'intermédiaire de parts sociales de sociétés, quels que soient leurs formes et leurs objets. Par dérogation, cette aide peut être versée si l'ensemble des parts de propriété et d'usufruit du logement ainsi détenues est inférieur à des seuils fixés par décret. Ces seuils ne peuvent excéder 20 %. » ;

2° Le dernier alinéa de l'article L. 831-1 est ainsi rédigé :

« Le dernier alinéa de l'article L. 542-2 du présent code est applicable à l'allocation de logement sociale. »

Annexe 8

**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
D'ACCESSION PROGRESSIVE A LA PROPRIETE**

régie par les articles L. 443-6-2 et suivants
du code de la construction et de l'habitation
« dénomination sociale de la société »

Les soussignés :

Monsieur / Madame..... (état civil complet : nom, prénoms, domicile, profession, date et lieu de naissance), ci-après désigné « l'associé personne physique » ;

Monsieur / Madame.... (état civil complet : nom, prénoms, domicile, profession, date et lieu de naissance), ci-après désigné « l'associé personne physique » ;

L'organisme HLM (ou la société d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation).... (*forme, dénomination, capital social, adresse du siège, numéro RCS*) représenté par M. , (*qualité*) nommé à ces fonctions par (*date et nature de la délibération*) régulièrement publiée au RCS de . (*lieu*), le . (*date*), ci-après désigné « l'organisme d'HLM » (ou « la SEM »).

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société devant exister entre eux.

PREAMBULE

Afin de permettre aux ménages dont les ressources sont inférieures au plafond applicable aux locataires d'habitation à loyer modéré d'accéder à la propriété de leur logement, la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a mis en place une formule de vente en société civile immobilière (SCI). La propriété du logement est transférée lorsque le locataire a acquis la totalité des parts sociales attachées au lot représentatif de son logement. Cette formule permet aux bénéficiaires de réaliser leur acquisition au rythme qui leur convient. S'ils le souhaitent, les ménages peuvent interrompre leur acquisition à tout moment et rester locataires de leur logement en continuant de bénéficier du statut HLM (ou de locataire SEM pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation) et en récupérant le capital qu'ils ont investi.

Les organismes d'HLM (ou les SEM) conseillent et accompagnent tout au long de leur projet les locataires qui s'engagent dans cette démarche d'acquisition. Ils les informent des charges dues au titre de contrat de location établi entre eux et la SCI, de celles découlant du statut de la copropriété des immeubles bâtis pour la quote-part qui revient à la SCI ainsi que celles relatives aux frais liés à la dissolution de la société et au transfert de patrimoine qui en résulte. La présente société est créée dans le cadre de ces dispositions et régie à ce titre par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-12 et R. 443-9-1 à R. 443-9-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et des articles 1844-1 et suivants du code civil.

TITRE I

LA SOCIETE

Article 1^{er} Objet

La société de forme civile a pour objet :

a) Selon les termes de l'article L. 443-6-2 du CCH, la détention, la gestion et l'entretien d'un ou de plusieurs immeubles apportés par l'organisme d'HLM (ou par la SEM) à la société en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application de l'article L. 441-1 du CCH et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés ;

b) Plus généralement, la réalisation de toutes opérations utiles à cet objet, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société.

Les associés s'engagent à maintenir le patrimoine social en bon état et à réaliser les travaux nécessaires à sa préservation. Dans le cas où les logements apportés font partie d'un immeuble sous statut de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965, les associés s'engagent, d'une part, à faire face, pour la quote-part qui revient à la société, à l'ensemble des dépenses nécessaires à la préservation et au bon entretien de l'immeuble et de ses parties communes et, d'autre part, à payer les charges de la copropriété pour la quote-part incombant à la société.

Sont joints aux présents statuts l'état descriptif du patrimoine social et, s'il y a lieu, le règlement de copropriété.

Article 2 Dénomination

La société prend la dénomination suivante : (*indiquer le nom de la SCI et adresse de l'immeuble*). Tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers mentionnent cette dénomination, précédée ou suivie des mots « société civile immobilière », assortie du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 3 Durée

La société est constituée pour une durée de ans (*dans la limite de vingt-cinq ans fixée l'article L. 443-6-10 du CCH*), sauf prolongation ou dissolution anticipée.

Le point de départ de ce délai est la date de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés du greffe du tribunal dans le ressort duquel est situé son siège.

Au moins un an avant la date d'expiration de la société, l'assemblée générale des associés décide, à la majorité de ses membres représentant au moins les deux tiers des voix, de proroger la durée de la société dans la mesure où cela est nécessaire aux associés personnes physiques pour achever d'acquiescer l'ensemble des parts représentatives de leur logement. A défaut d'une convocation de l'assemblée générale, tout associé peut

solliciter, par voie de requête auprès du président du tribunal de grande instance compétent, la désignation d'un mandataire de justice chargé de procéder à cette convocation.

Article 4 **Siège social**

Le siège social de la société civile immobilière est situé à (adresse complète : utiliser celle de l'organisme d'HLM ou de la SEM, associé gérant).

Ce siège ne peut être transféré que sur décision unanime des associés. Toutefois le transfert du siège dans une commune dépendant du même tribunal de grande instance peut-être décidé par la gérance seule qui, dans ce cas, procède à la modification des statuts en conséquence.

TITRE II LES APPORTS ET LE CAPITAL

Article 5 Apports

Les apports des associés sont les suivants.

Apports en numéraire

- a) M./Mme(*désignation*) apporte à la société une somme en numéraire de :
..... €
- b) M./Mme(*désignation*) apporte à la société une somme en numéraire de :
..... €
- c) L'organisme d'HLM (ou la SEM) (*désignation*) apporte à la société une somme en numéraire de :
..... €

M./ Mme déclare que les sommes ainsi apportées proviennent de deniers qui lui sont propres comme provenant (*indiquer l'origine des fonds*).

Ou en cas d'apport en numéraire de fonds de communauté

M./ Mme déclare effectuer l'apport en numéraire indiqué plus haut avec des fonds provenant de revenus ou de biens communs. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en... date du, dont l'original est annexé à l'un des originaux des présentes, le conjoint a déclaré :

- être dûment informé de l'apport devant être effectué par son époux ou son épouse, avec des deniers communs,
- reconnaître, en tant que de besoin, le caractère de bien commun aux parts qui seront reçues en contreparties de cet apport,
- renoncer à devenir personnellement associé de la société.

ou en cas de co-apporteurs non mariés

M..... et Mme..... déclarent effectuer conjointement l'apport en numéraire inscrit ci-dessus et recevoir en indivision les parts sociales correspondantes. Ils désignent M./ Mme comme mandataire unique vis-à-vis de la société.

Apport en nature

L'organisme d'HLM (ou la SEM) apporte à la société, sous les garanties ordinaires de droit et de fait, un immeuble situé à Et évalué à la somme de €.

(préciser désignation, contenance, pleine propriété, évaluation du service des domaines, charges et conditions particulières, publicité foncière, origine de la propriété...

Article 6

Capital et parts sociales

Le capital social est fixé à la somme totale de Se décomposant comme suit :

- a) Apport en numéraire de M. / Mme , pour une somme de €
- b) Apport en numéraire de M. / Mme , pour une somme de €
- c) Apport en numéraire de l'organisme d'HLM (ou la SEM) , pour une somme de €.

TOTAL : €

Le capital social est divisé en parts sociales de euros chacune, numérotées de 1 à Ces parts sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports respectifs.

L'ensemble des parts est divisé en lots représentatifs de chaque logement de la manière suivante :

- Lot n°1 : les parts numérotées de 1 à (x) représentant le logement
- Lot n°2 : les parts numérotées de (x + 1) à (y) représentant le logement
- Lot n°3 : les parts numérotées de (y + 1) à(z) représentant le logement

Il est attribué à :

M./ Mme	Les parts numérotées de	1	à		soit		parts
M./ Mme	Les parts numérotées de		à		soit		parts
L'organisme d'HLM (ou SEM) ...	Les parts numérotées de		à		soit		parts

TOTAL : parts.

Article 7

Augmentation et réduction du capital

Le capital social pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire, en cas de modification de la consistance de l'immeuble. L'augmentation est réalisée par apports nouveaux en numéraire ou en nature. Les apports nouveaux en numéraire peuvent être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

L'augmentation ne peut avoir lieu que par création de parts nouvelles.

Article 8

Représentation des parts

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Chaque part représente une fraction du capital social. En cas d'indivision, les indivisaires seront tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

La propriété des parts de la société ne peut être démembrée. Les parts ne peuvent être détenus par les associés qu'en pleine propriété.

Titre III

DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Article 9 Droits des associés

Les droits de chaque associé dans la société résultent des présents statuts ou des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts sociales. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par l'associé gérant, est délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

1 - Rapports locatifs à compter de la constitution de la SCI

L'associé locataire de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficie d'un bail soumis au régime applicable aux locataires d'organisme d'habitation à loyer modéré (ou, en cas de gérance par une SEM, soumis aux règles applicables aux logements des SEM mentionnés à l'article L. 472-1-7 ou à l'article L. 481-6).

2 - Droit de retrait

Sans préjudice du droit de conserver le statut de locataire HLM (ou de locataire de SEM) ou de la garantie de rachat mentionnée à l'article 20, tout associé peut se retirer de la société.

L'associé qui souhaite se retirer en informe l'associé gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si une part est en indivision, le droit de retrait ne peut être demandé qu'avec le consentement de tous les indivisaires.

3 - Droit de conserver le statut du locataire

Conformément à l'article L. 443-6-5 du code de la construction et de l'habitation, l'associé personne physique peut revendre ses parts à l'organisme d'HLM (ou de la SEM) tout en restant locataire de la présente société ou, en cas de dissolution de celle-ci, de l'organisme d'HLM (ou de la SEM). Cette faculté est ouverte à l'associé personne physique tout moment et quel que soit le montant de ses ressources à la date de la demande.

La demande de rachat des parts est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'organisme d'HLM (ou de la SEM). Celui-ci procède alors dans les trois mois au rachat des parts de l'associé dans les conditions prévues à l'article 20.

4 - Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Outre le droit au remboursement du capital non encore amorti qu'elle représente, chaque part sociale donne droit à une part des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

5- Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout associé a le droit de participer et de voter au sein des instances décisionnelles. Lorsqu'une part sociale est détenue en indivision, tous les indivisaires ont le droit d'assister aux assemblées générales même si l'un seulement d'entre eux détient le droit de vote en qualité de mandataire.

Les droits de vote sont répartis entre les associés selon les modalités suivantes :

L'organisme d'HLM (ou de la SEM) dispos dedroits de vote (*sans que le rapport entre ce nombre et le nombre total des droits de vote répartis entre tous les associés soit inférieur à 30 % et supérieur à 49%*) ; Chaque associé personne physique dispose dedroits de vote, indépendamment du nombre de parts qu'il a acquises. (*sans que le rapport entre le total des droits de vote des associés personnes physiques et le nombre total des droits de vote répartis entre tous les associés soit supérieur à 70 % et inférieur à 51 %*)

Article 10

Obligations des associés

1 - Obligations générales

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et l'associé gérant.

Tout associé personne physique a l'obligation de répondre aux appels de fonds régulièrement lancés par l'associé gérant.

Les obligations attachées aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

2 - Obligations particulières de l'associé personne physique

a) occupation à titre de résidence principale

L'associé personne physique est locataire du logement apporté à la société par l'organisme d'HLM (ou par la SEM). Il est tenu d'occuper personnellement, à titre de résidence principale, le logement apporté à la société. Est considéré comme résidence principale le logement occupé au moins huit mois par an. L'associé personne physique ne peut sous-louer le logement qu'avec l'accord de l'associé gérant et, dans ce cas, à la condition qu'il le conserve comme sa résidence principale.

b) Responsabilité de l'associé personne physique

Conformément à l'article L. 443-6-7 du code de la construction et de l'habitation et par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique pour les dettes sociales à l'égard des tiers est limitée à la proportion des parts attachées à un lot qu'il a acquises.

3 - Obligations particulières de l'organisme d'HLM (ou de la SEM)

L'organisme d'HLM (ou de la SEM), associé gérant de la société, a un devoir général d'information et de conseil à l'égard de l'associé personne physique.

Si l'associé personne physique a des impayés de loyer ou de charges ou de toute autre dette vis-à-vis de la présente société, l'associé gérant l'informe, par écrit et au plus tard dans un délai de deux mois après le premier impayé, de la faculté qu'il a de demander la mise en jeu de la garantie de rachat de tout ou partie de ses parts sociales. Le même courrier comporte la citation de l'article L. 443-6-5 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que l'associé personne physique ne peut acquérir de nouvelles parts sociales tant qu'il se trouve en situation d'impayé en sa qualité soit d'associé soit de locataire de la société civile immobilière.

L'organisme d'HLM (ou de la SEM) veille à ce que sa propre situation financière lui permette de faire face à tout moment à la mise en jeu par les associés personnes physiques de la garantie de rachat de leurs parts. Il mentionne dans ses documents comptables, au titre des engagements hors bilan, le montant total des sommes susceptibles d'être mobilisées pour la garantie de rachat.

TITRE IV

LA GESTION DE LA SOCIETE

Article 11

Administration de la société

1 - Gérance et cessation des fonctions du gérant.

Conformément aux dispositions de l'article L. 443-6-3 du code de la construction et de l'habitation, l'organisme d'HLM (ou par la SEM) qui apporte le ou les immeuble(s) à la société assure la gérance. ((:, *ici présent et qui déclare accepter ces fonctions...*))

Toutefois, en cas de défaillance de l'associé gérant, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un administrateur provisoire.

A la demande de tout associé, l'associé gérant peut être révoqué par les tribunaux pour cause légitime. La révocation de l'associé gérant entraîne la dissolution de la société, sauf reprise, dans les trois mois de la révocation, des droits et obligations de l'associé gérant par un autre organisme HLM ou une autre SEM.

2 - Pouvoirs de l'associé gérant

Dans les rapports entre associés, l'associé gérant peut accomplir tous les actes de gestion requis dans l'intérêt social. Dans les rapports avec les tiers, l'associé gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

3 – Rémunération de l'associé gérant

En rémunération de ses fonctions, l'associé gérant perçoit des honoraires égaux à % HT du loyer annuel quittancé par la société.

4 - Responsabilité de l'associé gérant

L'associé gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion. Les dirigeants de l'organisme d'HLM (ou de la SEM), associé gérant de la société, sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

5 - Action sociale en responsabilité contre l'associé gérant

Indépendamment des actions qu'il peut engager pour obtenir réparation de tout préjudice subi personnellement, l'associé personne physique peut intenter l'action sociale en responsabilité contre l'associé gérant visant à obtenir réparation de tout préjudice subi par la société. En cas de condamnation du gérant, les dommages intérêts accordés dans le cadre d'une action sociale sont attribués à la société.

Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre toute action en responsabilité contre l'associé gérant, pour la faute commise dans l'accomplissement de son mandat.

Article 12

Décisions collectives

Les décisions collectives des associés ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser le cas échéant tout acte excédant les pouvoirs de la gérance et de modifier les statuts de cette société.

Les décisions collectives sont prises par l'assemblée générale des associés. Toutefois, pour les décisions ordinaires autres que celles mentionnées au premier alinéa du point 3 ci-dessous, la gérance peut recourir à une consultation écrite dans les conditions et selon les modalités prévues par le point 4, ci-après.

Les décisions collectives des associés sont constatées dans des procès-verbaux établis et signés par l'associé gérant puis consignés dans un registre tenu par ce dernier. Pour les décisions collectives adoptées par voie de consultation écrite, le procès-verbal mentionne l'existence de la consultation écrite et comporte en annexe la réponse de chaque associé.

1 - Décisions collectives ordinaires

Les décisions collectives ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion. Elles sont adoptées par les associés représentant plus de la moitié du capital social.

2 - Décisions collectives extraordinaires

Les décisions collectives extraordinaires ont pour objet les modifications des statuts. Elles ne sont valablement prises qu'à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix. Les modifications des statuts ne peuvent déroger aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-11 et R. 443-9-1 à R. 443-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

3 – Assemblée générale

Chaque année, dans les six mois suivant la clôture des comptes de l'exercice, l'assemblée générale des associés est réunie pour délibérer sur le rapport d'activité de la gérance, l'approbation des comptes sociaux, l'affectation des résultats et le quitus de l'associé gérant.

Les réunions de l'assemblée générale se tiennent à (*préciser le lieu*)

La gérance convoque l'assemblée générale par lettre recommandée avec avis de réception adressée à chaque associé à son dernier domicile connu au moins quinze jours avant la date de réunion.

La lettre de convocation est accompagnée des projets de résolutions assortis de leur rapport et des documents nécessaires à l'information de associés.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée sur le même ordre du jour et les décisions peuvent y être prises sans quorum.

4 – Consultation écrite

Lorsqu'elle décide de recourir à une consultation écrite, la gérance envoie à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée avec avis de réception, les projets de résolutions assortis de leur rapport et des documents nécessaires à l'information des associés. Chaque associé retourne, dans un délai fixé par la gérance, un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elle « adoptée » ou « rejetée ». A défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu, l'associé est réputé s'être abstenu. Chaque associé dispose d'un délai maximal de quinze jours, à compter de la date de la première présentation de l'envoi des documents nécessaires à son information, pour émettre son vote.

Article 13

Droit de communication et questions écrites

Les associés ont le droit de consulter auprès de l'associé gérant, au moins une fois l'an, les livres et les documents sociaux et d'en prendre copie. Ils peuvent se faire assister d'un expert.

Chaque associé peut poser à l'associé gérant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toutes questions écrites concernant la gestion de la société. L'associé gérant y répond dans le délai d'un mois à compter de la réception de la lettre.

Article 14 **Exercice social**

Chaque exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.
Exceptionnellement, le premier exercice social commence à compter de l'immatriculation de cette société au registre du commerce et des sociétés et finit le 31 décembre de l'année d'immatriculation.

Article 15 **Comptes sociaux**

Conformément à l'article 1856 du code civil, l'associé gérant doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. A cet effet, il établit un rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'année écoulée comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Provision pour travaux de gros entretien

Une provision pour travaux de gros entretien est constituée et dotée chaque année, dès le premier exercice social. Lorsque le premier exercice social porte sur une partie seulement de l'année civile, la dotation de cette année est calculée prorata temporis.

Amortissement de l'immeuble

Une dotation annuelle aux amortissements est constituée chaque année dès le premier exercice social. Elle a pour objet, conformément aux règles de la comptabilité générale, de couvrir la dépréciation des actifs détenus par la société. L'immeuble apporté à la société est amorti de façon linéaire à un taux annuel qui ne peut être inférieur à 1% de la valeur d'apport de l'immeuble;

Bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des charges, des amortissements et des provisions constituent les bénéfices nets. Les associés peuvent décider soit de distribuer les bénéfices, soit de les mettre en réserve, soit de les porter sur le compte "report à nouveau". Les bénéfices distribués aux associés le sont sous forme de dividendes proportionnels au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

En cas de distribution des bénéfices avec une trésorerie insuffisante, il sera créé au profit des associés, des comptes courants créditeurs rémunérés aux conditions fixées par l'article 16.

Pertes

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par chacun des associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant, sous réserve des dispositions de l'article L. 443-6-7, alinéa 3, du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à proportion des parts sociales attachées à un lot qu'il a acquises.

Article 16
Compte courant

Chaque associé personne physique peut faire des avances en compte courant à la société avec le consentement de la gérante. Les avances en compte courant sont consenties pour une durée déterminée ou indéterminée. Dans ce dernier cas et dans le cas d'un remboursement avant terme, une demande de remboursement, total ou partiel, du compte courant est soumise à un délai de préavis de trois mois, sauf règle contraire adoptée par décision collective ordinaire des associés.

Quelle qu'en soit la durée, les avances en compte courant sont rémunérées au taux du livret A en vigueur au cours de la période correspondante.

TITRE V

LA DETENTION, LA CESSION DES PARTS SOCIALES ET LA GARANTIE DE RACHAT

Article 17

Conditions de détentions des parts sociales

Conformément à l'article L. 443-6-3 du code de la construction et de l'habitation, les parts sociales ne peuvent être détenues que par l'organisme d'HLM (ou par la SEM) apporteur de l'immeuble et les associés personnes physiques, locataires des logements qu'ils occupent personnellement à titre de résidence principale.

Article 18

Cession des parts sociales

L'associé personne physique peut céder ses parts sociales, à titre gratuit, à son conjoint ou à l'un de ses ascendants ou de ses descendants ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou, à titre onéreux, à toute personne, à condition que le cessionnaire devienne locataire du logement et l'occupe à titre de résidence principale et qu'il ne dispose pas à l'entrée dans les lieux de ressources supérieures au plafond fixé en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Toute cession ou tout échange de parts est constaté par écrit, soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte notarié.

Les cessions et échanges de parts sociales sont opposables à la société après une demande par lettre recommandée avec accusé de réception, de leur inscription sur un registre tenu à cet effet par l'associé gérant.

Pour être opposables aux tiers, ces cessions et échanges doivent faire l'objet d'un dépôt au greffe du tribunal, dans lequel la société est enregistrée au registre du commerce et des sociétés, de deux originaux de l'acte sous-seing privé ou de deux copies authentiques de l'acte notarié. A défaut, le cédant est réputé, vis-à-vis des tiers, avoir conservé sa qualité d'associé et reste tenu à leur égard de toutes les obligations attachées à cette qualité.

Article 19

Cession par l'associé gérant de parts sociales aux autres associés

L'associé personne physique a la faculté d'acquérir des parts sociales détenues par l'associé gérant soit sur sa demande soit sur proposition de l'associé gérant. L'associé gérant propose à chaque associé personne physique d'acquérir une ou plusieurs parts au moins une fois par an, lors de la convocation de l'assemblée générale ou à l'occasion d'une consultation écrite prévue à l'article 12.

La proposition précise le prix et les frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur et est accompagnée d'un formulaire de demande d'acquisition de parts. A défaut de réponse dans un délai d'un mois, l'associé personne physique est réputé renoncer à l'acquisition de parts.

Les parts sociales sont cédées à l'associé personne physique pour leur valeur nominale. Cette valeur n'est soumise à aucune indexation ni réévaluation. L'associé gérant accomplit les formalités nécessaires au transfert de propriété. Les frais de cession, notamment les droits d'enregistrement, sont à la charge de l'associé personne physique, acquéreur des parts.

La faculté d'acquérir des parts sociales détenus par l'associé gérant est suspendue tant que l'associé est débiteur vis-à-vis de la société ou de l'organisme d'HLM (ou de la SEM), notamment en cas d'impayés de loyer et charges.

Article 20

Engagement de rachat

L'associé personne physique peut demander à tout moment le rachat de ses parts sociales par l'organisme d'HLM (ou par la SEM), associé gérant. Le rachat porte, à sa convenance, sur une partie ou la totalité de ses parts, sans toutefois que le nombre de parts rachetées puisse être inférieur à lors de chaque transaction, ce seuil étant déterminé compte tenu des frais à supporter par l'associé gérant.

La demande adressée à l'associé gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indique le nombre de parts sociales dont l'associé souhaite le rachat. L'associé gérant ne peut refuser celui-ci.

Les parts sont rachetées pour leur valeur nominale sans indexation ni révision.

L'associé gérant effectue le paiement de la valeur garantie dans un délai maximal de trois mois à compter de la première présentation de la lettre de demande de rachat. Il prend en charge l'accomplissement des formalités et le paiement des frais liés à la transaction.

Pour le paiement du prix des parts qu'il rachète, l'associé gérant peut effectuer une compensation avec les dettes de l'associé personne physique afférentes à ses obligations d'associé.

Article 21

Décès d'un associé

Lorsqu'un associé personne physique décède, ses parts sociales sont maintenues en indivision jusqu'à leur dévolution à ses héritiers et légataires. Les dividendes éventuels sont portés en compte courant d'associé.

Les héritiers ou les légataires auxquels seront dévolues les parts peuvent :

- soit être associés à la condition d'occuper le logement à titre de résidence principale,
- soit demander immédiatement le rachat des parts sociales dans les conditions fixées à l'article 20,
- soit céder les parts sociales dans les conditions prévues à l'article 18

Article 22

Nantissement des parts sociales

Le nantissement des parts sociales par les associés personnes physiques est soumis à l'agrément de l'associé gérant.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé personne physique notifie à l'associé gérant, sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous forme d'acte extrajudiciaire ou par remise au siège de la société contre récépissé, le projet de nantissement, le nombre de parts à nantir, le nom, prénom, nationalité, profession et domicile ou siège social du créancier, la nature et le montant de la dette faisant l'objet de la garantie.

L'associé gérant notifie au demandeur sa décision motivée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande. A défaut d'une réponse dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

Article 23

Cautionnement des associés

La société ne peut pas se porter caution pour ses associés.

TITRE VII

ATTRIBUTION EN PROPRIETE DES LOGEMENTS

Article 24

Accession à la propriété des logements

Lorsqu'il a acquis la totalité des parts sociales du lot représentatif du logement qu'il occupe, l'associé personne physique bénéficie, s'il a satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société, de l'attribution en propriété de ce logement. L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'associé personne physique de la société;

L'attribution en propriété du logement et le retrait de la société sont constatés par un même acte authentique signé par l'associé personne physique et par un représentant de l'associé gérant. Cet acte entraîne de plein droit l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué, la réduction corrélative du capital social, les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. L'associé gérant procède immédiatement aux opérations de régularisation rendues nécessaires par l'acte.

Le lot ainsi acquis est soumis au régime de la copropriété défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Son propriétaire reçoit en main propre de l'organisme d'HLM (ou de la SEM) le règlement de copropriété.

Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5 du code de la construction et de l'habitation, la convention mentionnée à l'article L. 353-2 de ce même code cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs du logement.

TITRE VII

DISSOLUTION DE LA SOCIETE

Article 25

Dissolution de la société

1. Les causes de dissolution de la société

La société prend fin :

- a) A l'échéance du terme fixé par les présents statuts ou par la décision de prorogation ;
- b) Lorsque tous les logements ont été attribués en propriété aux associés personnes physiques ;
- c) Lorsque l'assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix en a décidé ;
- d) Lorsque l'associé gérant a fait l'objet d'une révocation sans avoir été remplacé, dans les trois mois de cette révocation, par un organisme d'HLM ou une SEM (article 11) ;
- e) Lorsque tous les associés personnes physiques sont revenus au statut de locataires d'HLM (ou de SEM pour les logements mentionnés à l'article L. 472-1-7 ou à l'article L. 481-6.).

La dissolution qui résulte de l'attribution en propriété de tous les logements aux associés personnes physiques doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de l'attribution en propriété du dernier logement.

2. Procédure de liquidation

La dissolution entraîne la liquidation de la société. Celle-ci n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication dans un journal d'annonces légales. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci. La mention "Société en

Liquidation " et le nom du ou des liquidateurs figurent sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Les opérations de liquidation sont assurées par l'associé gérant en exercice. Elles peuvent être assurées par un ou plusieurs liquidateurs désignés à cet effet. Dans le cas mentionné au d du 1. Ci-dessus, elles sont assurées par le ou les liquidateurs désignés par le tribunal.

Le liquidateur ou, s'ils sont plusieurs, chacun d'entre eux représente la société. Il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif. Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

TITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26

Régime applicable avant l'immatriculation de la société

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à cette date, les rapports entre associés sont régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations. Toutefois, tant que la société n'est pas immatriculée, tout acte ayant pour objet ou pour effet de modifier le contenu de ces statuts doit être soumis à l'accord unanime des associés.

Les associés personnes physiques donnent tous pouvoirs à l'associé gérant à l'effet de procéder ou de faire procéder à l'immatriculation de la société et d'accomplir, avant l'immatriculation de la société, tous les actes de gestion et de prendre tout en engagement entrant dans l'objet social.

L'immatriculation de la société entraînera reprise de ces actes qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par elle.

Article 27

Contestations

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au tribunal de grande instance compétent.

NOTE A L'ATTENTION DE LA DHUP.

Pour une mise en œuvre des SCI d'Accession Progressive à la Propriété.

Avril 2014

Note de synthèse à l'attention de M.D. De Veyrinas (DHUP), élaborée par le groupe de travail composé de J.P. COLTAT, directeur Général du groupe des Chalets ; I. ROBBANA, directeur Général du COL ; Vincent LOURIER, directeur de la FNSCHLM ; Th. PICHON déléguée Communauté Urbaine de Toulouse-Métropole ; St. GRUET, directeur de l'AERA, Ch. LEGUEVAQUES, Juriste ; Anne CANAL, responsable juridique groupe des Chalets, les équipes et conseils juridiques et fiscaux (FIDAL) mobilisés sur le dossier.

PREAMBULE

EXPOSE DES MOTIFS POUR LA MISE AU POINT DES TEXTES SUR LES SCI APP

Le texte sur les SCI d'Accession Progressive à la Propriété voté à l'été 2006 permet à des personnes sous les plafonds de ressource HLM d'accéder progressivement à la propriété. Outre un très bon accueil des collectivités, il a fait naître un grand espoir pour les centaines de familles candidates ou engagées dans les opérations en cours qui doivent être livrées en 2014/2015 et 2016.

L'ensemble des cabinets successifs des ministères en charge du logement depuis 2006, ont soutenu ce dispositif pour les raisons suivantes :

1/ Nous manquons aujourd'hui d'un dispositif d'accession sociale pour les nombreux ménages modestes qui souhaitent accéder à la propriété sans avoir accès aux emprunts immobiliers¹.

L'enjeu n'est ni patrimonial, ni spéculatif, mais d'une sécurisation du parcours résidentiel des plus modestes, par l'épargne de leur effort immobilier dont ils sont aujourd'hui privés alors même que ce sont eux qui en ont le plus besoin².

2/ Ce principe d'accession sociale sécurisée par la gestion d'un organisme HLM sur le long terme avec l'ensemble des provisions nécessaires prévient les risques de dégradation propres aux copropriétés pauvres. Il représente également une alternative au locatif social lorsque celui-ci est excessivement concentré dans certains quartiers sensibles.

3/ Dans les quartiers de renouvellement urbain où la mixité voulue par le PNRU peine à s'établir, un tel outil permet de stopper le tri social et d'encourager les habitants encore solvables, à parier sur leur quartier par une accession progressive à la propriété. Il favorise ainsi un renouvellement urbain durable par "l'empowerment" des familles capables de se projeter dans l'avenir du quartier.

4/ Dans les nouveaux quartiers où ces locataire-accédants s'impliquent dès l'origine par leur participation et une appropriation partagée comme acteurs de leur habitat et de leur quartier, ce montage favorise un véritable "développement social durable" souvent insuffisamment garanti par les modes d'aménagements actuels (proportion excessive de produits investisseurs).³

¹ Population estimée a minima aux quatre déciles supérieurs des revenus HLM (PLUS) voire en PLAI en zone ANRU). Ce dispositif, conforme aux règles de la finance islamique, ouvre par ailleurs une solution pour l'accession à la propriété des populations musulmanes.

² Cet arguments a été défendu par les gouvernement de droite comme de gauche.

³ Il permet notamment une mixité sociale diffuse en réduisant par ce statut hybride entre location et accession sociale, les ségrégations habituelles entre locatif social et accession à la propriété (cf. histoire de la location-coopérative).

5/ Dans les écoquartiers de même, au-delà de la perspective d'un véritable développement durable au plan socio-économique par une plus grande responsabilité collective des habitants à l'égard de leur habitat⁴, la mobilisation collective favorise les comportements écoresponsables.

6/ Dans son adaptation coopérative ou participative enfin, ce dispositif permet d'apporter une réponse aux ménages modestes de plus en plus nombreux en France qui aspirent à se mutualiser pour accéder à la propriété d'un habitat choisi, en participant à sa programmation et à sa gestion pour s'assurer par eux-mêmes et pour eux-mêmes d'un habitat durable.

Loin d'être une niche, ce texte représente donc un levier important au plan social et urbain, ce pourquoi il a reçu le soutien des ministres successifs depuis 2006 (Borloo, Boutin, Apparu, Dufflot).

DES INCERTITUDES REGLEMENTAIRES ET FISCALES A LEVER :

Le décret d'application élaboré en 2007 et publié en janvier 2009, du fait d'imperfections qui inquiètent les organismes désireux de développer ce mode d'accès social à la propriété, gagnerait à être repris sur certains points dans un esprit de clarté et de simplification.

Un certain nombre d'opérations ont d'ores et déjà été engagées en tablant sur une prochaine clarification du décret de janvier 2009. Il s'agit aujourd'hui de reprendre ces quelques points du décret (voir note ci-après) et de faire passer les amendements fiscaux dont le premier (ci-joint) est rendu indispensable par la loi elle-même (du fait la transparence fiscale de la SCI, il faut exonérer les accédants de l'impôt sur les loyers qu'ils se versent à eux-mêmes, et qui vont en fait au remboursement des emprunts)⁵.

Les amendements réglementaires et fiscaux ont été élaborés par notre groupe de travail sur la demande du Cabinet Apparu, puis validés dans leur principe lors d'une réunion tenue au cabinet Dufflot le 18 Juin 2013. La note qui suit reprend les principaux points évoqués.

Le groupe de travail sur les SCI APP

4 cf. notamment les opérations en cours aux Floriales à Ramonville (livraison 2014), à Toulouse-Le Mirail (2015), sur les ZAC de Vidailhan à Balma (2015), du Séqué à Bayonne (2015), de la Cartoucherie à Toulouse (2016).

5 L'ensemble du dossier avec les divers amendements réglementaires proposés a été transmis à vos services dès l'été 2011 sur demande du Cabinet Apparu, puis à nouveau en août 2012 sur la demande du Cabinet Dufflot.

AMENDEMENTS NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DES SCI APP

Note à l'attention de Marie-Dominique De Veyrinas – Avril 2014

I-. Résumé des points abordés sur la base de nos propositions

Lors de la réunion du 18 Juin dernier au Cabinet du Ministre du logement, avec Bastien Dolla, Gaspard Dallens, Yvon Lebasacle et Siham Belaïd (LO1), les propositions formulées par notre groupe de travail, sur le plan règlementaire et fiscal, ont été validées dans leur principe par le cabinet en présence du bureau LO1 :

- droits de vote : problème de minorité de l'opérateur apportant l'immeuble, et contradiction entre l'art. 9 et 12 des clauses types des statuts (en annexe à l'art. R 443-9-4)⁶
- cas de la rupture du bail d'un locataire associé ; une disposition précisant que la rupture du bail entraîne de facto le retrait de l'associé personne physique gagnerait à figurer parmi les clauses type.
- conditions de révocation de l'associé gérant HLM. Cette demande de révocation par un seul associé auprès du tribunal, entraine une insécurité juridique pour l'associé gérant.

Ces points gagneraient à être repris dans le cadre d'un prochain décret. Deux autres points touchant au texte de loi et à la fiscalité, doivent également être traités :

- L'estimation des domaines pour le cas des immeubles neufs⁷ peut faire l'objet d'une simple recommandation aux domaines (Bastien Dolla /cabinet Dufflot).
- Sur les amendements fiscaux proposés, B.Dolla a proposé de faire le point avec ses collègues de Bercy. Cependant l'amendement fiscal s'imposera d'autant mieux qu'une disposition statutaire interdira la redistribution des bénéfices aux personnes physiques associées (d'où la proposition règlementaire ci-jointe).

NOTA : *Seule l'interprétation de la loi relative aux appels de fonds de la SCI APP touchant à son modèle économique a semblé poser question. Suite à nos derniers travaux juridiques, il semble qu'il n'y ait finalement pas de contradiction sur ce point entre les textes du décret et de la loi. Nous répondons cependant en annexe à cette note à la question soulevée lors de la réunion de Juin 2013, et justifions la loi sur ce point (art. L 443-6-7) sans laquelle le principe même des SCI APP ne serait plus viable.*

⁶ L'article 9 dispose que l'opérateur social ("gérant associé") ayant apporté l'immeuble qu'il a financé à la SCI APP voit ses droits votes limité à 49%. Mais l'article 12 précise que toute décision ordinaire doit être prise à la majorité de la détention effective des parts (détenues en grande majorité dans les premières années par l'opérateur). Cf Note de mars 2012

⁷ En effet une estimation des Domaines sur la base du marché qui serait inférieure au coût de production de l'immeuble construit représenterait une perte pour l'opérateur.

II- MOTIVATIONS ET TEXTES PROPOSES DES DIFFERENTS AMENDEMENTS

II.1- CLARIFICATION RELATIVE A LA DECONNEXION ENTRE PARTICIPATION AU CAPITAL ET DROITS DE VOTE :

Motif : Faire en sorte que l'associé-gérant puisse avoir une majorité initiale plus en rapport avec son apport très majoritaire, cette majorité pouvant éventuellement évoluer avec la cession des parts sociales jusqu'à une minorité de blocage pour les décisions extraordinaires.

Texte actuel :

Art. 9, 5, a) L'organisme HLM ou SEM dispose de ... droits de vote (sans que le rapport entre ce nombre et le nombre total des droits de vote répartis entre tous les associés soit inférieur à 30% et supérieur à 49%)

La règle fixant les droits de vote et de majorité indépendamment de la détention effective des parts sociales, telle que définie dans l'actuel décret, est difficilement acceptable pour les partenaires HLM. Elle réduit, en effet, à un maximum de 49% les droits de vote de l'opérateur dès la création de la SCI alors qu'il apporte l'immeuble qui en constitue le capital, et à un minimum de 51% pour le total des droits de vote des "associés personnes physiques" qui se trouvent donc théoriquement majoritaires dès l'entrée dans les lieux, alors qu'ils ne détiennent au départ qu'une petite minorité de parts?

Cependant l'article 9 de l'annexe de l'article R. 443-9-4 est contredit par l'article 12-1 des mêmes clauses types qui stipule que : « les décisions collectives ordinaires sont adoptées par les associés représentant plus de la moitié du capital social. » ce qui limite voire annule la portée du premier article.

L'ensemble de ces dispositions paraît donc contradictoire, et gagnerait à être reformulé de façon synthétique dans le cadre d'un amendement réglementaire pour éviter toute insécurité juridique sur ce point.

La proposition de l'AERA (2/10/08), qui a recueilli l'adhésion de nos partenaires HLM ainsi que celle du ministère LO1 (Mr Lebascle et Siham Belaïd) consiste à encadrer les droits de votes et leur évolution éventuelle au cours de l'accession entre 66%-1 au départ et 33%+1 au terme du processus pour l'associé gérant HLM et entre 33%+1 à l'entrée dans les lieux et 66%-1 pour l'ensemble des associés personnes physiques.

Les accédants seraient ainsi responsabilisés dès l'entrée dans les lieux sans que l'opérateur HLM, largement majoritaire en parts, ne perde immédiatement la majorité. L'associé-gérant responsable du bon déroulement du processus d'accession garderait ainsi sa minorité de blocage (à 33% et non à 30%) jusqu'au terme de sa gestion. Aucune des deux parties ne pourrait ainsi procéder seule à une modification des statuts.

PROPOSITION REDACTIONNELLE

proposition de modification du TITRE III, art. 9, droit d'intervention dans la vie sociale, dernier alinéa des clauses types en annexe du décret (cf. R-443-6-9):

Texte modifié : 5. *Droit d'intervention dans la vie sociale.*

(...)

Les droits de vote sont répartis entre les associés selon les modalités suivantes :

« L'organisme d'HLM (ou de la SEM) dispose de droits de vote (sans que le rapport entre ce nombre et le nombre total des droits de vote répartis entre tous les associés soit inférieur à 33 % +1 et supérieur à 66% -1) ;

Chaque associé personne physique dispose dedroits de vote, indépendamment du nombre de parts qu'il a acquises. (sans que le rapport entre le total des droits de vote des associés personnes physiques et le nombre total des droits de vote répartis entre tous les associés soit supérieur à 66% -1 et inférieur à 33 % +1) »

De même, l'article 12, dont la référence à la détention majoritaire des parts vient contredire l'esprit de l'article 9 pourrait être modifié ainsi :

Article 12 - Décisions collectives

(préambule reste inchangé)

1. Modalités de calcul des droits de vote : Seuls sont pris en compte les droits de vote des associés présents à l'assemblée générale. Un associé peut se faire représenter par son conjoint. L'associé-gérant ne peut détenir aucun pouvoir d'un autre associé. Nul associé ne peut détenir plus de deux pouvoirs de représentation. Les droits de vote sont déterminés en application des dispositions de l'article 9 des présents statuts.

L'assemblée ne peut valablement statuer que si au moins [deux tiers ?] des associés sont présents ou représentés.

2. Décisions collectives ordinaires – Les décisions collectives sont essentiellement des décisions de gestion. Elles sont adoptées par les associés présents ou représentés à la majorité des droits de vote exprimés lors de l'assemblée.

3. Décisions collectives extraordinaires – Les décisions collectives extraordinaires ont pour objet les modifications statutaires, la prorogation, la dissolution, ou toute décision qui excéderait les décisions de gestion. Elles sont adoptées par les associés présents ou représentés à la majorité des deux tiers des droits de vote exprimés lors de l'assemblée.

[suite reste inchangé] changement de numérotation des alinéas 3>4 4>5

Mise en harmonie avec la nouvelle rédaction de l'article 12 des clauses types.

Article 3-3°

« Au moins un an avant l'expiration de la société, l'assemblée générale de la société décide, en la forme des décisions collectives extraordinaires, de proroger la durée de la société dans la mesure où cela est nécessaire aux associés personnes physiques pour acquérir l'ensemble des parts représentatives de leur logement ».

[reste inchangé]

Modifier l'article 25-1 c) des statuts en remplaçant le texte actuel par :

« lorsque l'assemblée générale des associés statuant en la forme des décisions collectives extraordinaires en a décidé ».

*« la société prend fin (...) d) lorsque l'associé gérant a fait l'objet d'une révocation sans avoir été remplacé dans les **six*** mois de cette révocation, par une organisme d'HLM, une SEM ou un administrateur judiciaire (article 11) ».*

** un délais de trois mois paraît en effet trop court pour trouver un repreneur voir ci-après révocation de l'associé gérant et dissolution de la SCI.*

II.2- CAS DE LA RUPTURE DU BAIL D'UN LOCATAIRE-ASSOCIE (Article R*443-9-2)

Lorsqu'un locataire-associé détenteur de parts acquises préalablement est en situation durable d'impayé de loyer et de charge, le bailleur est en droit (et la SCI se doit) de procéder à la rupture de son bail. Dès lors l'occupant cesse d'être locataire de la SCI. Or la loi fait obligation aux "associés personnes physiques" d'habiter l'immeuble dont ils détiennent des parts. Il faudrait alors prévoir dans le décret une obligation explicite de retrait de l'associé et de revente des parts qu'il détient à l'opérateur HLM.

*AJOUTER A LA FIN DE L'ARTICLE R*443-9-2 UN NOUVEL ALINEA :*

« Si le contrat de bail entre le locataire-accédant et la SCI est résolu ou résilié, le locataire-accédant perd la qualité d'associé personne physique de la SCI dans les trois mois de l'acte constatant la fin du bail, sans que ce délai puisse être modulé par le juge.

Pendant cette période de trois mois, le locataire-accédant déchu peut céder ses parts et les droits afférents, notamment le compte courant d'associé, à tout tiers dans le respect des dispositions du présent décret ou des clauses-types en annexe.

Si à l'échéance de la période de trois mois, qui ne peut pas être renouvelée, le locataire-accédant n'a pas trouvé de remplaçant, ses parts sociales et les droits afférents, notamment le compte courant d'associé, sont cédés de plein droit à l'associé-gérant dans les conditions fixées par l'article R 443-9-3 du Code de la construction et de l'habitat ».

PS : Nous ajoutons dans les clauses additionnelles de nos statuts une obligation de relogement par l'associé gérant HLM sur son parc social pour un loyer en rapport avec la solvabilité réelle du ménage.

II.3- REVOCATION DE L'ASSOCIE GERANT ET DISSOLUTION DE LA SCI

Motif : Il s'agit de rendre la révocation de l'associé-gérant plus difficile afin d'éviter un risque de dissolution de la SCI du seul fait d'un associé mécontent ou récalcitrant

Au titre IV, article 11 point 1 « *A la demande de tout associé, l'associé gérant peut être révoqué par les tribunaux pour cause légitime* » ce qui en l'état actuel des textes entrainerait la dissolution de la société sauf reprise dans les trois mois par une autre société HLM ou SEM.

Un associé souhaitant pour une raison ou une autre nuire à la société, pourrait être ainsi tenté par des recours auprès des tribunaux compliquant singulièrement la tâche de l'associé gérant et dissuadant son engagement dans un tel dispositif.

En cas de faute de gestion avérée, mieux vaudrait que l'associé gérant, soit soumis à un redressement judiciaire avec une administration provisoire, et éventuellement, si un autre organisme HLM ou SEM se porte volontaire à une cession de ses parts et de sa gestion, mais sans procéder à une dissolution de la SCI APP.

En l'état actuel des textes, la société HLM révoquée reprend, en cas de dissolution, en gestion directe les appartements en locatif. Cette dissolution serait alors défavorable aux accédants, pourtant victimes de la mauvaise gestion de l'associé gérant.

Article 11 : (sans changement)

A la demande de tout associé, l'associé gérant peut être révoqué par les tribunaux pour cause légitime. La révocation de l'associé gérant entraîne la dissolution de la société, sauf reprise, dans les trois mois de la révocation, des droits et obligations de l'associé gérant par un autre organisme HLM ou une autre SEM.

Modification proposée du dernier alinéa :

« A la demande d'associés représentant au moins 10 % du capital social, l'associé gérant peut être révoqué par les tribunaux pour des manquements graves et répétés contraire à l'intérêt social de la société. La révocation de l'associé-gérant entraîne une dissolution de la société sauf reprise, dans les six mois, de la révocation des droits et obligations de l'associé-gérant par un autre organisme HLM ou une SEM. Afin de gérer les droits et obligations de l'associé-gérant révoqué et pour éviter la dissolution, le tribunal peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste nationale ».

II.4-AMENDEMENT RELATIF A LA NON REDISTRIBUTION DES BENEFICES DE LA SCI

Les SCI APP, du fait de la double qualité de ses associés personnes physiques qui sont en même temps ses locataires, n'ont pas vocation dégager un résultat bénéficiaire et à le leur distribuer car un résultat positif signifierait un excès des mensualités versées.

Afin que la vocation sociale et non lucrative de ce dispositif soit sans ambiguïté, notamment au regard d'une exonération attendue de la taxation fiscale et sociale de revenus fonciers qui ne sont pas réels —les locataires associés ne versant ces loyers à la SCI que dans le but de rembourser les diverses charges et emprunts en cours— il est souhaitable que, par disposition statutaire, le résultat, quant il est positif, soit mis en réserve par la SCI.

En cas de mobilité et retrait d'un associé personne physique, la quote-part de ces réserves correspondant au lot auquel il donne vocation lui seront dues par le cessionnaire. De même, au terme de la vie de la société, l'associé aura le même droit proportionnel sur le boni de liquidation.

PROPOSITION DE MODIFICATION DU TEXTE

TITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Article 9 : *Droit des associés*

Texte actuel :

Alinéa 4 : *Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation.*

Outre le droit au remboursement du capital non encore amorti qu'elle représente, chaque part sociale donne droit à une part des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Texte proposé :

Alinéa 4 : *Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation.*

Les éventuels bénéfices de la société seront mis en réserves indisponibles.

En cas de retrait d'un associé, chaque part sociale donne droit au remboursement du capital non encore amorti qu'elle représente. En revanche, la part des réserves et du boni de liquidation à laquelle l'associé retenant a droit, sera proportionnelle à la valeur du bien auxquels ses parts donnent vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

ANNEXE : Confirmation du principe des appels de fond prévu par la loi.

Rappel de l'article de la loi L.443-6-7

- Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 34 JORF 16 juillet 2006

Les droits des locataires associés dans le capital social d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

Les locataires associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital. (...)

Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot.

Analyse de l'article L. 443-6-7

En premier lieu, nous confirmons notre analyse de l'article de la loi L.443-6-7 suivant laquelle cet article dispose bien que les appels de fond doivent être à proportion des biens auxquels les associés personnes physiques « ont vocation » c'est-à-dire du lot en jouissance. Parmi d'autres juristes, l'administrateur logement du Sénat, consulté sur ce point, a été très net.

L'alinéa : *Les locataires associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital.*

est en effet précédé par : *Les droits des locataires associés dans le capital social d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.*

D'autre part cet alinéa est suivi par cette restriction : « *Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot.* Laquelle distingue cette fois explicitement « *la fraction des parts acquises* ». Ce qui ne laisse aucune ambiguïté selon les experts consultés sur l'interprétation de l'alinéa précédent.

S'il n'en était pas ainsi la société HLM « associé gérant » nettement majoritaire dans les premières années de la SCI, après avoir apporté l'immeuble à la société, et alors même qu'elle ne peut ni ne doit en tirer aucun bénéfice, devrait assumer l'essentiel des appels de fonds permettant l'équilibre des comptes de la société. Or nous savons qu'ils ne peuvent être équilibrés sur la base des seuls loyers plafonnés. Ce qui rendrait la loi impraticable.

* * *

Prise en compte du risque pour l'accédant

Si nous prenons cependant l'objection soulevée en considération du point de vue du risque pour l'accédant de sorte à rassurer sur le bien fondé de la loi.

Rappel de l'objection : *un accédant n'ayant acquis que peu de parts, et qui en cas de travaux exceptionnels, suite par exemple à une grave intempérie, devrait contribuer à un appel de fond important, et qui, peu de temps après, serait amené à quitter la SCI, se trouverait alors lésé.*

Bien que ce risque soit anticipé comme il se doit par une assurance, et, dans le modèle économique proposé, par le principe d'un montant majoré de provisions pour grosses

réparations (cf. gestion locative HLM), il nous revient d'envisager toutes les situations possibles et de montrer la sécurisation des locataires associés au regard de cette disposition propres aux SCI APP.

Rappel du modèle économique proposé : l'immeuble est apporté par l'organisme HLM, pour sa part principale, à titre onéreux à la SCI constituant une dette dont le remboursement se fait de la SCI à l'organisme HLM détenteur de l'emprunt sur la base des loyers collectés. C'est ainsi que l'opérateur peut faire face à ses annuités d'emprunt CDC.

Nos propositions :

1- Pour sécuriser le dispositif, une disposition des statuts pourrait fixer un taux ou un montant de provision pour gros travaux (à constituer au sein de la SCI) majoré par rapport au taux usuel pratiqué par les bailleurs sur leur parc locatif.

2- Le gestionnaire pourrait avoir recours à une assurance complémentaire spécifique, CGLLS ou autre, pour mieux protéger les accédants des risques exceptionnels qui ne seraient pas couverts par l'assurance classique.

3- Dans le cas où l'opérateur, soit l'associé-gérant vis-à-vis duquel la SCI APP est débitrice dans le modèle économique proposé, est prêt à prendre en charge ce risque exceptionnel et les travaux afférents au moyen d'un emprunt supplémentaire (type Palulos), celui-ci viendrait abonder la dette initiale et prolonger la durée de remboursement et donc de la SCI APP. (Il s'agirait en quelque sorte d'un crédit rechargeable exceptionnellement consenti à la SCI APP via son associé gérant HLM).

Ces dernières solutions (1+2+3) nous paraissent relativement simples à mettre en œuvre s'il en était besoin et ne nécessitent pas de disposition législative ou réglementaire nouvelle.

Mais nous rappelons surtout que la SCI APP étant gérée de la même façon qu'un immeuble HLM, les provisions et les assurances prises sur le versement du loyer réduisent l'essentiel des risques susceptibles d'entraîner ce type de situation.

Par ailleurs, les apports des associés au compte courant en réponse aux appels de fonds sont rigoureusement comptabilisés et entrent en cas de mobilité dans la libre négociation des parts avec un tiers cessionnaire, de sorte que le cédant peut céder ses parts à un montant supérieur au montant initial d'acquisition (cf. art. 18 des clauses types). Ses pertes éventuelles seront donc limitées d'autant.

En conclusion, nous soutenons le bien fondé de l'article L-443-6-7 mis en question lors de la réunion du 18 Juin au Cabinet Dufflot.

Le groupe de travail pour la mise en œuvre des SCI APP.

PROPOSITIONS COMPLEMENTAIRE D'UN AMENDEMENT REGLEMENTAIRE SUR LES CLAUSES TYPES DES SCI APP

Cf. annexe de l'article réglementaire R. 443-9-4 du CCH issu du décret 2009-98 du 26 janvier 2009

EXPOSE DES MOTIFS

I- L'alinéa 4, de l'article 9 du TITRE 3 des Clauses types en annexe de l'article R 443-9-4 du CCH nous semble contredire l'article L 443-6-7 de la loi portant sur les droits des associés dans le capital social.

En effet selon la loi « Les droits des locataires associés dans le capital social d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

Les locataires associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital. [...]»

Puisqu'il ne peut s'agir des droits politiques qui sont d'ailleurs rendus indépendant de la détention des parts dans le point suivant (point 5 de l'article 9 des clauses types), cet article indique donc que les droits financiers doivent être proportionnels au lot en jouissance (et non aux parts acquises), tant pour les appels de fonds que pour les dividendes, réserves et boni de liquidation.

Ceci est de toute nécessité puisque de même que l'associé gérant HLM, au départ très largement majoritaire, n'a pas vocation à répondre aux appels de fonds quelque soit la proportion des parts qu'il détient, il n'a pas vocation non plus à récupérer une part des bénéfices, des réserves, ou du boni de liquidation qui viendrait d'un trop versé des locataires associés. Ces bénéfices, réserves et boni étant de plus dépendant de l'équilibre de sa gestion de la SCI APP.

C'est pourquoi l'alinéa 4 de l'article 9 des Clauses types en annexe de l'article R 443-9-4 du CCH doit être amendé comme proposé ci-après.

II- Par ailleurs les SCI APP, du fait de la double qualité de ses associés qui sont en même temps ses locataires, n'ont pas vocation dégager un résultat bénéficiaire et à le distribuer :

- Ni à l'associé-gérant HLM qui est déjà rémunéré, pour sa maîtrise d'ouvrage initiale de l'opération, puis en tant que gérant de la SCI APP. Celui-ci n'ayant pas vocation à dégager des bénéfices de ces opérations à vocations sociales.
- Ni aux associés personnes physiques pour lesquelles un résultat positif signifierait un excès de la mensualité versée.

Afin que la vocation sociale et non lucrative de ce dispositif soit sans ambiguïté, notamment au regard d'une exonération de la taxation fiscale et sociale de revenus fonciers qui n'en sont pas —les locataires associés ne versant ces loyers à la SCI que dans le but de rembourser les diverses charges et emprunts en cours— il est souhaitable que, par disposition statutaire, le résultat, quant il est positif, soit systématiquement mis en réserve par la SCI.

En cas de mobilité et retrait d'un associé personne physique, la quote-part de ces réserves correspondant au lot auquel il donne vocation lui seront dues par le cessionnaire. De même, au terme de la vie de la société, l'associé aura le même droit proportionnel sur le boni de liquidation.

PROPOSITION DE MODIFICATION DU TEXTE

TITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Article 9 : *Droit des associés*

TEXTE ACTUEL

Alinéa 4 : Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation.

Outre le droit au remboursement du capital non encore amorti qu'elle représente, chaque part sociale donne droit à une part des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

TEXTE PROPOSE

Alinéa 4 : Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation.

Les éventuels bénéfices de la société seront mis en réserves indisponibles.

En cas de retrait d'un associé, chaque part sociale donne droit au remboursement du capital non encore amorti qu'elle représente. En revanche, la part des réserves et du boni de liquidation à laquelle l'associé retenant a droit, sera proportionnelle à la valeur du bien auxquels ses parts donnent vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.