

Habitat Participatif à Volx

Fiche juridique : Qu'est-ce qu'une SCIA ?

(Société Civile Immobilière d'Attribution)

Cette courte vidéo vous expliquera en 9mn ce qu'est une SCIA à partir de l'exemple des Colibres à Forcalquier :

<https://www.youtube.com/watch?v=nU5b7JzI2VQ>

Pour les visuels, en voici les principaux éléments par écrit :

A. Principes fondateurs des SCIA

Spécificité des sociétés d'attribution :

- Objet : « la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance »
- Une SCI constituée de groupes de parts sociales indivisibles attachées à des lots (EDD). L'idée générale, c'est une copropriété dans une SCI.
- Tous les lots doivent être pourvus à la création de la SCIA

A ces parts sociales sont liées une obligation et un droit :

- Obligation : Répondre aux appels de fonds de la société pour financer la construction
- Droit : se voir attribuer son logement en propriété ou en jouissance à la fin de la construction

Financement

- Le financement de la SCIA se fait par appels de fonds (AF) auprès de ses associés
- Les emprunts bancaires individuels sont envisageables comme pour l'achat d'un logement classique (possibilité de prise de garantie par la banque sur le lot en mettant en place une caution hypothécaire).

B. Les pièces annexes obligatoires

- **L'état descriptif de division (EDD)**

⇒ Nécessaire pour définir la consistance de chaque lot et structurer le capital de la société. Il est établi par un géomètre expert sur la base des études de conception si neuf (après obtention du permis de construire et achat du terrain) et il doit nécessairement être enregistré à la publicité foncière par un notaire. Il doit être adopté avant démarrage des travaux ou entrée en jouissance (art. L212-2 du CCH).

- **Le règlement de copropriété, valant règlement de jouissance en phase sociétaire**

⇒ Détermine les règles de vie et les modalités d'appels de charge en phase gestion / il est appelé à se transformer en règlement de copropriété après dissolution de la société et doit en conséquence respecter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés. Il doit être adopté avant démarrage des travaux ou entrée en jouissance (L212-2).

- **L'écrit équivalent (au CPI) en cas de construction sous maîtrise d'ouvrage de la SCIA**

⇒ Confie à la gérance la responsabilité de l'opération immobilière, laquelle doit apporter les mêmes garanties et se conformer aux mêmes règles que s'il était établi un contrat de promotion immobilière. Il doit être adopté avant le commencement de la construction (L212-10).

- **Possibilité (facultative) d'établir également un règlement intérieur**

C. Attribution en propriété ou en jouissance, c'est au choix

Attribution en propriété

- A la fin de la construction, la société attribue les lots à chaque associé en pleine propriété. La SCIA est dissoute et laisse la place à une copropriété.
- S'ils ne font pas déjà l'objet d'un lot spécifique, les espaces partagés sont intégrés aux espaces communs de la copropriété.

Attribution en jouissance

- La SCIA garde la propriété de l'ensemble immobilier, les sociétaires ont des groupes de parts sociales *au prorata* de la valeur de leur logement
- On occupe son logement en « jouissance » en bénéficiant des mêmes droits qu'un propriétaire ; la fiscalité est la même que si on était directement propriétaire de son logement
- En cas de départ, on revend ses parts sociales au prix du marché (et pas à sa valeur comptable)
- La gouvernance est celle de la société et non celle d'une copropriété
- Le nouvel entrant doit être agréé par le groupe

⇒ *Le groupe choisit librement sa gouvernance et conserve un droit de regard sur les nouveaux entrants, il est mieux protégé que dans une copropriété classique.*