



LES HABILES

Choisir un statut juridique

Le choix du statut juridique dépend des objectifs du groupe

Parce que vous vous engagez sur un projet qui se concrétisera par un achat immobilier (terrain, tènement immobilier, immeuble,...), vous aurez, à un moment ou à un autre recours à un notaire ; alors autant utiliser également son conseil et l'impliquer avant de finaliser votre décision.

Avant cette consultation, vous vous assurerez qu'il est attentif à la thématique, aux exigences du groupe, à la situation familiale de chaque foyer et, si votre situation et votre projet le nécessite, inventif pour trouver la jurisprudence favorable.

Notez cependant qu'un projet d'habitat participatif ne nécessite pas, en général, une structuration juridique originale par rapport à tout projet immobilier.

Soyez exigeant pour que la structure que vous mettrez en œuvre vous corresponde complètement... aujourd'hui et sur le long terme et même au-delà de vos propres personnes; le contraire peut avoir de graves conséquences.

Choisissez un statut que vous comprenez, maîtrisez en les détails.

Le statut juridique est un outil, pas un but en soi.

Les principales questions concernant les statuts sont :

- Quel impact sur l'accessibilité au foncier et sur le patrimoine personnel ?
- Quel impact sur les rapports sociaux entre les membres et avec l'extérieur ?
- Quelles formes de participation permettent-ils (ou neutralisent-ils) ?

Quelques critères à considérer (sans classement) pour choisir un statut juridique :

- ✓ La capacité de prendre des décisions, la gouvernance
- ✓ L'entrée et le départ d'un membre à tout moment du projet
- ✓ La revente de tout ou partie du bien
- ✓ La solidarité structurelle et financière
- ✓ La protection du patrimoine personnel
- ✓ La transmission du patrimoine personnel
- ✓ Le rapport à la spéculation immobilière
- ✓ La capacité à bénéficier de prêts bancaires individuels ou collectifs
- ✓ La gestion des espaces privés
- ✓ La gestion des espaces collectifs et des charges communes
- ✓ La capacité à développer des activités
- ✓ Les obligations légales de gestion, leur facilité, la nécessité de recourir à un professionnel
- ✓ La capacité d'évolution des statuts
- ✓ La capacité à mobiliser un partenaire (promoteur, bailleur, collectivité, investisseur extérieur, épargne solidaire, ...)
- ✓ La compréhension de la structuration juridique par les partenaires et experts (banque, notaire, ...)
- ✓ Le coût de la constitution (rédaction, publicité, enregistrement)
- ✓ La liberté ou au contraire la neutralisation des interventions individuelles
- ✓ La possibilité de porter des investissements communs
- ✓ ...