
Chapitre 5 *La société civile immobilière d'attribution (SCIA)*

Toute SCIA a pour objet social “*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*”. Donc contrairement à la SCI classique, la SCIA a vocation à répartir les lots entre les associés, une fois la réalisation de l'ensemble immobilier réalisée.

Son régime juridique est précisé par les articles L. 212-1 à L. 212-17 et R. 212-1 à R. 212-18 du code de la construction et de l'habitation, il est proche de celui des sociétés civiles coopératives de construction (SCCC) (voir chapitre suivant).

Aux statuts de la SCIA doivent être annexés un état descriptif de division ainsi qu'un règlement, celui-ci devant respecter les règles prévues par la loi n°65-557 du 10 juillet 1957 sur les règlements de copropriété.

A savoir, outre la forme civile que nous voyons ici, les sociétés d'attribution peuvent également être créées sous forme commerciale (SA, SARL).

Partie 5.1 Déroulé de l'opération immobilière

1° Lors de sa création, le capital social de la SCIA est divisé en parts sociales, chaque part sociale ou groupe de parts sociales étant associé à un lot. Les lots composant la SCIA sont précisés dans un état descriptif de division annexé à ses statuts. La loi ne fixe pas de montant minimum pour le capital d'une SCIA, ni la valeur nominale de ses parts sociales.

Chaque associé possède un ou plusieurs parts sociales dans la SCIA et connaît ainsi le lot auquel il aura droit une fois l'opération de réalisation de l'ensemble immobilier terminée.

L'état descriptif de division, le règlement et les statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, s'il s'agit d'un projet d'achat d'un immeuble déjà existant, avant toute entrée en jouissance des associés.

2° Une SCIA ne peut avoir pour objet que la réalisation d'un seul ensemble immobilier et elle ne peut confier à un tiers la réalisation de son programme de construction que dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière. Elle peut également confier cette réalisation à son propre représentant légal ou statutaire, là aussi obligatoirement via un contrat de promotion immobilière.

4° La SCIA réalise des appels de fonds auprès de ses associés, ses appels étant nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble.

Si un associé ne satisfait pas à ses obligations, ses parts sociales pourront, un mois après une mise en demeure restée sans effet, être mises en vente publique à la requête des représentants de la société par décision de l'assemblée générale de la société fixant la mise à prix. Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Toutefois, et même si les statuts en prévoient autrement, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

Partie 5.2 Hypothèque

La société peut accorder une **caution hypothécaire** pour la garantie des emprunts contractés :

- par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social de la SCIA
- par chaque acheteur de parts sociales afin lui permettre de payer le prix d'achat de ses parts, mais seulement à hauteur des appels de fonds déjà réglés à la société par le précédent propriétaire de ces parts

Cette caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

Partie 5.3 Attribution en propriété ou en jouissance

Les statuts d'une SCIA doivent prévoir qu'**une fois l'opération de construction achevée** :

- soit les lots seront transmis en propriété aux associés, auquel cas la SCIA sera dissoute et laissera place à une copropriété.
- soit les lots seront transmis en jouissance aux associés, la SCIA perdurera alors et continuera de gérer l'ensemble immobilier, selon un régime juridique très proche de celui de la copropriété.

Si les statuts de la SCIA prévoient l'**attribution des lots en propriété** :

- tout associé peut, à tout moment, se retirer d'une société d'acquisition
- tout associé peut se retirer de la SCIA dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal de grande instance de procéder à cette constatation et à cette décision.

Ces deux droits ne sont pas prévus par la loi dans le cas où les statuts de la SCIA prévoient l'attribution des lots en jouissance.

Partie 5.4 Gouvernance

Sous peine de sanctions pénales, les sociétés civiles d'attribution construisant des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation doivent instituer un **conseil de surveillance** composé de deux associés au moins, désignés annuellement par une assemblée générale des associés statuant à une majorité représentant au moins la moitié du capital (article L. 214-6 du code de la construction et de l'habitation). Ce conseil contrôle la gestion de la société et peut convoquer l'assemblée générale, et en a même l'obligation si des associés représentant au moins un quart du capital social le demandent (article L. 214-7 du même code).

Partie 5.5 Liquidation

La **dissolution** de la société peut, notwithstanding toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci ne prévoient que des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues à l'antépénultième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

Les associés sont tenus de notifier à la société (ou au liquidateur, en cas de dissolution de la SCIA) leurs changements de domicile ainsi que toute cession de leurs parts sociales. Tout contrat de vente de parts sociales conclu avant l'achèvement de l'immeuble doit préciser des mentions précisées par l'article R. 212-11 du code de la construction et de l'habitation.

Partie 5.6 Bilan

Pour perdurer au-delà de la phase de réalisation de l'ensemble immobilier, l'attribution en jouissance des logements doit être prévue dès l'écriture des statuts. Sinon il y aura dissolution de la SCIA et passage à une

copropriété, ce qui risque de faire perdre le caractère participatif du projet si l'organisation de cette copropriété n'est pas bien anticipée (voir partie 11.2 sur les copropriétés)

Le principe démocratique "1 personne = 1 voix" peut être prévu mais son application est fortement limitée : en effet l'article L 212-6 du code de la construction et de l'habitation prévoit que *"Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article L. 212-2 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses."*

Il est possible de contrôler les mouvements de capitaux via l'inclusion obligatoire dans les statuts d'une clause d'agrément ainsi que par l'inclusion facultative d'une clause d'inaliénabilité et/ou d'une clause de préemption.

En revanche, il n'est pas possible d'empêcher un associé bénéficiant de l'attribution en jouissance d'un logement de louer celui-ci, le montant du loyer pratiqué ne pouvant pas non plus être encadré.

Exemples d'habitats participatifs en SCIA

- Ecolodo (49112 PELLOUAILLES LES VIGNES) / <https://ecolodo49.wixsite.com/ecolodo>
- Les Granges des Toits-Liés (1019 Avenue de la Gare 38530 PONTCHARRA) / www.les-toits-lies.org
- Tepatouseul (28 rue de l'Ancien Vignoble 28300 MAINVILLIERS)