

Synthèse des échanges autour de la question

« Gestion des espaces partagés »

Date : 17 décembre 2017

Version : 1.0

Niveau de synthèse : niveau 1 - Collecte des messages

Redonne la totalité des échanges sur un sujet (pas de traitement autre que le rassemblement de tous les messages dans l'ordre chronologique avec un nettoyage de forme). Ce type de synthèse peut être enrichi par la suite si le sujet revient. Il est, en effet, ouvert par nature, et permet à un membre nouveau ou qui n'avait pas suivi les premiers échanges de se mettre au courant rapidement et simplement.

Contributeurs/rices :

Liste [Habitat_Groupé]

Joël GERNEZ, Hervé SAILLET, Cécile VIALON, Pierre LEVY, Joëlle (Le préau des Colibris - Voiron), Laurence VERAS.

Licence : Creative Commons CC BY-SA <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/fr/>

Question posée : Gestion des espaces partagés

Par : Joël Gernez,

Date : 13 novembre 2017

Bonjour

Nous sommes EHPC EcoHabitatPartagé Calmette à Caen calmette.eklablog.com

calmette.habitat@gmail.com

le projet est un mix PSLA- accédants directs, les travaux commencent en mars prochain

Nous avons eu une réunion avec le géomètre expert concernant le règlement de copropriété

Deux solutions présentées par l'expert pour les espaces partagés (grande salle, ch d'amis, buanderie séchoir , espaces de rangement, atelier, garage vélos, ascenseur

- laisser ces espaces en totalité comme espaces communs , ce qui nécessitera un vote à l'unanimité en cas de grosses transformations ou de vente (ce cas ne devrait pas survenir !)

- isoler par exemple la grande salle comme un lot à part s'ajoutant aux 17 logements prévus, ce qui ne nécessiterait qu'une majorité pour les grosses décisions

Si quelqu'un a des idées ou un retour d'expérience, merci

Joël Gernez

Réponses :

De : Hervé SAILLET

Date : 13 novembre 2017

Bonsoir,

Une autre solution existe, celle de constituer une ASL (Association Syndicale Libre) pour gérer l'ensemble des parties communes/espaces partagés, l'intérêt étant principalement de gérer celle-ci avec un mode de gouvernance (qui lui est propre à définir) et indépendamment de celle de l'autre entité qui est une Copro loi 1965 avec répartition Tantième, vote à l'unanimité selon la nature du vote, etc. (si j'ai bien compris votre mail).

Sauf exception, les membres de l'ASL sont les mêmes foyers que la Copro ... donc aucun risque particulier.

Urbaines salutations et bonne continuation.

--

Hervé SAILLET

CUADD Conseil

AMO Habitat participatif depuis 2008 &

Urbanisme participatif depuis 1997

De : Cécile VIALON – Association Eco Habitat Groupé .

Date : 13 novembre 2017

La réponse est liée aux statuts que vous avez choisi pour votre habitat et surtout au mode de gouvernance que vous pratiquez (consensus, unanimité, majorité, un homme une voix ...). Pourquoi faites-vous une distinction entre les différents espaces communs ?

Amicalement

De : Pierre LEVY

Date : 14 novembre 2017

Bonjour Joël,

Si vous souhaitez créer un lot spécifique pour votre salle commune, il faut se poser la question de savoir qui sera le propriétaire de ce lot. Cela peut sans doute se régler par la création d'une SCI dont seraient sociétaires tous les membres du groupe (ou une partie seulement...), mais ce n'est vraiment pas la solution la plus simple. Par ailleurs, la SCI ne pouvant pas acheter en PSLA, cela implique une VEFA sur ce lot, donc des appels de fonds depuis le démarrage de la construction auxquels devront répondre tous les membres de la SCI, y compris ceux étant par ailleurs en PSLA et qui n'auront donc pas encore contracté leur emprunt. Bien vérifier que chacun a la dispo en fonds propres, donc.

La première solution me semble de fait nettement préférable - et permet en plus de sanctuariser ces espaces communs par un vote à l'unanimité pour toutes les décisions majeures, ce qui de mon point de vue est plus un avantage qu'un inconvénient. Concernant la gestion quotidienne, elle est encadrée par le règlement de copro

(vote aux quantièmes). Pour une gouvernance plus souple, la copro peut déléguer une partie de ses attributions à une association des habitants (via un contrat de gestion en bonne et due forme, résiliable si cela ne fonctionne pas), dotée de sa gouvernance propre (décision au consentement si vous le souhaitez ; intégration d'éventuels locataires si vous le souhaitez - notamment pendant la partie locative du PSLA). Cette délégation peut comprendre l'entretien, les petites réparations, les espaces extérieurs, la gestion de l'utilisation des espaces communs, des ch. d'amis, de la buanderie... (résa, nettoyage...). Par contre, j'exclurais l'ascenseur de cette délégation, dont la responsabilité me semble bien relever de la copro, ainsi que l'assurance, et peut-être l'électricité et l'eau des parties communes. A vous de voir et d'ajuster avec votre bailleur social...

Concernant la répartition des charges, trois solutions :

- soit tout le paiement des charges passe par la copro (répartition aux tantièmes), qui reverse les montants nécessaires au fonctionnement de l'asso (via le contrat de gestion) ce qui a l'intérêt de sécuriser les ressources dédiées au fonctionnement puisque tous les copropriétaires sont dans l'obligation de répondre aux appels de charge de la copro,
- soit c'est l'asso qui assure elle-même toutes ses ressources par cotisations des membres, avec une répartition décidée par le groupe (plus souple, mais difficile de contraindre juridiquement un membre récalcitrant, ce qui fragilise la gestion en cas de conflit),
- soit un mixte des deux, en fonction du type de dépense, auxquelles peuvent peut-être également s'ajouter des ressources complémentaires de l'asso (location des chambres d'amis ou des espaces communs par exemple, mais attention à la fiscalité).

Personnellement, je ne vois pas l'intérêt de doubler la copro par une ASL comme le suggère Hervé, mais c'est possible si vous souhaitez assouplir la gouvernance sur tout ce qui concerne 'les murs' (grosses réparations, toitures, ascenseur...) et passer d'un vote aux quantièmes à un vote coopératif par exemple.

Bon courage, Pierre

De : Hervé SAILLET
Date : 17 novembre 2017

Bonsoir Joël,

Si la forme en ASL vous intéresse (elle est extrêmement répandue en France surtout dans les villes nouvelles et souvent plébiscitée par les notaires) son mode de gestion est extrêmement libre et souple contrairement à la copropriété ;((

Ci après un site qui explique assez bien les grands principes :

<https://www.droit-immo.com/?-Actualites-ASL-AFUL-&lang=fr>

Après il y a en effet d'autres solutions possibles. ...
Bonne soirée, bien urbainement

Hervé SAILLET, CUADD Conseil

De : Colibris Voiron
Date : 2 décembre 2017

Bonsoir,

Je reprends ce fil de discussion, car il nous concerne.

Nous construisons un petit immeuble de 4 logements sur une partie du tènement d'un couple qui habite lui-même sa maison sur le tènement. Jusqu'à présent nous avons pensé créer une copropriété qui englobe tout le tènement et les immeubles dessus.

Si je comprends bien il serait plus commode d'avoir une ASL pour fixer les règles qui nous conviennent le mieux. Et c'est ce que l'ANCC nous conseille.

Question : l'ASL semble bien adaptée pour la gestion des espaces communs à l'ensemble : salle commune qui sera indépendante des 2 immeubles, jardin, local vélo extérieur. Mais est-elle également adaptée pour la gestion des "communs" de l'immeuble de 4 logements : murs, escalier, terrasse, local technique/buanderie, tous locaux dont la gestion doit être assurée par les propriétaires des 4 logements ? Bref est-ce qu'on peut se passer complètement de la copropriété ?

Comme rien n'est simple, j'ajoute que sur les 4 logements neufs, 2 sont financés par leur futurs occupants, le 3ème est financé par le couple habitant la maison, et le 4ème par une tierce personne. Nous aurons donc 2 logements en location. Bien-sûr nous aimerions que les locataires s'impliquent dans la gestion quotidienne...

Merci de vos apports !

Pour Le Préau des Colibris,
Joëlle

De : Laurence VERAS
Date : 3 décembre 2017

Bonsoir,

Ne lisant pas de réponse à votre mail, je m'y mets.

Pour gérer l'immeuble, la copropriété est adaptée, et je ne vois pas comment y échapper. Pour le reste s'il n'y a pas de division foncière, il faut me semble-t-il entrer le tout dans une copropriété, sachant que dans une copropriété vous pouvez avoir plusieurs sous-ensembles, par exemple quand il y a plusieurs immeubles. De même ici, je pense qu'un sous ensemble peut être l'immeuble, et le reste serait plutôt un sous-ensemble en copropriété horizontale.

Demandez conseil à un notaire, qui conseille normalement gratuitement, et connaît parfaitement ces sujets, et à un géomètre qui connaît également parfaitement ces sujets (qui ne donne pas forcément de conseil gratuit, mais s'il vous veut comme client...). Car vous aurez de toute façon besoin de ces deux professionnels, géomètre et notaire, les deux étant indispensables pour la mise en oeuvre de la solution retenue, quel qu'elle soit. Avec les conseils de deux « sachants », vous trouverez votre meilleure solution.

S'il y a une division foncière, le lotissement, ou l'ASL doivent permettre de gérer cet ensemble de parcelles qui auront des équipements communs. Sans équipement commun, rien à gérer, mais le lotissement, indispensable si vous créez plus de 2 lots.

En espérant vous être utile...
Cordialement
Laurence

De : Hervé SAILLET
Date : 4 décembre 2017

Bonsoir !

Entièrement d'accord avec Laurence, il est peu probable Joëlle que dans votre cas de figure vous échappiez à la création d'une copro qui aura sa propre emprise foncière....
Pour autant, l'ASL pourra en effet gérer ce qui est commun à l'ensemble des habitants avec une rédaction en commun de ses statuts, etc..

Bonne soirée, bien urbainement.

Hervé SAILLET
CUADD Conseil

De : Colibris Voiron
Date : 9 décembre 2017

Bonsoir,

Merci pour vos retours.

Nous allons rencontrer une représentante de l'ANCC (ass. nat. de la copropriété) qui dit que l'ASL pourrait complètement remplacer la copro...

A suivre.

Joëlle, pour le Préau des Colibris