

4^e séminaire sur la PPE

vendredi
24 septembre 2021
Université de Neuchâtel



Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Amédéo Wermelinger

La combinaison entre PPE et
coopérative d'habitation

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Sujets



- Introduction
- Quelques mots sur les coopératives d'habitation
- La combinaison avec la PPE
 - Diverses combinaisons
 - Structures et documents
 - Gestion
 - Deux points fondamentaux
- Conclusion

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Citation I



Une fois, j'ai tellement bu d'eau,
que j'ai fait un coma hydraulique...

Gad Elmaleh

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Partie première

Introduction

Importance...

- Logement = besoin fondamental de l'humain
- Pandémie et confinement nous ont montré l'importance de l'adéquation du logement aux circonstances de la vie
- PPE et coopérative visent le même résultat: conférer aux habitants l'impression (l'illusion?) d'être propriétaire de son habitat

Exclusion ou inclusion?



- La PPE fait un grand écart entre propriété individuelle et collective: on veut pouvoir jouir individuellement, mais on est obligé de gérer collectivement
- PPE et coopérative d'habitation s'excluent-ils? Il n'y a que contradiction apparente.
- De plus en plus, ces institutions se rapprochent et le besoin d'offrir de la propriété aux coopérateurs se voit dans l'évolution du marché...

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Objectif de l'exposé



- Présentation de cette combinaison intéressante en plein développement
- Présentation générale des points fondamentaux à respecter pour la combinaison
- Quelques écueils
- Pas d'exposé exhaustif de toutes les questions et de tous points pertinents...

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

2^e partie

Quelques mots sur la coopérative d'habitation

Citation II

J'ai horreur des gens qui parlent
pendant que je les interromps

Guy Bedos

Renvoi



Globalement, l'institution a été présentée par
Mme le prof. Valérie Défago...

donc, il n'y a que quelques petites mises en
perspective du soussigné.

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Base



- La coopérative est une institution du droit des sociétés
- La PPE est une institution des droits réels
- Les deux institutions ont notamment un point fondamental en commun: elles ne poursuivent pas principalement un but lucratif (pas de stakeholder qui veut faire un bénéfice...)

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Corporations



- La société coopérative et la PPE forment des communautés principalement axées sur les personnes et non sur le capital
- Ce principe est incorporé notamment dans les principes liés au vote: on part du vote par têtes et non du vote par capital (exceptions possibles)

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Fonctions



- La coopérative d'habitation est une société coopérative, souvent d'utilité publique, ayant pour but de procurer à ses membres des logements à des conditions favorables
- La PPE est une forme de propriété collective introduite en 1965 par le législateur afin de permettre la démocratisation de la propriété du logement
- Fonctions sociétales et sociales similaires

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Exigences de majorité



- si modification ponctuelle et si \neq exigence d'unanimité: double majorité (art. 712g al. 3 CC)
- si modification partielle: bien vérifier les sujets modifiés
- si révision totale: en pratique très souvent une exigence d'unanimité!

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Location



- De manière classique, la société coopérative vise la mise à disposition par contrat de bail du logement à un coopérateur (public cible = personne à faible revenu)
- Toutefois, ce n'est pas une fatalité
- Des coopératives d'habitation existent et visent la mise à disposition d'un habitat en propriété (public cible = classe moyenne)

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Double lien en cas de coopérative

- La coopérative se distingue en règle générale par un double lien juridique avec «ses clients»
 - Lien contractuel: en principe = bail
 - Lien social: sociétariat de la coopérative
- La combinaison PPE/coopérative d'habitation rompt ce double lien en remplaçant le lien contractuel (bail) par un statut de droit réel (propriété).
- Coopérateur et propriétaire d'étages = appartenance à deux communautés

3^e partie

La combinaison de la PPE et la coopérative

Citation III

Un intellectuel assis va moins loin
qu'un con qui marche

Michel Audiard

A.

Diverses combinaisons

PPE = véhicule de financement

- La coopérative acquiert un terrain (ou droit de superficie) et développe un projet
- Afin de financer son projet, elle le réalise entièrement ou partiellement en PPE
- Certaines parts d'étages sont vendues à des tiers
- Pas d'implication de la coopérative dans la PPE et pas de combinaison durable...

Parts d'étages comme diversification

- La coopérative d'habitation ne parvient pas à développer un projet dans son entier, mais dispose de moyens à investir
- Elle acquiert donc des appartements dans une PPE existante et les loue à ses coopérateurs
- La coopérative est propriétaire d'étages et il n'y a pas de mise à disposition de propriété à des propriétaires d'étages

PPE et but social



- La PPE est constituée par la coopérative et celle-ci vend des parts d'étages à des coopérateurs
- Très souvent elle reste elle-même aussi propriétaire d'étages d'une ou plusieurs parts et acquiert des droits de préférence (droit de préemption, droit de réméré, etc.)
- La PPE est le véritable instrument pour l'atteinte de son but social

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Objet de l'étude



- C'est la dernière combinaison qui fait l'objet de l'analyse
- Elle est actuellement soutenue dans toute la Suisse
- Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou LOGEMENT SUISSE – Association des Coopératives de Construction sont des acteurs importants dans ce contexte

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

B.

Structures et documents

Citation IV

Fermer les maisons closes, c'est plus
qu'un crime.... c'est un pléonasmе

Arletty

Structure juridique

Régulièrement, trois instruments juridiques sont indispensables à la constitution d'une coopérative/PPE:

- un immeuble en droit de superficie
- une société coopérative
- une PPE

Droit de superficie I

Il existe trois manières d'engager un droit de superficie dans la combinaison coopérative/PPE:

- La coopérative détient le droit de superficie, constitue un droit de superficie, mais perd par là la titularité du droit de superficie (propriétaires d'étages = titulaires)
- La coopérative détient le droit de superficie, constitue un droit de superficie au second degré sur lequel la PPE est constituée; la coopérative est donc superficiaire et superficiante...

Droit de superficie II



- La coopérative est propriétaire du terrain et elle constitue un droit de superficie, sur lequel elle constitue une PPE; elle est donc exclusivement superficiante (variante plutôt rare, car les coopératives ne sont pas souvent propriétaires du terrain)

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Société coopérative



Celle-ci doit être constituée selon la loi et suppose donc:

- un acte constitutif
- des statuts

Il faut veiller à régler, dans les documents de la coopérative, les liens entre la société et les sociétaires et les principes régissant l'attribution des lots de PPE

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

PPE



La PPE suppose aussi, en règle générale, deux documents au moins:

- l'acte constitutif
- le règlement

Les questions liées à la gestion de la PPE doivent y être réglées!


Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Exigences fondamentales




- Tous ces instruments et ces documents doivent être coordonnés, afin d'éviter une contradiction interne
- En revanche, il faut éviter le mélange des règles et savoir clairement limiter la réglementation à l'instrument en question (p.ex. la question des travaux d'entretien de la PPE doit être réglée dans le règlement de PPE et non dans les statuts de la coopérative)
- Pour les détails, voir la contribution écrite...

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg




C.

Gestion



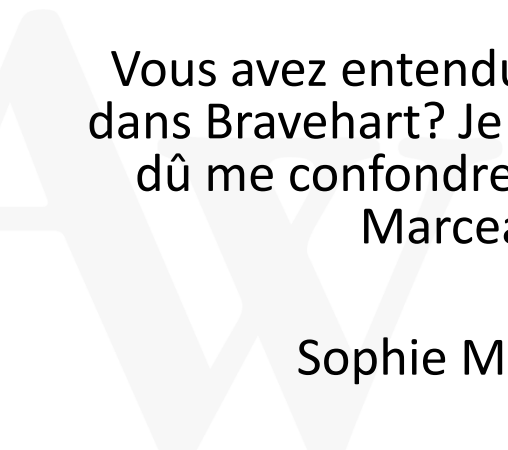
Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg



Citation V:

Vous avez entendu mon dialogue
dans Bravehart? Je pense qu'ils ont
dû me confondre avec le mime
Marceau...

Sophie Marceau



Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Statut de la PPE



Qu'elle soit liée à une coopérative d'habitation et peu importe la nature de ce lien, la PPE reste une entité de gestion indépendante. Cela signifie:

- Qu'elle doit avoir sa propre administration
- Qu'elle a ses propres mécanismes de prise de décision (assemblée)
- Qu'elle est dotée de sa propre comptabilité

Les statuts de la coopérative ne s'appliquent donc pas directement sur la gestion de la PPE!

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Administration



- L'administration est nommée par la PPE et non par la coopérative!
- Peu importe son identité, elle répond de ses actes vis-à-vis de la communauté et non vis-à-vis de la coopérative
- Si l'assemblée de la PPE le veut, elle peut sans autre nommer la coopérative d'habitation (personne morale) comme administratrice de la PPE
- La révocation de l'administration reste toujours possible (art. 712r CC)

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Assemblée



- L'assemblée de la PPE est indépendante de l'assemblée des coopérateurs
- En cas d'identité des personnes, rien n'empêche de convenir les deux assemblées simultanément
- Dans la tenue des assemblées, il faut veiller à:
 - Distinguer clairement qui décide de quoi
 - Qui dirige quelle assemblée
 - Quelles sont les majorités applicables
 - Quels procès-verbaux doivent faire état de quelles décision (p-v distincts...)

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Comptabilité



- Ne jamais mélanger les comptes de la coopérative et les comptes de la PPE
- Les frais de gestion de la coopérative etc. sont reproduits dans ses comptes
- Les frais de gestion de la PPE (y compris travaux d'entretien, etc.) doivent figurer dans ses comptes!
- Sur un plan bancaire, il est nécessaire de séparer les avoirs, afin de ne pas avoir un mélange toxique...

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Aliénations I



- Pour toutes les parties, un point fondamental réside dans le lien nécessaire entre le statut de coopérateur et de propriétaire d'étages
- En outre, il est souvent fondamental, pour la coopérative, d'avoir un droit de regard sur les aliénations des parts d'étages (prix, identité de l'acquéreur, etc.)
- Ces questions doivent faire l'objet d'une réflexion approfondie, dépassant le cadre de l'exposé

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Aliénations II



- Instruments permettant un certain droit de regard de la coopérative sur la PPE:
 - Droit de réméré, pour permettre à la coopérative de racheter un appartement
 - Droit de préemption, pour permettre à la coopérative un droit de priorité
 - Droit d'opposition, pour permettre à la coopérative d'intervenir dans une vente
 - Sociétariat obligatoire pour tout propriétaire d'étages (art. 850 CO)

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

D.

Deux points fondamentaux

Citation VI

Pourquoi jouer tant de notes
quand il y en a de si belles

Miles Davis

Séparation des casquettes



- Dans chaque activité, les personnes engagées doivent très soigneusement s'en tenir à leur fonction véritable: il y a une nécessité absolue de séparer les casquettes!
- Cela vaut tout particulièrement en cas de conflit d'intérêt entre la coopérative d'habitation et la communauté des propriétaires d'étages

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Application des normes correctes



- Les dirigeants doivent, à tout moment, appliquer la réglementation pertinente au cas qu'ils traitent
- Là aussi, il faut strictement distinguer l'application des statuts sociaux et celle du règlement d'administration et d'utilisation!

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

4^e partie

Conclusion

Citation VII

L'humour est l'anthropophagie des
végétariens

Francis Picabia

Constats

- Coopérative d'habitation et PPE ne sont pas des institutions antagonistes
- Dans la pratique, leur combinaison peut donner lieu à des résultats intéressants
- C'est clairement un «coup à tenter»...

Avertissement

- La combinaison donne lieu à une complexité élevée... What a surprise...!
- On ne peut pas toujours tout anticiper et maîtriser
- Il est important de bien structurer la combinaison et d'appliquer, ensuite, scrupuleusement les normes applicables...

Merci pour votre attention...

