



HICÉO

Etude Promesse Vente Foncière 29 juin 2022 Compte Rendu

Présent-e-s : Philippe Ardourel, Juriste Aquitanis, Aurélie de Domingo, Fabien, Christine, Dominique et Alain

Préoccupations d'Aquitanis

Le Service Juridique d'Aquitanis traite habituellement avec des promoteurs. Ces relations induisent des clauses précises telles des pénalités importantes, des délais de recettes strictes, ...

L'expérience d'engagements des promoteurs pas toujours respectés et de mises devant le fait accompli expliquent la contractualisation rigide avec des pénalités très conséquentes si les objectifs contractuels ne sont pas atteints (labels E3C2, biosourcé, etc.) selon la clause résolutoire si la date de démarrage ou la date de fin de chantier n'étaient pas respectée (jusqu'à l'annulation de la vente).

L'objectif des pénalités c'est d'obliger le promoteur à discuter avec Aquitanis en cas de difficultés surtout s'il intervient des modifications de la répartition et de la taille des logements, ...

Concernant HICÉO

Quelle garanties bancaires pour les pénalités éventuelles ?

Quelle structure va monter le projet ?

Inquiétudes quant à la gestion du chantier (compétences techniques et juridiques limitées)

Comment vérifier le travail des entreprises ?

Conseils

Dans nos consultations, considérer que les bureaux d'études sont aussi importants sinon plus que les architectes. Évaluer leurs capacités à suivre un chantier (cela apparaît dans la répartition des honoraires entre conception et suivi).

Réponses

L'association HICÉO préfigure une SAS construisant et gérant 20 logements avec 200 m² de communs. Habitants permanents, ni résidence secondaire ni R'BnB, 17 candidats fermes, 4 ou 5 potentiels. 21e logement de 30 m² géré par la CAS17.

Le projet est évalué à 4M€ dont 20% de fonds propres dont 40 k€ de parts sociales par coopérant plafonnés à 60 k€. Les loyers rembourseront (à 80%) un prêt de 3.2 M€. Chiffre d'affaire annuel estimé 180 k€ environ.

Nous n'aurons pas la possibilité de garantir notre opération sur un passif de Société.

La SAS est maître d'ouvrage (avec AMO). Attention au temps nécessaire à cette maîtrise et vérifier la faisabilité d'une délégation.

Des investisseurs extérieur, comme la Banque des Territoires ou des particuliers, peuvent intervenir dans les fonds propres à hauteur maximum de 20% du Capital. Quelques membres sympathisants pourront acquérir une ou plusieurs parts sociales d'une valeur nominale de 100 €. Les Collectivités Territoriales proposent une aide technique pour le montage de dossiers.

Statutairement, la SAS sera gérée par un Comité de Gestion composé de 5 Coopérateurs élus. Ce Comité sera l'interlocuteur des institutionnels, des partenaires, des entreprises, sous le sceau d'une Assemblée Générale et en lien avec un Conseil des Habitants.

Si dissolution de la SAS était prononcé, le bien immobilier serait orienté vers une autre Coopérative.

Pour choisir notre Maître d'œuvre, quatre cabinets d'architectes sont pressentis : Alterlab, Dauphins, Atypik, Atelier 55.

Décisions :

Nous adressons à Aquitanis les conclusions de notre choix de MOE pour vérification de compatibilité avec l'ensemble du quartier.

Le service Juridique d'Aquitanis nous adressera sa trame générale de promesse de vente habituellement usitée avec des promoteurs.

HICÉO transmet ses statuts de SAS Coopérative.

HICÉO consulte Me Linet, Notaire, à La Rochelle, pour nous accompagner dans la promesse de vente.

Le Notaire d'Aquitanis est Me Meyssan, 55 bd George V à Bordeaux

HICÉO doit étudier quelles garanties bancaires apporter à l'acquisition du foncier et notamment sur les risques de pénalités.

Notre promesse de vente pourrait prendre un certain temps du fait qu'Aquitanis soit toujours en discussion avec l'Agglomération pour l'acquisition des terrains.

Il est donc envisageable que la signature d'acquisition de l'îlot I se déroule début 2023.

Un courrier sera adressé semaine prochaine pour assurer l'engagement d'Aquitanis dans la vente afin de nous permettre de travailler notre dossier avec des financeurs.