

# Convention relative au projet de cohabitat de Bègles

## Protocole d'engagement La Ruche

Les soussignés,

1. Anne-Sophie et Damien Auzet, demeurant  
131 rue P. Renaudel, 33130 Bègles

2. Laure Arnautou, demeurant  
118 rue Malbec - appt 15, 33800 Bordeaux

3. Latifa Aziz, demeurant  
Résidence Moulin d'Ars, entrée B - Appart 13 - 90 Rue P. Renaudel, 33130  
Bègles

4. Aquitanis (Emma et Hervé Berardet, demeurant  
53 rue Maréchal Joffre, 33130 Bègles)

5. Patrick-Yves Brun, demeurant  
43 Rue Armand Leroi, 33400 Talence

6. Saïda et Brahim Hlihal, demeurant  
4 rue des Sècheries 33130 Bègles,

7. Karina Valderrama et Stéphane Giraud, demeurant  
102 rue Pierre Renaudel 33130 Bègles

8. Noëlle Ribot, demeurant  
1 rue Poissonnier 33800 Bordeaux,

9. Angeline Thiriot et Karine Lecuona, demeurant  
46 rue Dubertrand 33130 Bègles,

10. Aquitanis (Bakhta Zitouni, demeurant  
50 rue R. Barnalier 24000 Périgueux)

11. Elsa Leroyer, demeurant  
101 rue Marcel Sembat, 33130 Bègles

Ci-après dénommés les comparants ou "la Ruche", préalablement au présent protocole, ont exposé ce qui suit :

## PROJET DE COHABITAT SUR BEGLES

La société Axanis doit se porter acquéreur d'un terrain situé sur la commune de BEGLES, 102 rue Bergonié, en vue d'y édifier un immeuble coopératif.

Cet immeuble, une fois achevé, comprendra :

- 11 logements formant des lots privatifs qui seront acquis par les différents comparants
- une partie mutualisée comprenant 73 M2 en rez-de-chaussée et 10 M2 en toiture qui demeureront des parties communes appartenant au syndicat des copropriétaires dudit immeuble mais qui feront l'objet d'une location à une Association Syndicale Libre (ASL).

Cette association, aura pour vocation de mettre lesdits équipements mutualisés à disposition de ses membres et prendra en charge les frais de fonctionnement et d'entretien de ces mêmes équipements.

Cet immeuble devra correspondre aux caractéristiques suivantes :

- 1- un coût au m2 évalué à 2.150 EUR HT / m2, avec une marge de variation limitée à 5% frais de notaire inclus.
- 2- un délai de livraison de trois ans entre la date de la première réunion d'atelier (septembre 2012) et la date d'achèvement des logements, le tout sous réserve des cas habituels de force majeure pouvant justifier un retard.
- 3- la réalisation de l'ouvrage conformément avec les plans établis par le cabinet DAUPHIN ARCHITECTES, approuvés par la Ruche.

La parcelle, d'une surface de 1388 m<sup>2</sup> (section AP n°673), bénéficie d'une orientation nord-sud.

Sept logements, répartis sur trois niveaux, d'une surface habitable totale de 530 m<sup>2</sup> composent le premier bâtiment donnant sur l'avenue Bergonié. En rez-de-chaussée, les habitants des deux bâtiments disposent d'une salle mutualisée de 73 m<sup>2</sup> en connexion avec la rue et le jardin collectif au sud. La toiture terrasse accessible de 70 m2 contient un espace de buanderie couvert de 10 m<sup>2</sup> et un espace végétalisé de 30 m2 et offre un panorama sur le quartier.

Le deuxième bâtiment, sur deux niveaux, en fond de parcelle, contient 4 logements pour une surface habitable totale de 330 m<sup>2</sup>.

Les deux bâtiments s'ouvrent sur des jardins communs d'une superficie de 560 m<sup>2</sup>.

Typologies des logements : 1 T6 / 1 T5 / 4 T4 / 5 T3

## Engagement des comparants

Les comparants susnommés prennent les engagements suivants :

**1) Engagement** de constituer et d'adhérer à une association syndicale libre (ASL) qui sera dénommée LA RUCHE, ayant pour objet la gestion des parties mutualisées de l'immeuble sis à BEGLES, 102 rue Bergonié.

Les caractéristiques de cette future association seront les suivantes :

1- siège social : 102 rue Bergonié, 33130 Bègles

2- durée : 99 ans

3- gestion de l'association : conformément à la loi et aux futurs statuts, l'assemblée générale des adhérents désignera pour une durée fixée dans les statuts (prévoir un an minimum) un président et un trésorier.

4- membres de l'association : ne pourront être membres de l'association que les fondateurs de la Ruche et les propriétaires des lots privatifs de l'immeuble sis à BEGLES, 102 rue Bergonié. L'adhésion à ladite association sera de droit dès lors que l'on sera copropriétaire dudit immeuble.

5- Fonctionnement de l'association au niveau des votes : les adhérents voteront en fonction du nombre de logements privatifs. Chaque logement donnera deux voix à son ou ses propriétaires, indépendamment du nombre de millièmes attribués aux logements ou du nombre de propriétaires pour un même logement.

En clair : un logement = deux voix.

**6- Budget et participation des adhérents** : Le budget sera voté par l'assemblée générale des adhérents, selon la règle un logement = deux voix.

Selon le même principe que pour les votes, le budget des dépenses courantes sera appelé auprès des adhérents en fonction du nombre de logements. Ainsi pour 11 logements, chaque foyer participera à hauteur de 1/11ème au montant du budget, indépendamment de la taille des logements ou du nombre de propriétaires de chaque logement.

En ce qui concerne les grosses réparations de cet espace mutualisé, la participation de chacun est fonction du nombre de m<sup>2</sup>, comme pour les parties communes.

Budget et participation des adhérents pour l'entretien courant

L'assemblée générale, en même temps qu'elle votera le montant du budget de l'association, décidera de la fréquence des appels de fonds (trimestriel ou mensuel).

7- Signature des statuts de l'association : les comparants régulariseront les statuts de l'association lors de la signature des contrats de réservation, les deux types de documents (statuts de l'association et contrat de réservation) formant un tout indissociable dans l'engagement des membres de la Ruche.

**2) Engagement** pour chaque comparant d'acquérir un logement dans l'immeuble sis à BEGLES, 102 rue Bergonié, sur la base d'un prix ci-dessus indiqué, sous réserve de l'obtention du financement.

A cet effet, un contrat de réservation sera signé entre chaque comparant ou couple de comparant et la société Axanis.

Ce contrat de réservation devra néanmoins, à titre de condition essentielle et déterminante, rappeler les objets de "la Ruche" et les engagements résultant du présent protocole quant à la constitution de l'association et à l'obligation de louer les parties mutualisées à ladite association.

**3) Engagement** de prévoir dans le cadre du règlement de copropriété que les parties mutualisées devront être obligatoirement loués à l'association ci-dessus visées et de faire réitérer cet engagement lors de la première réunion de l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble.

Ladite location sera consentie à un loyer symbolique, l'ensemble des futurs copropriétaires étant membres de plein droit de l'association locataire.

### **Non-respect des engagements ci-dessus par l'un des membres de la Ruche**

Tout membre sera délié de ses engagements pour les raisons suivantes :

- cas de force majeure liée à la personne : décès, invalidité, mutation professionnelle, divorce ou séparation d'un couple non marié (PACS, concubinage...)
- non obtention du financement nécessaire à l'acquisition du logement
- non réalisation du projet architectural tel que prévu ou selon les caractéristiques prévues, notamment financières.

Dans tous ces cas, le membre concerné sera libéré de ses engagements sans indemnité.

Dans tous les autres cas, si un membre refuse d'honorer ses engagements, il sera redevable d'une indemnité fixée forfaitairement à la somme de MILLE EUROS (1.000 EUR), cette somme devant être utilisée pour les besoins ou le budget de LA RUCHE.

En cas de départ d'un membre de LA RUCHE, il sera procédé à son remplacement et le nouveau membre sera tenu de prendre les mêmes engagements que ceux prévus au présent protocole.

Fait à Bègles  
Le

Signatures

Anne-Sophie et Damien Auzet

Laure Arnautou

Latifa Aziz

Aquitanis (Emma et Hervé Berardet)

Patrick-Yves Brun

Saïda et Brahim Hlihal

Karina Valderrama et Stéphane Giraud

Noëlle Ribot

Angeline Thiriot et Karine Lecuona

Aquitanis (Bakhta Zitouni)

Elsa Leroyer



## CHARTRE ASL " LA RUCHE "

1- *Les valeurs de la Ruche s'inscrivent dans une démarche humaniste d'écologie humaine*, fondée sur :

- la solidarité : développement des liens avec l'environnement, le quartier, les associations, favoriser toute action qui permettrait de développer le lien social : avec les associations du quartier, les commerces, les actions culturelles, se tenir informer et diffuser toute information concernant le contexte environnant. ex : faire connaître l'ASL et nos différentes initiatives, adhérer au réseau habitat participatif
- la reconnaissance de différences et de singularités (mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle)
- la limitation de notre empreinte écologique dans nos choix de vie et notre habitat,  
ex : construction, consommation énergétique mesurée, déplacements doux, mutualisation des transports, alimentation, consommation locale, achats groupés.... Dans la conception de l'habitat et dans le fonctionnement : consommation « raisonnée », mutualisation d'outils, de matériel, récupération, développement du recyclage, questionnement de nos pratiques

La Ruche, projet coopératif, est fondée sur :

- une démarche de participation active
- une ouverture sur le quartier, la ville, la société civile
- le principe de non spéculation

**2 - Le cadre juridique :** ASL « LA RUCHE »

**3 - Le cadre éthique :** élaboration du cadre éthique instituant la coopération, la participation et limitant la spéculation immobilière :

- l'ASL La Ruche est à durée illimitée, donc la dissolution de l'ASL ne peut se faire qu'à l'unanimité

- signature de la charte obligatoire signifiant notre engagement moral par chacun des membres votants au sein du foyer et par tout nouvel acheteur, tout acquérant devenant d'office membre de droit de l'ASL, avec les obligations et servitudes qui le lient.

- les décisions seront prises au consensus : l'unanimité est la révision de la charte; en cas de blocage (par exemple si à la suite de 4 réunions il n'y a pas

consensus et si la décision à prendre est nécessaire) il y aura la possibilité d'un vote à bulletin secret sur la base d'une majorité à 80%

- **les décisions concernant la co-propriété ou la partie mutualisée sont prises selon le principe coopératif 1 foyer = 2 voix**

- **les règles des entrées et sorties** : en cas de vente, le foyer vendeur informera les acheteurs des exigences de l'ASL et de la signature obligatoire de la charte.

**En cas de cession du bien**, le vendeur devra avoir l'aval de l'ASL, concernant le prix du bien. Si celui-ci paraît trop élevé, l'ASL peut refuser au titre de la non spéculation la vente et exiger qu'un expert évalue le bien.

**En cas de mise en location par nécessité** ou par les ayant-droits, (mutation, pb financiers, séparation, décès...) le locataire ponctuel ou temporaire sera lui aussi soumis aux règlement intérieur mais pas à la charte.

#### **4 - La mise en œuvre :**

gestion collective et participative qui *garantisse une qualité de vie en rapport avec les valeurs ci dessus par l'écoute, le respect, l'entre-aide, les échanges dont l'échange de compétences et de services...en créant des espaces collectifs ;* (ex : salle commune avec cuisine, coin couchage d'appoint, ateliers, espaces extérieurs, buanderie...) :

- **L'objet de la salle mutualisée** est d'animer le collectif de La... autour d'une fonction sociale (repas, fêtes, anniversaires, rencontres, invitations famille, amis, voisins, « conseil des enfants », mutualisation de nos savoirs, informations, MJC, ouverture vers l'extérieur), économique (fabrication conserves, produits cosmétiques et ménagers, coin AMAP, achats groupés), culturelle (lecture, musique, expositions, débats, théâtre, vidéothèque, projection films/documentaires, concerts), et de développement personnel (coin détente, travail corporel, yoga)
- **Les charges des parties mutualisées** sont réparties également entre les foyers indépendamment des surfaces privatives habitées
- **Pour le fonctionnement quotidien** (entretien, usage privatif du lieu mutualisé, etc...), se reporter au règlement intérieur.

## REGLEMENT INTERIEUR DE LA RUCHE (ASL)

Article 1. Le périmètre de l'ASL comprend deux parties : la salle mutualisée et le jardin sur toit. Les parties communes (jardins, parking, couloirs) ne font pas partie de l'ASL

Article 2. Principe de direction : Le président est élu pour une durée limitée à 3 ans, non renouvelable. Son rôle est de représenter l'association à l'extérieur, de présenter et de garantir l'authenticité des comptes de l'association. Il est également susceptible de gérer les conflits entre co-habitant et responsable de gestion. La présidence de l'ASL lui attribue automatiquement la présidence du syndic de co-propriété.

Le trésorier gère les comptes de l'association.

Tous les propriétaires sont membres de l'ASL :

1. Anne-Sophie et Damien Auzet,
2. Laure Arnautou,
3. Latifa Aziz,
4. Aquitanis
5. Patrick-Yves Brun,
6. Saïda et Brahim Hlihal,
7. Karina Valderrama et Stéphane Giraud,
8. Noëlle Ribot,
9. Angeline Thiriot et Karine Lecuona,
10. Elsa Leroyer

Article 3. Principe de gestion : La gestion n'est pas une attribution du président. Le responsable de gestion change chaque mois par ordre suivant de présentation.

1. Anne-Sophie et Damien Auzet,
2. Laure Arnautou,
3. Latifa Aziz,
4. Emma et Hervé Berardet,
5. Patrick-Yves Brun,
6. Saïda et Brahim Hlihal,
7. Karina Valderrama et Stéphane Giraud,
8. Noëlle Ribot,
9. Angeline Thiriot et Karine Lecuona,
10. Bakhta Zitouni,
11. Elsa Leroyer

Pour l'année 2015, le responsable de gestion en janvier et décembre est le foyer Damien (ou Anne-Sophie). Le mois de février est au tour de Laure. Le mois de mars est animé par Latifa. Et ainsi de suite...

Pour l'année 2016, le responsable de gestion en janvier et décembre est le foyer Laure. Le mois de février est au tour de Latifa. Le mois de mars Emma (ou Hervé) et ainsi de suite.

Le responsable de gestion est totalement responsable de la salle commune : entretien, location ou occupation gratuite, gestion de l'eau, électricité, question du bruit. Le prix de la gestion de la salle pour des extérieurs est fixé chaque année lors de l'Assemblée générale.

Article 4. Le budget de l'ASL est une provision qui correspond aux charges probables de l'électricité, entretien, chauffage de la salle mutualisée.