

## POINT MONTAGE JURIDIQUE LA RUCHE REUNION DU 06 MARS 2014

Présents: Maître Magendie / Yann Guérolé / Loris De Zorzi / Jacques Prades / Olivier Raso / Audrey Canu

### I/ Etat d'avancement du dossier de montage

Le projet de LA RUCHE est en cours de conception, nous sommes en phase PRO.

Un permis de construire unique a été déposé le 20 décembre 2013, et est en cours d'instruction. Ce PC ne vaut pas division, ce qui contraint un montage juridique ne faisant pas perdre le bénéfice de l'antériorité du PC (montant TVA Anru 7% + délais obtention 6 mois).

Nous sommes sur un terrain (AP 673) situé au 102 Avenue du Professeur Bergonié à Bègles, secteur de l'OIN.

Le projet de compose de la façon suivante :

- Un bâtiment sur rue de 7 logements, avec une salle mutualisée au RDC.
- Un bâtiment en fond de parcelle, composé de 4 logements.

### II/ Le montage

A/ Le montage proposé est le suivant :

- Un PC unique
- Une copropriété pour les deux bâtiments et circulations
- Une ASL pour la salle mutualisée (pouvons-nous inclure les espaces verts et la toiture terrasse dans l'ASL)

B/Pourquoi une ASL ?

- Créer une obligation d'adhérer à la charte de La Ruche en cas de vente d'un logement
- Parts égales pour les parties mutualisées, indépendamment des tantièmes de la copropriété

La **problématique** étant, peut-on mettre en place une ASL s'il n'y a pas de division foncière ? Pouvons-nous créer une ASL, pour une salle au cœur d'un bâtiment ?

### III/ Le montage retenu & les phases du montage

- Un PC unique
- Une division en volume pour (Etablissement de l'Etat descriptif de division en volume):
  - 1 Copropriété (2 bâtiment, circulations ,espaces verts et stationnements)
  - 1 ASL pour la salle mutualisée

Ces options ont été retenues car:

- difficile de transférer la propriété des volumes ( toiture terrasse et jardin ) à l'ASL car beaucoup de contraintes techniques avec les volumes du dessous (toiture terrasse).

- Préférable de louer ces volumes à l'ASL pour la gestion. En conséquence, la participation aux réparations de ces volumes (terrasse et jardin) sera régie par la copropriété. La répartition des charges de ces volumes pourra être propre et fonction de l'utilisation de ces espaces.

- Etablissement du règlement de copropriété
- Rédaction des statuts de l'ASL (inclure un droit de préemption en cas de vente des logements)

→ Nous avons envisagé de mettre en place un règlement intérieur de l'ASL, pour décrire le mode de désignation de la direction de l'ASL, un paragraphe ne peut-il pas être intégré aux statuts de l'ASL à l'article III: « administration » (enchevêtrement de document = manque de lisibilité)? De plus, il y a déjà une charte de LA RUCHE (valeurs de l'habitat participatif).

#### Statuts de l'ASL

##### TITRE I :

##### FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

- Article 1 - Formation
- Article 2 - Objet
- Article 3 - Dénomination
- Article 4 - Siège
- Article 5 - Durée
- Article 6 - Transfert de propriété
- Article 7 - Organe d'administration provisoire

##### TITRE II :

##### ASSEMBLEE GENERALE

- Article 8 - Composition
- Article 9 - Pouvoir
- Article 10 - Convocation
- Article 11 - voix
- Article 12 - Majorité
- Article 13 - Tenue des assemblées
- Article 14 - Ordre du Jour
- Article 15 - Délibérations

##### TITRE III :

##### ADMINISTRATION

- Article 16 - Principe
- Article 17 - Durée du Mandat
- Article 18 - Réunion du Syndicat et délibérations
- Article 19 - Pouvoirs et attributions du Syndicat
- Article 20 - Délégation

##### TITRE IV :

##### FRAIS ET CHARGES

- Article 21 - Définition - Répartition
- Article 22 - Appels de fonds
- Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses
- Article 24 - Mutations
- Article 25 - Obligation d'assurance

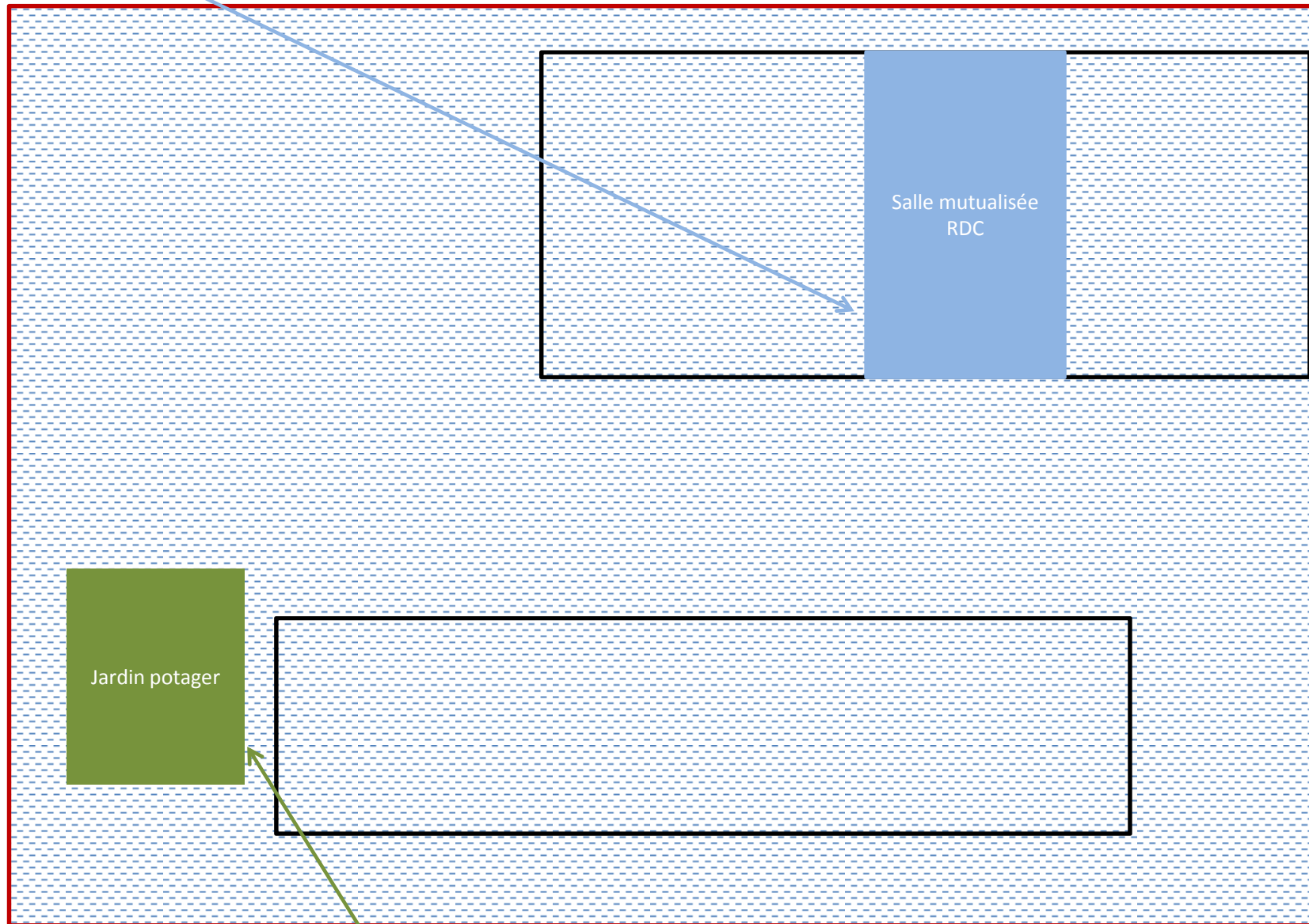
##### TITRE V :

##### DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 26 - Carence de l'Association Syndicale
- Article 27 - Modification - Dissolution
- Article 28 - Reprise dans le domaine public
- Article 29 - Pouvoir pour publier
- Article 30 - élection de domicile

- Vente du lot salle mutualisée à l'ASL LA RUCHE → 1 acte de vente
- La copropriété loue le « jardin potager » et « toiture terrasse » à l'ASL

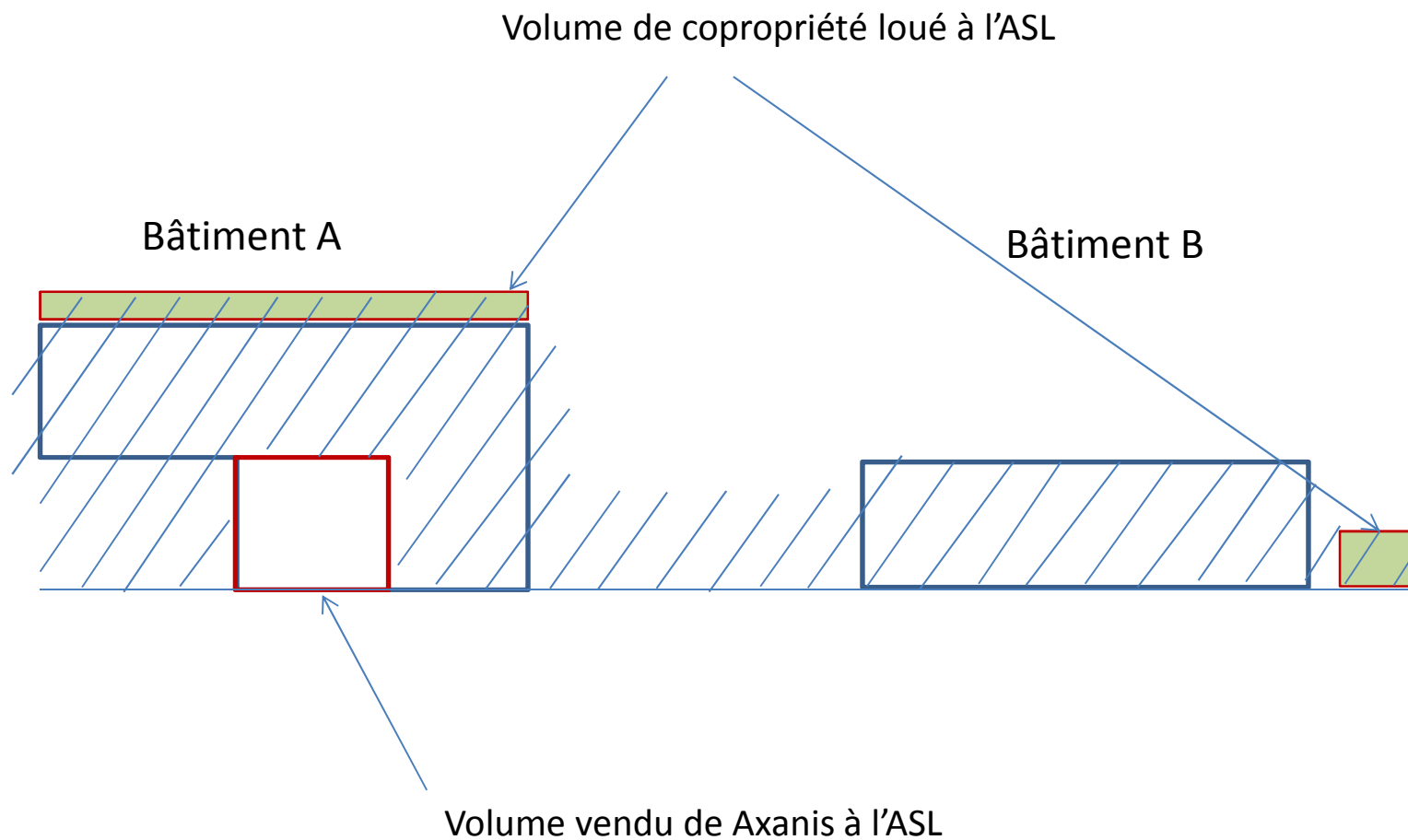
Propriété de l'ASL




Limite terrain →

Loué à l'ASL (propriété de la copropriété)

 copropriété



 Volume(s) en copropriété

- Documents:
- Etat descriptif de division en volume
  - Règlement de copropriété
  - Statuts de l'ASL
  - Charte de La Ruche