CONVENTION RELATIVE AU PROJET DE COHABITAT de BEGLES

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 bat B 33800 Bordeaux

3. Latifa Aziz, demeurant Résidence Moulin d'Ars, entré B - Appart 13 - 90 Rue pierre Renaudel - 33130 ,

4. 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. Bakhta Zitouni, demeurant 50 rue R. Barnalier 24000 Périgueux

11. (sous réserves) 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 (80 M2 de surfaces mutualisées et espace de 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%

2- un délai de livraison de trois ans entre la date de la première réunion d'atelier 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 m² (section AP n°673), bénéficie d'une orientation nord-sud.
7 logements, répartis sur trois niveaux, d'une surface habitable totale de 530 m² composent le premier bâtiment donnant sur l'avenue Bergonié. En rez-de-chaussée, les habitants disposent d'une salle mutualisée de 80 m² en connexion avec la rue et le jardin collectif au sud. La toiture en partie accessible contient un espace de buanderie de 10 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 m².
Les deux bâtiments s'ouvrent sur des jardins collectifs d'une superficie de 560 m².
Typologies des logements : 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 : Angeline Thiriot et Karine Lecuona, demeurant 46 rue Dubertrand 33130 Bègles, puis l'adresse de la Ruche dès signature

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 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 sera appelé auprès des adhérents en fonction du nombre de logements. Ainsi pour 11 logements, chaque participera à hauteur de 1/11ème au montant du budget, indépendamment de la taille des logements ou du nombre de propriétaires de chaque logement.

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 signée 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 du futur immeuble 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 obtention des autorisations permettant de réaliser l'immeuble 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.

Au 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

D.Auzet L.Arnautou L.Aziz

E.Berardet P.Brun Hlihal

N.Ribot A.Thiriot-K.Lecuona B.Zitouni

E.Leroyer K.Valderrama/S.Giraud