**9 Analyse du Règlement de copropriété (doc 17 221-EDD-RCP) - synthèse**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Article** | | **Objet de l’article / contenu** | **Tendance du groupe** | **Commentaires HABITANT + Réponse/Commentaire réunion géomètres 11/06/20** | **Plénière du 05/07/2020** |
| **PREAMBULE** | | | | |  |
|  | |  |  | **MODIFICATION PROPOSEE :** ajouter quelque chose sur la genèse du projet et sur son caractère participatif (proposition de formulation en cours de rédaction par le groupe).  Réponse GHT/géomètres :OK, proposition à faire avant 15 juillet | INTRODUCTION AU REGLEMENT DE COPROPRIETE  La copropriété des champs libres est un habitat dit « participatif ». Les membres fondateurs ont choisi ce mode d’habitat car il correspond à leurs valeurs en matière de vie sociale et d’écologie dans un esprit de partage et de solidarité. Tout nouveau propriétaire est invité à partager ces valeurs pour entretenir un lieu de vie sain avec des principes de développement durable et de limitation de notre empreinte environnementale. Nous souhaitons gérer ce milieu de vie de façon conviviale, équitable, consensuelle avec médiation en cas de désaccord. |
| **PARTIE 1 – Etat descriptif de division** | | | | |  |
|  | | Principalement des mentions réglementaires (rappel de la loi applicable…) + division de l’ensemble immobilier en “lots” |  |  |  |
| **Chapitre IV** | | Modifications du programme par le promoteur |  | Souhait qu'il n'y ait pas de modifications majeures sans consultation du groupe. Est-il possible de le préciser dans le RC ?  Réponse GHT/géomètres : Article habituel, quoiqu’il arrive il n’y aura pas de grosse modif sans info au groupe: |  |
| **Chapitre VI** | | Composition de l’ensemble |  | **ATTENTION :** manque un 2e local vélo (RDC) et la terrasse commune (1er étage)  Réponse GHT/géomètres :  Ok, c’est noté par géomètres |  |
| **PARTIE 2 – Règlement de copropriété (pages 22 et suivantes)** | | | | |  |
| **Chapitre I. destination de l’ensemble immobilier** |  | |  |  |  |
|  | Usage principal d’habitation Profession libérale autorisée Information obligatoire si changement de destination d’un lot + possible modification des charges pour ce lot | |  | **MODIFICATION PROPOSEE :** les professions libérales sont autorisées sous réserve que : 1. L’installation est autorisée par l’AG (examen des demandes au cas par cas). 2. Le lot garde une destination principale de logement (maintenir la vocation d’habitat participatif de la copropriété)  Réponse GHT/géomètres :  Ok, les géomètres proposent un article en ce sens |  |
| **CHAPITRE II. PARTIES COMMUNES ET CHARGES – PARTIES PRIVATIVES – PARTIES MITOYENNES** |  | |  |  |  |
| **1. Parties Communes et Charges** |  | |  |  |  |
| 1.1. Parties Communes Générales | Définition des parties communes, des charges afférentes (dites “charges générales”) et de leur répartition | |  | **ATTENTION :** manque un 2e local vélo (RDC) et la terrasse commune (1er étage)  Réponse GHT/géomètres :  Ok, c’est noté par géomètres |  |
| 1.2. Parties Communes Spéciales | Définition des parties communes spéciales, des charges afférentes et de leur répartition | |  | Préciser "de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965" (pas seulement loi de 1965)  Le groupe souhaite que les charges de tous les bâtiments soient réparties entre tous les copropriétaires (selon une ou plusieurs clé(s) de répartition qui reste(nt) à définir). Il s'agit d'avoir une plus grande solidarité entre tous les copropriétaires.  Cela amènerait à modifier l'ensemble de l'article 1.2 et l'article 1.3 Il n'y aurait pas de parties communes spéciales (toutes seraient considérées comme parties communes générales).  Est-ce possible ? La loi 65-557 du 10 juillet 1965 le permet-elle ? L'article 6-4 indique qu'il n'y pas de parties communes spéciales si elles ne sont pas mentionnées dans le RC. Il nous semble que pour AH (qui a des lots dans tous les bâtiments), cela ne change rien.  Réponse GHT/géomètres :  Les géomètres et AH nous mettent en garde contre les difficultés à faire voter des travaux si les copros ne vivent pas dans l’espace concerné.  Nous avons rappelé que le collectif était l’essence de notre projet.  Les géomètres reviennent vers nous concernant ce sujet. Ils vont essayer de distinguer les parties qui peuvent être en copropriété générale, de celle qui doivent vraiment être considérées par bâtiment :   * le carport pourrait être considéré comme une partie commune générale (ça faciliterait les choses pour la gestion des panneaux photovoltaïques sur les carports * les escaliers des bâtiments C et D aussi (car usage par tous pour terrasse commune et séchori) * les murs pourraient être aussi en commun (car quand on fait un ravalement, on le fait pour tous les bâtiments) * les canalisations et des toitures seraient gérés par bâtiment |  |
| 1.2.1. Parties Communes Spéciales de Bâtiment | Les charges de chaque bâtiment sont supportées par les copropriétaires de ce bâtiment, au prorata de leur quote-part du bâtiment | |  |
| 1.2.2. Parties Communes Spéciales d’Aire de Circulation extérieur | Les charges du parking (sols, hors car-ports) sont supportées par les copropriétaires des places, au prorata de leur quote-part du parking | |  |
| 1.2.3. Parties Communes Spéciales d’Eau froide | Les dépenses d’eau froide liées aux parties communes seront réparties au prorata des charges générales (cf. art. 1.1) | |  |
| 1.2.4. Parties Communes Spéciales des Jardins à jouissance exclusive |  | |  |
| 1.3. Tableau Récapitulatif des Charges Générales et des Charges Communes Spéciales |  | |  |
| 1.4. Éléments pris en considération et méthode de calcul permettant de déterminer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges | Les principes de calcul sont édictés par la loi. Les articles 1.4.1 et 1.4.2 donnent ces principes | | **Orange** | Pas de remarques sur le calcul des quotes-part des parties communes tel que défini en 1.4.1 (au prorata des surfaces acquises, avec coefficient correcteur).  Réflexion en cours sur la clé de répartition à utiliser pour répartir les charges.  La quote-part des parties communes peut convenir pour la répartition de certaines charges, mais selon le type de charge, on pourrait aussi considérer le quotient familial pour tenir compte des revenus et du nombre de personnes par foyer. Est ce que le quotient familial peut-être utilisé dans ce type de calcul ? Peut-on avoir des clés de répartitions différentes selon les charges ?  Réponse GHT/géomètres :  Calcul en fonction du quotient familial impossible – Tout est fait en fonction surface habitation. | Création d'un fond solidaire :  A usage d’un co-propriétaire qui peut en faire la demande (argumentée) lors d'un appel de fonds (annuel ou exceptionnel) en cas de coup dur.  Sa demande est évaluée par la copropriété qui l'accepte ou non (selon une règle, méthode de validation définit au Règlement Intérieur)  Toute demande est indépendante des autres.  Une utilisation exceptionnelle peut être décidée en AG (don, investissement, autre... qui conserve le caractère solidaire).  Son alimentation se fait sur la base d’un pourcentage des charges dues par les co-propriétaires (par ex. 1%). Le pourcentage est réévalué tous les ans lors de l’AG.  => question au géomètres :  S’il est impossible de mettre ça en place dans le RC, on le met dans le RI mais comment y faire référence dans le RC ? Est-il possible de différencier, mettre à part le bailleur social dans cet article ? |
| 1.4.1. Quote-part des Parties Communes |  | |  |
| 1.4.2. Répartition des Charges |  | |  |
| **2. Parties Privatives** | Précise les éléments inclus dans ce qui est privatif | | **vert** |  |  |
| **3. Parties Mitoyennes** | Précise les éléments inclus dans ce qui est mitoyen | | **vert** |  |  |
| **CHAPITRE III. DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET DES OCCUPANTS** |  | |  |  |  |
| **4. Usages Des Parties Privatives** |  | |  |  |  |
| 4.1. Dispositions générales |  | | **vert** |  |  |
| 4.2. Responsabilité civile | Obligation d’une assurance responsabilité civile par copropriétaire + une assurance responsabilité civile pour le syndicat des copropriétaires | | **vert** |  |  |
| 4.3. Destinations et conditions générales | “personnes honorables de bonne vie et mœurs” Mention des commerces interdits | | **Orange** | §1 : Enlever la mention “personnes honorables de bonne vie et mœurs” (imprécis et inutile) §2 à 10 : La mention des commences interdits est-elle utile puisque la destination des lots doit rester le logement (cf. Chapitre I)? Si autre destination, validation obligatoire en AG, qui peut alors en fixer les conditions (installation, horaires...)  Réponse GHT/géomètres :  Ok pour enlever les mentions vieillottes et moralisatrices |  |
| 4.4. Occupation | Vente publique interdite Musiciens interdits Matière dangereuse interdite | | **Orange** | (en discussion dans le groupe) | Enlever la phrase concernant les musiciens : le Code Civile s’applique (horaires et intensité sonore).  Vente publique interdite : ok mais quid d’un vide grenier ? Matière dangereuse interdite : ok |
| 4.5. Performance énergétique de l'immeuble | Interdit de boucher les VMC Interdit de modifier ou altérer les fenêtres et baies vitrées | | **Orange** | ajout de précisions sur l’étanchéité à l’air et à l’eau pour garantir les performances énergétiques du bâtiment | Le percement des façades ne doit en aucun cas altérer les membranes d’étanchéité à l’air (intérieur des bâtiments) et les membranes d’étanchéité à l’eau (extérieur des façades). En cas de percement des parois donnant sur l’extérieur, les copropriétaires se doivent de maintenir, en cas de travaux, les performances d’étanchéité à l’air d’origine. |
| 4.XX | [AJOUT sur l’encouragement à la mise en oeuvre de principes écologiques au sein de la copro] | |  | (article à déplacer peut-être dans une autre partie du RC > cf. géomètre) | article à supprimer mais compléter l’introduction si possible |
| 4.6. Tranquillité de l'ensemble immobilier |  | | **Orange** |  | Est ce que le code civil ne suffit pas pour les nuisances sonore nocturne ?  OK pour prévenir les proches en cas de fête  pas besoin de repréciser pour l’usage d’appareil électrique le dimanche (existe déjà dans la législation) |
| ~~4.7. Antenne satellite individuelle~~ | Interdiction des paraboles + si autorisée par la copro, obligation d’une installation pro | | **Orange** | **MODIFICATION PROPOSEE :** enlever cet article et le remplacer par un article plus général sur la fixation d’éléments sur les façades  Réponse GHT/géomètres :  Faire une proposition  Célia demande à TICA ce qui sera ou non possible de fixer sur le bois. |  |
| 4.7 Fixation d’éléments sur les façades extérieures | [AJOUT] | |  |  | Tout travaux qui touche aux façades (comprenant la pose d’antenne, fixation de stores, fixation de pergolas…) doit avoir l’aval de la copropriété. Les principes de l’article 4.5 sur le maintien de l’étanchéité à l’air et à l’eau devront dans tous les cas être respectés. |
| 4.8. Animaux | Interdiction des chiens d’attaque (artcile L211-12) + autres animaux génants Le propriétaire veille à ce que ses animaux ne trouble pas la tranquilité et est responsable de tous les dégâts occasionnés Animaux en laisse dans les parties communes | | **Orange** | (en discussion dans le groupe)  Réponse GHT/géomètres :  Faire une proposition | 4.8. Animaux  Tous les animaux appartenant à la première catégorie mentionnée à l’article L 211-12 du Code Rural et de la Pêche Maritime (les chiens d’attaques) ainsi que tous les animaux bruyants, malfaisants ~~ou malpropres et les fauves, reptiles, sauriens et autres invertébrés~~ sont interdits dans l’ensemble immobilier.  Les chats, les chiens et autres animaux familiers sont autorisés. Cependant tous les dégâts et dégradations qu’ils pourront occasionner seront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n’apportent aucun trouble à la tranquillité de l’ensemble immobilier et à ses habitant.e.s.  Dans les parties communes et espaces extérieurs communs, les animaux ne pourront être laissés seuls. Leurs propriétaires devront prendre les dispositions pour que les parties communes et parties extérieures communes restent en parfait état de propreté. |
| 4.9. Utilisation des fenêtres, des balcons et des terrasses | Interdit d’étendre le linge, de secouer les tapis… Interdit de “porter atteinte à l’aspect extérieur ou de rompre l’harmonie de l’ensemble immobilier” Transformation des balcons/terrasse interdite Store-banne standardisé et posé par un professionnel | | **Rouge** | (en discussion dans le groupe)  Réponse GHT/géomètres :  Faire une proposition  /!\ vigilance de AH sur ce point, préfère que les choses soient écrites de manière explicite | L’utilisation des fenêtres et des espaces extérieurs à usages privatif ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.  Les éléments déposés ou fixés sur les rebords des fenêtres ou espaces extérieurs surplombant les espaces communs devront faire l’objet d’une sécurisation par les propriétaires.  Il ne devra jamais être jeté dans la rue, ou dans les parties communes, ni eau souillée ni détritus.  Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires.  Le conseil syndical garde le droit de regard sur ces aménagements et décorations, en cas de litige.  Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.  Les copropriétaires qui possèdent des balcons, terrasses et/ou loggias devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien : ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc., provoqués directement ou indirectement par leur fait.  En cas de pose de revêtement (carrelage ou dalles) par un copropriétaire sur un balcon ou une terrasse, et dans le cas d’un ravalement général ou spécifique de l’immeuble entraînant des travaux d’entretien ou de réfection de l’étanchéité du balcon ou de la terrasse, le surcoût du démontage et du revêtement rajouté sera pris en charge par le copropriétaire responsable.  Dans le cas d’une dégradation, de l’étanchéité par le fait du copropriétaire, celui de ses locataires aggravant ainsi les charges du bâtiment, seul le copropriétaire supporterait les frais et dépenses ainsi occasionnés. Il serait également tenu entièrement responsable et redevable des sommes dues encourues dans le cas où le copropriétaire n’aurait pas obtenu d’accord expresse du syndicat des copropriétaires quant à la pose de revêtement sur les balcons ou terrasses.    Pour les balcons et terrasses les copropriétaires concernés ne devront pas dépasser les charges admissibles respectives :  *- Charge admissible par balcon : 350 daN/m²*  *- Charge admissible par terrasse : 150 daN/m²*  En tout état de cause les balcons, terrasses et loggias ne pourront supporter plus de poids que ce qu’il est préconisé par la norme NFP06-001.  La transformation immobilière (véranda, loggia, etc.) des espaces extérieurs à usage exclusif (privatif ?) doit être soumis et valider par les membres de la co-propriété. Elle devra respecter l’esthétique global du projet et faire l’objet, si éléments durables, d’autorisation d’urbanisme.  La pose d’éléments de protection extérieur démontable (visuel, solaire, etc.), de treillage, doit respecter l’esthétique global du projet. Le conseil syndical garde un droit de regard sur ces éléments en cas de litige.  L’utilisation de barbecue, plancha et grill sont soumis aux règles de sécurité (bardage bois) et ne doivent pas générer un trouble anormal de voisinage. Chaque occupant devra nettoyer les barbacanes, chéneaux, boîtes à eau, permettant l’écoulement des eaux pluviales des balcons terrasses vers l’extérieur du bâtiment, et ce, à chaque fois que cela s’avérerait nécessaire.  L’utilisation de barbecue, plancha et grill est autorisé sous réserve de respecter l’article du règlement intérieur prévu à cet effet, il ne doit pas générer un trouble anormal du voisinage.  Chaque occupant devra nettoyer les barbacanes, chéneaux, boîtes à eau, et tout élément permettant l’écoulement des eaux pluviales des balcons, terrasses vers l’extérieur du bâtiment, et ce, à chaque fois que cela s’avérerait nécessaire. |
| 4.10. Enseignes et plaques | Interdiction hors panneaux de vente ou location et plaque de professions libérales | | **Orange** | (en discussion dans le groupe)  Réponse GHT/géomètres :  A nous de nous positionner  Puisqu’il n’y a pas de professions libérales (a priori), cet article peut peut-être disparaître ? | 4.10. Enseignes et plaques    Toute installation d'enseignes, réclames, panneaux ou affiches quelconques sur la façade de l’immeuble doit être soumise à l’approbation ~~de l’assemblée générale~~ des copropriétaires. |
| 4.11. Harmonie | « La permanence de cette harmonie constitue une règle fondamentale du présent document. » | | **Orange** | (en discussion dans le groupe)  Garder une harmonie dans les formes et les couleurs  Réponse GHT/géomètres :  Les géomètres attendent notre proposition mais attention car droit au respect de l’œuvre architectural. | N’est ce pas en doublon des précédents article ?  Quelle est la plus-value de cet article ?  Article a supprimer |
| 4.12. Location | “locataires de bonne vie et mœurs” | | **Orange** | Enlever la mention “personnes honorables de bonne vie et mœurs” (imprécis et inutile) |  |
| 4.13. Emplacements de stationnement | Caravanes et camping car interdits Réparation, lavage…interdit Installation de stop-park sans autorisation de la copro | | **Rouge** | (en discussion dans le groupe)  ok pour supprimer mais questionnement sur le stop-park | Article a supprimer |
| 4.14. Installations pour la recharge de véhicules électriques | Les attentes sont prévues. Le raccordement est à charge du propriétaire souhaitant installation pour son véhicule (tous les frais à sa charge). Doit faire objet d’une demande auprès du syndic qui peut refuser | | **vert** | OK |  |
| 4.15. Entretien des canalisations d'eau et robinetteries | Entretien doit être fait par proprio régulièrement + pas jeter n’importe quoi dans canalisations. Si pb, proprio doit réparer et rembourser si dépenses eau supp. | | **vert** |  |  |
| 4.16. Jardins à jouissance exclusive | Entretien par propriétaires mais répartition frais sur ensemble copropriétaires bénéficiant de cette jouissance (à clarifier???) Pas possible de changer destination (agrément > potager) Pas d’abris de jardin Canisses et barbecues doivent être transportables. Pas d’objet disparate (à clarifier ???) Haies et pelouses entretenues par copro et demande au syndic de copro si changement de haies ou végétaux Plantations arbres < 2m hauteur Clôtures non modifiables ni recouvrables ou doublées (canisse, liserons, rosiers grimpants) sans autorisation de l’assemblée générale. | | **Orange** | (en discussion dans le groupe)  Réponse GHT/géomètres :  Atlantique habitation pensait que les jardins seraient entretenus globalement par la copro.  Ok pour faire différemment mais à nous de faire une proposition.  Pour les clôtures, les géomètres doivent retravailler en fonctions du cahier des charges de TICA. Nous ne sommes sans doute pas libre de mettre les types de clotures, ou le type de plantation que l’on veut | Ou sont les documents du paysagiste ?  Les barbecues doivent être transportables.  Clôtures végétales en harmonie avec l’ensemble du projet.  Haies et pelouses entretenues par copro et plantations arbres < 2m hauteur.  Interdire l’emploi de produits néfastes à l’environnement et désherbage naturel.  L’entretien est à la charge du propriétaire qui en a la jouissance. |
| 4.xx espace extérieur commun |  | |  |  | L’entretien des espaces extérieures communs est à la charge de la copropriété. |
| 4.17. Entretien - Carence | Si défaut entretien entrainant nuisances èle syndic, après décision de l’AG, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence | | **vert** |  |  |
| 4.18. Libre accès aux lots et aux terrasses inaccessibles | Le libre accès, même au partie privée ou privatives, doit être garanti pour entretien et vérification des installations, étanchéité toitures… | | **vert** |  |  |
| 4.19. Autorisations données a la police | Il est accordé une autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationales de pénétrer dans l’ensemble des parties communes de l’immeuble. | | **rouge** | **MODIFICATION PROPOSEE :** enlever cet article  Réponse GHT/géomètres :  OK pour enlever (dans tous les cas sera revoté chaque année lors de l’AG)  Vigilance AH : prendre en considération toutes les éventualités et ne pas oublier la possibilité d’actes délictueux. | Article a supprimer |
| **5. Usages Des Parties Communes** |  | |  |  |  |
| 5.1. Dispositions générales | Chaque copropriétaire utilise les parties communes selon leur destination et selon le règlement qui lui est propre ( règlt intérieur) | | **vert** |  |  |
| 5.2. Encombrement des Parties Communes | Pas de dépôt d'objet (pousette, vélo..) dans les espaces communs non prévus à cet effet (couloirs, escaliers ..) si détérioration des parties communes: à la charge du copropriétaire | | **Orange** | (en discussion dans le groupe)  Réponse GHT/géomètres :  A nous de faire une proposition | Les parties communes en particulier les passages devront être laissés libre |
| 5.3. Equipements et services collectifs | Chaque copropriétaire sera responsable des dégradations causées par lui ou les personnes chez lui (occupants ou de passage) L'entretien des plantations sur les espaces communs se fera selon les indications du syndicat | | **Orange** | (en discussion dans le groupe)  Réponse GHT/géomètres :  A nous de faire une proposition | RAS |
| 5.4. Espaces extérieurs communs | Si une plantation privée gène ou peut constituer un danger le syndicat peut le couper Interdiction de couper quoi que ce soit sur les espaces communs(fleurs, arbres ..) ces espaces doivent être laissés propres par les utilisateurs Les enfants dans les espaces communs sont sous la responsabilité du représentant légal de l'enfant | | **Orange** | (en discussion dans le groupe)  Réponse GHT/géomètres :  A nous de faire une proposition | On ne garde que le droit du syndic d’intervenir sur les plantations gênantes |
| 5.5. Divagation des Animaux | animaux tenus en laisse dans les parties communes + propriétaires d'animaux responsables de la propreté | | **Orange** | (en discussion dans le groupe)  Réponse GHT/géomètres :  A nous de faire une proposition | à supprimer, doublon du 4.8 |
| 5.6. Boîtes aux lettres | Nombre de boites aux lettres = nombre de lots. Modèle de Boite imposé. Boite aux lettres supplémentaire sur autorisation de l'AG | | **Vert** | Réponse GHT/géomètres :  en fait, nous aurons 1 boîte supplémentaire les boîtes sont par lot de 20 boîtes, et que nous avons 19 logements |  |
| 5.7. Poubelles/Encombrants | ordures mises par chaque copropriétaire dans des sacs adéquates et déposés dans les conteneurs dédiés | | **Vert** | Souhait de renforcer les obligations sur la bonne gestion des déchets (tri, compost, réduction…). A mettre dans le règlement de copro ou dans le règlement intérieur ?  Réponse GHT/géomètres :  A priori plutôt dans le règlement intérieur, mais nous pouvons faire des propositions | Les ordures seront mises par chaque copropriétaire dans des sacs adéquates et déposés dans les conteneurs dédiés.  En plus du tri sélectif, la copropriété tend vers une production de zéro déchets, sont donc préconisé la réduction des déchets et l’utilisation d’un composteur individuel ou collectif.  Le dépôt d’encombrants de quelque nature que ce soit est interdit. |
| 5.8. Stationnement PMR commun | L’emplacement de stationnement commun PMR (numéro 1) peut être attribué pour 1 an (reconductible) à toute personne qui en ferait la demande expresse auprès du syndic (priorité aux personnes à mobilité réduite résidant dans la copro). Décision à la majorité (article 24 de la loi 65-557). Loyer à fixer. Si pls demandeurs, tirage au sort. Si non affecté, ledit emplacement devra toujours rester libre. | | **Orange** | (en discussion dans le groupe)  Réponse GHT/géomètres :  Place PMR pourra être louée à habitant pour 0€ (échange d’usage avec sa place pour les visiteurs).  A voter en AG | RAS |
| **CHAPITRE IV. SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES** |  | |  | **PROPOSITION :** faire un chapitre à part sur la GOUVERNANCE DE L'ENSMEBLE IMMOBILIER pour regrouper les articles sur l'AG, le CS, la médiation, le conseil des habitant |  |
| **6. Syndicat** | La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Possible de faire un syndicat coopératif (loi du 10 juillet 1965) Ce syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes. Il peut agir en justice (même contre certains des copropriétaires), il peut modifier le RC Les décisions du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic. Il a pour dénomination : "Syndicat de l’ensemble immobilier LES CHAMPS LIBRES - Boulevard Joliot Curie - Ville de NANTES"  Le syndicat est créé dès qu'il y a au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne. Son siège est au domicile du syndic. | | **Vert** | Est-ce que l'adresse du Syndicat peut-être l'adresse de la copropriété (plutôt que l'adresse du Syndic) ? Si oui, est-ce souhaitable ? (si validé, prévoir une boîte aux lettres supplémentaire)  Réponse GHT/géomètres :  Il est préférable que l’adresse du Syndicat des copropriétaires soit l’adresse du Syndic (il reçoit alors toutes les factures par exemple qu’il se charge de payer pour le compte des copropriétaires)  Donc pas de changement sur cet article |  |
| **7. Assemblée Générale - Convocations** | AG convoquée par le syndic si nécessaire et a minima 1 fois par an (si défaut de convoation par le syndic, un copropriétéiare peut convoquer l'AG). Le syndic peut convoquer un AG sur demande des copropriétaires représentant 25%. L'AG doit avoir lieu au max. 1 mois après la demande (lettre recommandée) La convocation précise l'ODJ, et les documents à disposition | | **Vert** |  |  |
| **8. Tenue des Assemblées Générales** | AG se déroule soit dans l’ensemble immobilier, soit lieu fixé par convocation.Élection président ou un ou plusieurs scrutateurs, au plus grand nombre de suffrages.Si égalité entre président et scrutateur >> désignation par tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le + de suffrages.Durant AG, si la question débattue est une/des charge(s) du règlement intérieur, les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter.Chaque co propriétaire dispose d’un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.Dans AG, chaque copropriétaire dispose d’autant de voix qu’il possède de quote-part des parties communes.Si 1 copropriétaire possède une quote part des parties communes supérieure à 50%, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres co propriétaires.Toute représentation d’un copropriétaire sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi N° 65-557 du 10/07/1965 | | **Orange** | En discussion  Sujets discutés (non exhaustifs)  1- Le groupe envisage de proposer une procédure de consultation à distance (par voie électronique), permettant de fluidifier les décisions. Y a-t-il des limites juridiques ?  2- souhait d'ajouter un processus de médiation pour régler les difficultés au fil de l'eau, sans avoir recours forcément aux arbitrages de l'AG  3- questionnement sur le poids des votes par quote-part des parties communes (autre répartition : 1 foyer = 1 voix ? à correler avec la clé de répartition pour le paiement des charges)  Réponse GHT/géomètres :  1 - Nouveau décret depuis 1er juin 2020, décision possible par mail si unanimité (statut des petites copros, ce qui est notre cas concernant noter budget)  N’empêche pas AG annuelle pour approbation des comptes.  2- Procédure de médiation dans RI mais mention dans RC (proposition à faire). Les géomètres voient comment articuler RI et RC.  3- Pour poids des votes, envoyer des situations précises où l’on pourrait faire différemment que selon quote-part. |  |
| **CHAPITRE V. SYNDIC DE COPROPRIETE - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER** |  | |  |  |  |
| **9. Syndic** | Syndic = représentant et agent officiel du syndicat qui existe entre les co-propriétaires. Il est nommé et révoqué par l’AG des copropriétaires, qui fixe la durée de ses fonctions (max 3 ans – il est rééligible). Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires. Rémunération du syndic fixée par l’AG et portée aux charges communes. Frais qu’ils pourraient avancer pour l’exercice de ses fonctions (frais de bureau, de correspondance, etc.) seront également portés aux parties communes. Attributions syndicat fixées par texte en vigueur. | | **Orange** | Est-il nécessaire de préciser que le syndic peut être un syndic bénévole ?  Durée du mandat du Syndic ?  Réponse GHT/géomètres :  Rien dans l’article ‘interdit que le syndic soit bénévole, doc pas utile de le préciser  Le mandant du syndic est voté par l’AG qui peut alors fixer la durée du mandat |  |
| **10. Syndic provisoire** | Missions du syndic provisoire (pas de commentaires > cf. article complet) | | **Vert** |  |  |
| **AJOUTER UN ARTICLE SUR LA MEDIATION** |  | |  | le groupe souhaite inscrire dans le RC une procédure de médiation pour régler les sujets de discussion entre les habitants, sans nécessairement avoir recours à l'arbitrage de l'AG (ou en amont de l'AG). Il s'agira de préciser dans un article : - la composition d'un conseil de médiation et/ou le choix de médiateurs (externes ou internes), - la procédure de recours à cette médiation, - les attributions du conseil de médiation (sur quel(s) sujet(s) il peut intervenir; avec quelles prérogatives...).  Réponse GHT/géomètres :  Procédure de médiation dans RI mais mention dans RC (proposition à faire). Les géomètres voient comment articuler RI et RC. | Tout litige prenant naissance dans le cadre de la copropriété sera soumis à un processus de médiation. Le règlement intérieur définit cette procédure, dont l’objectif est d’aider à la résolution des conflits pouvant intervenir entre les personnes liées à la copropriétés (copropriétaires, habitants) entre eux ou avec des personnes extérieures (voisins…). |
| **CHAPITRE VI. CONSEIL SYNDICAL (CS)** |  | |  |  |  |
| **11. Composition** | Dans tout syndicat de copro, un conseil syndical (CS) (2 membres minimum) assiste le syndic et contrôle sa gestion. Missions : \* Donne son avis au syndic ou à l’AG des copro sur toutes questions concernant le syndic, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. \* Il contrôle la gestion du syndic notamment : -  la comptabilité du syndic -  les conditions dans lesquels sont passés et exécutés les marchés et tout autre contrat -  l’élaboration du budget prévisionnel dont il suit l’exécution. | | **Orange** | En discussion  Sujets discutés (non exhaustifs)   * que se passe-t-il si l’on décide de ne pas avoir de CS ? * prévoir 3 membres du CS (équivalent au fonctionnement actuel du trio) * forcer le renouvellement tous les ans * les membres du CS sont appuyés dans leur mission par le Conseil des habitants * est-il obligatoire d'avoir un président du CS ? (si non, l'enlever) * le conseil des habitants peut “révoquer” les membres du CS (les copropriétaires convoquent alors une AG pour élire de nouveaux membres du CS)   Réponse GHT/géomètres :  Sert à valider les compte avant présentation en AG (composition votée en AG tous les ans)  Ok pour mettre dans le RC qu’il doit y avoir 3 membres minimum (au lieu de 2) – Correspondrait à notre trio mais à l’année.  (/!\ dans le CS il n’y a que des copropriétaires, alors que dans le trio il devrait y avoir aussi des locataires…voir comment on aarticule les 2) |  |
| **12. Election** | Membres du CS: élus parmi les copropriétaires puis nommés à l’AG. Pas de rémunération.Les membres du CS élisent leur président  Sauf pour syndicats coopératifs, l’AG peut décider par délibération spéciale à la majorité (art. 26) de ne pas instituer de CS. | |  |
| **13. Réunion** | Le C.S. se réunit au moins 1 fois tous les 6 mois. Peut-être réuni, à la demande de l’un des membres ou à celle du syndic. Le C.S. rend compte à l’AG chaque année de l’exécution de sa mission. | |  |
| **AJOUTER UN ARTICLE SUR LE CONSEIL DES HABITANTS** |  | |  | Le conseil des habitants regroupe tous les habitants (locataires compris) pour discuter les questions de la vie quotidienne aux champs libres (équivalent du groupe actuel)  Réponse GHT/géomètres :  Attention à bien limiter les pouvoirs du conseil des habitants pour ne pas aller à l’encontre du droit des copropriétaires (notamment de AH qui ne sera pas dans le conseil des habitants) | Les personnes majeures résidant dans la copropriété, copropriétaires ou locataires, se réunissent régulièrement en conseil des habitants. Les modalités en sont définis dans le règlement intérieur de la copropriété.  Le Conseil des Habitants est une instance de discussion et de gestion des questions liées à la vie quotidienne aux Champs Libres.  Son objectif est d’animer la vie collective de la copropriété, et de prendre des décisions sur toutes les questions ne relevant pas des prérogatives de l’AG. En particulier, le conseil des habitants :   * Établit le règlement intérieur, puis propose des modifications. Il s’assure de son respect * Prépare les AG en discutant en amont tous les points à l’ordre du jour, et en remettant au Conseil Syndical un avis sur ces points   Valide les candidatures au Conseil Syndical en amont de l’AG. Appuie les élus du Conseil Syndical dans leur mission |
| **CHAPITRE VII. RISQUES CIVILS ET ASSURANCES** |  | |  |  |  |
| **14. Assurance de l’ensemble immobilier** | Cf. article complet | | **Vert** |  |  |
| **15. Assurance du copropriétaire et sinistre** | Chaque copropriétaire doit avoir une assurance pour son propre lot. | | **Vert** |  |  |
| **CHAPITRE VIII. RECONSTRUCTION** |  | |  |  |  |
|  |  | | **Vert** | à adapter selon le régime de copropriété retenu (tous copropriétaires de tous les bâtiments) |  |
| **CHAPITRE IX. PRESCRIPTION - CONTESTATION** |  | |  |  |  |
|  | Prescription sous un délai de 10 ans.  AG contestable sous 2 mois | |  |  |  |
| **CHAPITRE X. ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT ET PUBLICITE FONCIERE** |  | |  |  |  |
| **16. Entrée en vigueur du règlement** | RC entre en vigueur dès qu’il y a + qu’1 copropriétaire | |  |  |  |
| **17. Pouvoirs** | Le promoteur gère les formalités de publicité foncière | |  |  |  |
| **18. Publicité Foncière** | Publication du RC par notaire au service de la publicité foncière si modification du RC ou EDD, republication (frais à la charge des copropriétaires ayant réalisé les modifications) | |  |  |  |
| **PARTIE III. PLAN DE SITUATION** | | |  |  |  |
| **PARTIE IV. EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL** | | |  |  |  |