10 rue du Lieutenant Parayre
Espace Wagner, Bâtiment A2
13290 Aix-en-Provence
normatys.org

Copropriété : résolution, clause du règlement, information des acquéreurs

Contribution de maintien OpenNAT pour une résidence certifiée Effinature

Référence NTY-MOD-2026-003, indice A, du 25 octobre 2026. Document de NORMATYS en vigueur, pris en application de la méthode OpenNAT « Contribution de maintien », version 1 (OpenNAT_Contribution_Maintien_v1), publiée par NORMATYS sur normatys.org, qui prévaut en cas d'écart.

Les passages entre crochets sont à remplir ou à choisir. Ce modèle complète le contrat NTY-MOD-2026-001, variante B.

Dispositif volontaire, distinct des sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation agréés, dits sites France Crédits Biodiversité (articles L163-1 et suivants du code de l'environnement). Ne peut satisfaire une obligation de compensation.

1. L'ordre de passage

Moment	Acte	Qui
Avant le dépôt du règlement de copropriété	Plan de gestion écologique annexé ; clause du § 2	Promoteur, notaire
Avant la première vente	Notice d'information du § 3 remise aux acquéreurs ; clause du § 3 dans les actes de vente	Promoteur, notaire
Avant la livraison	Recherche du contributeur ; contrat NTY-MOD-2026-001, variante B, signé par le promoteur pour le compte du futur syndicat, sous conditions suspensives ; garantie préparée ; demande d'Effinature HVE	Promoteur, NORMATYS, contributeur
Première assemblée générale	Résolution du § 4 ; désignation des prestataires ; demande de rescrit	Syndic, copropriétaires
Chaque cycle de deux ans	Contrôle Effinature HVE ; attestation du registre ; paiement direct des prestataires par le contributeur ; résolution de poursuite	Syndic, organisme de certification, contributeur, NORMATYS

Le syndicat ne reçoit aucune somme : le contributeur règle directement les factures des prestataires d'entretien écologique et de suivi écologique désignés par le syndicat. Le syndicat commande et paie lui-même le contrôle

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 €
RCS Aix-en-Provence 878 397 595
Société du groupe NORMAXIS

Effinature HVE ; le contributeur ne paie jamais l'organisme de certification. Aucun copropriétaire n'est tenu de poursuivre la certification : chaque cycle est décidé par l'assemblée générale, sans reconduction tacite ni pénalité.

2. Clause du règlement de copropriété

« Les espaces végétalisés et en eau des parties communes, d'une surface de [X] m², sont entretenus conformément au plan de gestion écologique annexé au présent règlement, établi pour la certification Effinature de la résidence. L'assemblée générale peut modifier ce plan à la majorité de l'article 26, b, de la loi du 10 juillet 1965. L'assemblée générale décide, à la majorité de l'article 24, de poursuivre ou non la certification Effinature HVE de la résidence pour chaque cycle de deux ans, et d'accepter ou non le bénéfice d'une contribution de maintien versée par un tiers. Le présent article n'oblige pas le syndicat à poursuivre la certification. »

3. Information des acquéreurs

Clause de l'acte de vente

« La résidence est certifiée Effinature. Ses espaces végétalisés communs sont gérés selon le plan de gestion écologique annexé au règlement de copropriété. Le syndicat des copropriétaires pourra, s'il le décide en assemblée générale, poursuivre sa certification Effinature HVE et bénéficier d'une contribution de maintien versée par un tiers aux prestataires d'entretien, sans y être tenu. Un contrat de contribution n° [X] a été conclu le [jj/mm/aaaa] par le vendeur pour le compte du futur syndicat, sous la condition de l'acceptation de l'assemblée générale. »

Notice du promoteur

« Les jardins de la résidence ont été conçus pour une gestion écologique : fauche tardive, haies libres, essences locales, sans produits chimiques. Une fois la résidence livrée, la copropriété décide seule de la suite. Si elle poursuit la certification Effinature HVE, contrôlée sur site tous les deux ans par un organisme de certification, une entreprise contributrice prend en charge une partie de l'entretien en payant directement les prestataires, à hauteur de 3,00 € HT par m² et par cycle de deux ans au prix de 2026. La copropriété ne reçoit aucune somme et peut arrêter à la fin de chaque cycle. L'économie dépend des contrats d'entretien et d'arrosage de la copropriété : elle n'est pas garantie. »

4. Résolution d'assemblée générale

Premier cycle

« L'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir pris connaissance du contrat de contribution de maintien OpenNAT n° [X], du plan de gestion écologique et des devis joints à la convocation :

- décide de poursuivre la certification Effinature HVE de la résidence pour un cycle de deux ans à compter du [jj/mm/aaaa] ;
- accepte le bénéfice du contrat de contribution n° [X] conclu avec [contributeur], et constate que le syndicat ne reçoit aucune somme, le contributeur réglant directement les prestataires désignés ;
- désigne [entreprise] pour l'entretien écologique et [écologue] pour le suivi écologique, et retient [organisme de certification] pour le contrôle Effinature HVE, aux conditions des devis joints ;

- mandate le syndic pour signer les actes, déposer la demande de rescrit prévue au contrat, présenter les factures des prestataires au contributeur et transmettre au registre OpenNAT la décision de contrôle. »

Cycles suivants

« L'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 24, après avoir pris connaissance du rapport du contrôle Effinature HVE du [jj/mm/aaaa] et de l'attestation du registre OpenNAT n° [X], décide de [poursuivre / ne pas poursuivre] la certification Effinature HVE pour le cycle du [jj/mm/aaaa] au [jj/mm/aaaa] et mandate le syndic en conséquence. »

Pièces jointes à la convocation

- le contrat de contribution et la fiche de l'opération ;
- le plan de gestion écologique ;
- les devis d'entretien écologique, de suivi écologique et de contrôle ;
- le bilan comparé des charges d'entretien avec et sans la contribution, établi par le syndic ;
- les conditions générales du registre OpenNAT NTY-CGR-2026-001.