Silène
17, Rue Pierre Mendès France - 44602 - ST-NAZAIRE

RECU EN PREFECTURE
le 16 juillet 2026
VIA DOTELEC - FAST Actes
044-442128389-20260709-D0035330-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003533

BUREAU DE SILENE EN DATE DU JEUDI 09 JUILLET 2026

Délibération n°	Autorisation de Silène de signer le protocole dans le cadre des travaux curatifs à réaliser dans les syndicats de copropriétaires Mansard 1 et 2
5	

L'An deux mille vingt six, le neuf juillet, à 16 heures, s'est réuni le Bureau, en salle Côté jardin, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Mme Céline GIRARD-RAFFIN.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, M. Christophe COTTA, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. PATRICK LAMOOT, M. Jean-Michel CRAND

POUVOIRS :

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

Mme Ghislaine OLLIVAUD-HERVOCHE

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,
Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle.

Direction de l'accompagnement et de la cohésion
Service Juridique et Copropriétés

Dans la suite du plan de vente des appartements et des garages HLM, la mise en copropriété du groupe locatif Mansard en deux syndicats de copropriétaires (SDC) Mansard 1 et Mansard 2 a été réalisée. Ils sont désormais gérés par un syndic, le cabinet Thierry.

Des infiltrations par écoulement d'eaux pluviales dans le sous-sol nécessitent des investigations supplémentaires par désignation de maitre d'œuvre et réalisation de travaux curatifs. Ces traitements permettent aussi d'éviter les risques de recours en garantie sur les ventes déjà signées et de retirer tout effet pénalisant sur la commercialisation des autres garages à venir.

Le présent protocole a pour objet de définir les engagements réciproques de Silène et de chaque syndicat concerné (cf projet joint).

En conséquence, il est demandé au bureau de donner l'autorisation à la directrice générale de signer ce protocole ad hoc.

SEANCE DU BUREAU :
Délibération adoptée à l'unanimité.

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982

Pour copie conforme,
La Directrice Générale de Silène,
S. WILLIAMSON

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre :

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT (OPH) SILENE, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, Immatriculé au RCS de Saint Nazaire sous le n° 442 128 369 00018, dont le siège social est situé 17 rue Pierre Mendès France BP 63 44600 SAINT NAZAIRE, représentée par Mme WILLIAMSON, directrice générale dûment habilitée à cet effet par délibération du ..... transmise au contrôle de légalité le .....

Autrement appelé « Silène », d'une part,

Le Syndicat de Copropriétaires MANSARD représenté par **le cabinet Thierry** domicilié 41 rue des Halles 44600 Saint-Nazaire, nommé à la fonction de syndic par décision d'assemblée générale en date du 04 septembre 2025 et dûment habilité à signer la présente par résolution n°..... d'assemblée générale en date du .....

Autrement appelé le « SDC » d'autre part,

Ci-après désignés ensemble « Les parties »

I- RAPPEL DES FAITS

Dans le cadre de son plan de vente, Silène a décidé la mise en vente de son groupe locatif social situé aux 13 avenue François Mitterrand ainsi que 11 avenue François Mitterrand et 43 rue Jules Mansart à Saint-Nazaire.

Deux syndicats ont donc été créées : Mansard 1 et Mansard 2, élevés sur sous-sol commun et bénéficiant d'un accès commun :



Au titre d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété régularisé par acte notarié en date du 22 juillet 2025, la copropriété de Mansard 2 est élevé sur sous-sol, avec un rez-de-chaussée et composé de quatre étages. Le sous-sol comporte notamment trente-quatre garages ou emplacements de stationnements.

En tant que syndic, le cabinet Thierry est l'organe exécutif et agent officiel du Syndicat des Copropriétaires (SDC) MANSARD 2 situé aux 11 avenue François Mitterrand et 43 rue Jules Mansart à Saint-Nazaire.

A cet effet, il agit en tant que mandataire pour le compte du SDC concerné.

Dans le cadre de la commercialisation des garages, un acquéreur a signalé à Silène, par voie de mise en demeure, des infiltrations d'eau récurrentes dans le sous-sol.

Cette situation impactant également les autres annexes à commercialiser (écoulements d'eau lors des épisodes pluvieux, inondations des sous-sols, fuites en plafond, présence d'eau sur les murs mitoyens et box régulièrement envahis par l'eau ..), Silène a décidé de ne plus proposer à la vente ces garages, le temps que les diagnostics nécessaires soient réalisés et que le coût des travaux soit évalué.
Les derniers signalements confirment la persistance du phénomène, notamment lors de fortes pluies et dans les accès communs aux garages, laissant suspecter des dysfonctionnements liés aux réseaux ou à l'étanchéité.

Ces éléments démontrent que les désordres ne sont pas ponctuels mais traduisent une problématique affectant durablement la résidence.

Le syndic a donc fait réaliser par ..... une recherche de fuite. Le rapport en date du ..... novembre 2025 indique que des investigations complémentaires sont nécessaires.

Par ailleurs, une première estimation évaluerait le coût potentiel des travaux à réaliser d'environ 300 000 €, avec désignation d'un maître d'œuvre ayant pour mission d'investiguer plus précisément afin d'établir le coût précis des réalisations à effectuer.

Il en résulte un montant financier à prendre en charge par chaque SDC.

Dans ce contexte, les parties se sont alors rapprochées et ont convenu ce qui suit :

Article 1 : Engagements de Silène :

Sans reconnaissance d'une quelconque responsabilité et du bien-fondé des prétentions du SDC, Silène s'engage à verser à prendre en charge la totalité le coût de l'étude complémentaire ainsi que le traitement curatif du désordre par infiltration dans le garage commun situé en sous-sol.

Article 2 : Engagements du SDC :

En contrepartie et moyennant la bonne et entière exécution des présentes, le SDC accepte de renoncer à toute prétention et notamment à toute action judiciaire ou autre, à titre indemnitaire relative à la présence de ces passages d'eau dans le sous-sol.

Article 3 : Transaction

Les parties reconnaissent qu'elles ont librement débattu de la présente transaction et que leur consentement y est donné après réflexion, sans contrainte d'aucune sorte et en parfaite connaissance de la nature et de l'étendue des droits qu'elles ont ainsi réciproquement renoncé à invoquer.

La présente transaction est conclue dans les conditions des articles 2044 à 2058 du Code Civil et aura entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Il est expressément précisé que les engagements réciproques des parties constituent des concessions réciproques au sens de l'article 2044 du Code civil et que celles-ci n'ont de sens que les unes avec les autres faisant qu'elles forment un ensemble indivisible au sens de l'article 1103 du même Code.

De convention expresse entre elles, chaque partie conservera à sa charge les frais et dépens qu'elle a éventuellement exposés pour assurer sa défense, pour la rédaction du présent protocole et son exécution.

Article 4 – Confidentialité

Le présent protocole est strictement confidentiel et les parties s'interdisent de le porter à la connaissance d'un tiers, sauf par voie de production en justice dans le cas de non-respect par l'autre partie des stipulations du présent protocole.

Elles s'engagent à garder la plus grande discrétion sur le contenu et les modalités du présent accord.

Les parties pourront exceptionnellement divulguer le présent accord pour permettre à l'une ou l'autre d'entre elles de faire valoir les droits qu'elle détient du présent accord.

Dans cette éventualité, elles s'engagent à s'informer mutuellement de cette exception à l'engagement de confidentialité, qui constitue une obligation essentielle du présent accord.

Fait en deux exemplaires
A.....
Le.....

Pour l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT (OPH) SILENE	**Pour le SDC, le Cabinet THIERRY**