



Cap Immo Sud

Syndic de Copropriétés et Administrations de Biens

SARL au capital de 5 000 Euros
RC FREJUS B 503 875 676

Copropriété AZUREA
140 Boulevard Jacques BAUDINO
83700 SAINT-RAPHAEL

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Le Mardi 14 janvier 2025 à 9:00, et dans les salons de : CENTRE CULTUREL - Place Gabriel Péri
83700 SAINT-RAPHAEL, les copropriétaires de la résidence AZUREA se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic, pour y délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

Il est dressé une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom propre qu'au nom de leurs mandants qui indique que 48 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 6326 tantièmes, et 8 copropriétaires ont voté par correspondance soit 1170 tantièmes, pour un total de 7496 tantièmes sur 10262 tantièmes.

Sont présents ou représentés:

Mme ADENOT CATHERINE (124), Indv ARHAN . (136), M. et Mme AZZIS CLAUDE & JACQUELINE (198), M. et Mme BALAN JEAN-MARC, CHRISTINE (149), Mme BARDINI MONIQUE (119) Représenté(e) par M. et Mme LEPESME JEAN CLAUDE, M. et Mme BAUDEQUIN JACQUES (125), Mme BAUDINO Marinette (131) Représenté(e) par Mme RONXIN BEATRICE, M. et Mme BEAU Denis et Carole (190) Représenté(e) par M. CHAMPALAUNE, Mme BENTOLILA Monique (128), M. et Mme BLOSSE Gérard et Denise Lydia (144) Représenté(e) par M. et Mme BOCKET Michel et Béatrice, M. et Mme BOCKET Michel et Béatrice (230), M. BONIFAY Jean (126), M. et Mme BORRA Jean (73), SCI CAROLAU . (135), M. et Mme CELCE DANIEL & MICHELE (130) Représenté(e) par M. et Mme COACHON PATRICK, Mme CHABANON Claudine (128), M. et Mme CHAMBIN Daniel et Marie (64) Représenté(e) par M. et Mme PALERMINI NANO - MICHELLE, M. et Mme COACHON PATRICK (109), M. et Mme CRETON Alain et Brigitte (156) Représenté(e) par M. et Mme COACHON PATRICK, Mme DOUZON CHRISTIANE (205) Représenté(e) par Mme RONXIN BEATRICE, SCI ESTIEN . (211) Représenté(e) par M. et Mme PALERMINI NANO - MICHELLE, Mme GIRAULT Monique (125) Représenté(e) par M. et Mme PERRIN Jean Louis et Jeanne-Marie, Mme HENON Christiane (169) Représenté(e) par M. et Mme COACHON PATRICK, M. et Mme HUSSON Dominique et Claudine (149) Représenté(e) par M. CHAMPALAUNE, M. ICARD PASCAL (137) Représenté(e) par M. et Mme BORRA Jean, M. et Mme ICARD ROLLAND (15) Représenté(e) par M. et Mme BORRA Jean, M. ou Mme KIRSCHHOFFER Robert et Nicole (151) Représenté(e) par M. et Mme BOCKET Michel et Béatrice, M. et Mme LA PORTA . (118) Représenté(e) par M. et Mme PALERMINI NANO - MICHELLE, Mme LE BEL Sandrine (136), M. LE BRIS MARC (142) Représenté(e) par M. et Mme LEPESME JEAN CLAUDE, M. et Mme LEPESME JEAN CLAUDE (132), M. et Mme MARTINETTI Gérard et Monique (119), M. et Mme NICOMETTE ALAIN (144) Représenté(e) par M. et Mme BOCKET Michel et Béatrice, M. et Mme OTATTO STEPHANE (132) Représenté(e) par M. et Mme COACHON PATRICK, M. et Mme PALERMINI NANO - MICHELLE (120), M. et Mme PERIAT ROBERT (195) Représenté(e) par M. et Mme COACHON PATRICK, Mme PERRET SAGE Hélène (126) Représenté(e) par M. et Mme COACHON PATRICK, M. et Mme PERRIN Jean Louis et Jeanne-Marie (126), Mme PLICHON Brigitte (120) Représenté(e) par Mme RONXIN BEATRICE, Mr et Mme PORTET Maurice (68), M. ou Mme QUENARDEL FRANCOIS (112) Représenté(e) par M. et Mme BOCKET Michel et Béatrice, Mme RONXIN BEATRICE (134), Mme ROUX DANIELLE (126), SCI SAFRAU . (73), Mme TAFFIN Annette (122) Représenté(e) par M. et Mme PALERMINI NANO - MICHELLE, M. TROUILLAS JEAN - PAUL (120), Mme VIGNAL Marie-Françoise (83), Mme ZELEE Anke (121)

Ont voté par correspondance :

M. et Mme ABITABILE MICHEL (317), M. et Mme BLAVETTE PHILIPPE & MICHELE (71), M. KERBOUL PIERRE (148), M. LEPRETTRE ALAIN (71), M. et Mme MAGIS PHILIPPE et MICHELLE (183), SCI MORIMI . (134), M. et Mme PAYET Jean-Marc et Lydia (124), M. PIEL GUY (122)

Sont absents et non représentés:

M. ABMESELELEME Jean-Louis (74), SCI ARAMIS . (111), M. et Mme BAROUKEL JEAN (117), M. et Mme CAILLAUD DOMINIQUE (64), Mme CALLEGARI Maryse (223), SCI CEPALANT . (65), M. EECHE JACQUES (121), SCI FAMILY INVEST - Mr GOYER . (17), M. et Mme FERRANDES ANDRE (169), M. et Mme FRIKHA ELYES & CARINE (65), Indv GUILMIN - DELPORTE . (75), M. GUY HERVE (70), M. et Mme HEBERT Jean-Pierre et Véra (211), M. et Mlle JULLIARD-DOITTEAU FREDERIC & SOPHIE (65), M. et Mme KERCKHOVE ANTHONY (63), Mme LAVEUF - KASSAB FRANCOISE (62), Mme MACCAGNO DANIELE (120), Mme MESNIL MARIE JEANNE (71), M. ou Mme PASINETTI . (234), Mme PONDARD HELENE (136), Mmes RUSQUART Anne & Chrystèle (136), M. et Mme SAVINA Jean et Claudine (79), M. et Mme THOMAS JOEL (143), Mme VALLAURI CHANTAL (86), M. et Mme VEGGENTE Antonio et Rosaria (63), M. VERRIER Robert (126)

Résolution n°1 : BUREAU ASSEMBLEE

Constitution du bureau

L'Assemblée Générale procède alors à l'élection du bureau de l'Assemblée.

M COACHON PATRICK est candidat au poste de président de séance

VOTENT POUR 7496 / 7496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (1170 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M.COACHON PATRICK est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

M. BOCKET Michel est candidat au poste de scrutateur

VOTENT POUR 7496 / 7496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (1170 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. BOCKET Michel est élu scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Mme ROUX DANIELLE est candidate au poste de 2ème scrutateur

VOTENT POUR 7496 / 7496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (1170 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mme ROUX DANIELLE est élue scrutatrice de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Le Cabinet CAP IMMO SUD, Syndic, assure le secrétariat de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17/03/1967. Le Président, après avoir constaté que l'Assemblée Générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour de cette Assemblée.

Résolution n°2 : RAPPORT MORAL

Rapport moral du Conseil Syndical.

L'assemblée générale après en avoir délibéré prend bonne note du rapport moral établi par le Conseil Syndical.

Résolution non votée. Information.**Résolution n°3 : CONSEIL SYNDICAL**

Renouvellement du Conseil Syndical ou élection de nouveaux membres.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée d'un an :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, M. BOCKET, conformément aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée d'un an :

M. BOCKET est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 7496 / 10262 tantièmes (1170 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. BOCKET est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. COACHON est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 7496 / 10262 tantièmes (1170 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. COACHON est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. LEPESME est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 7496 / 10262 tantièmes (1170 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. LEPESME est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. RONXIN est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 7354 / 10262 tantièmes (1170 tantièmes votant par correspondance, 6184 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 142 / 10262 tantièmes (142 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. LE BRIS MARC (142)

M. RONXIN est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°4 : COMPTE RENDU FINANCIER

Compte-rendu financier, Modalités de consultation des pièces justificatives des charges le 07.01.2025 de 10h00 à 12h00, dans les bureaux du département Syndic sis 370, avenue Lou Gabian - 83600 FREJUS.

a) L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice 2023/2024, arrêtés à la somme de 139.695,09€, comptes qui ont été adressés à chaque Copropriétaire.

L'assemblée générale accepte que l'ensemble des produits financiers soit affecté au fonds de travaux obligatoires.

Les comptes ayant été approuvés, l'Assemblée Générale accepte donc que le décompte individuel de charges provisoire, joint à la convocation, devienne définitif, et dispense le syndic d'un nouvel envoi avec le procès verbal.

VOTENT POUR 7496 / 7496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (1170 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

b) L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31.10.2024.

VOTENT POUR 7496 / 7496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (1170 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°5 : BUDGET 2025/2026

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget de l'exercice 2025/2026, détaillé par poste de dépenses, est arrêté à la somme de 140.000,00€. Rappel: Il est précisé à tous les Copropriétaires que les appels de provisions édités par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, suivant budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965). Tout retard entraînera une relance suivant les conditions spécifiées au contrat du syndic.

VOTENT POUR 7496 / 7496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (1170 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°6 : SYNDIC - ART. 25-1

Nouvelle désignation du Cabinet CAP IMMO SUD en qualité de Syndic pour une durée de trois ans, dont vous trouverez le contrat ci-joint, et pouvoir au Président de Séance pour la signature du mandat. L'Assemblée Générale désigne en qualité de Syndic le Cabinet CAP IMMO SUD, représenté par Valérie WAGNER, titulaire de la Carte Professionnelle N° CPI 8303 2018 000 030 869 délivrée par la Préfecture du Var, et dont la garantie financière est assurée par la CEGC sous le n° 29180SYN191. Le Syndic est nommé jusqu'au 13.01.2028. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée, qu'elle accepte en l'état. L'Assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour la signature du présent contrat de Syndic adopté au

cours de la présente réunion.

VOTENT POUR 7191 / 10262 tantièmes (865 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 122 / 10262 tantièmes (122 tantièmes votant par correspondance)

M. PIEL GUY (122)

ABSTENTION NEANT

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 183 / 10262 tantièmes

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. et Mme MAGIS PHILIPPE et MICHELLE (183)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°7 : SYNDIC - ART. 24

Nouvelle désignation du Cabinet CAP IMMO SUD en qualité de Syndic pour une durée de trois ans, dont vous trouverez le contrat ci-joint, et pouvoir au Président de Séance pour la signature du mandat. En cas de majorité de l'article 25 non recueillie, mais d'obtention du tiers des voix des copropriétaires, sur la résolution précédente (a), l'assemblée générale, en vertu des dispositions de l'article 25-1, procède à un nouveau vote à la majorité de l'article 24.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Syndic le Cabinet CAP IMMO SUD, représenté par Valérie WAGNER, titulaire de la Carte Professionnelle N° CPI 8303 2018 000 030 869 délivrée par la Préfecture du Var, et dont la garantie financière est assurée par la CEGC sous le n° 29180SYN191. Le Syndic est nommé jusqu'au 13.01.2028. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée, qu'elle accepte en l'état. L'Assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour la signature du présent contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résolution non votée. Sans objet.

Résolution n°8 : ASSURANCE

Information concernant l'assurance de la Copropriété. Rappel de l'obligation de souscrire une police d'assurance multi-risques habitation. L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions du règlement de Copropriété, prend acte que le Syndic a souscrit une police d'assurance multi-risques auprès de la compagnie MMA représentée par le Cabinet DIOT. Il est rappelé également l'obligation de souscrire une assurance multi-risques habitation, et pour les Copropriétaires mandataires de veiller à ce que leur locataire en possède une. Il est également rappelé que depuis le 24 mars 2014, la loi ALUR rend obligatoire pour chaque copropriétaire non occupant la souscription d'une assurance contre les risques de responsabilité civile dont il peut répondre.

Résolution non votée. Information.

Résolution n°9 : PROVISIONS TRAVAUX - Constitution de provisions spéciales obligatoires, conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965. Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du budget prévisionnel. L'assemblée Générale décide de constituer une provision spéciale d'un montant de 7.000,00€ exigibles aux 01/02/2025 - 01/05/2025 - 01/08/2025. Cette provision instituée restera attachée à chaque lot. En cas de mutation, la quote part contributive des lots cédés ne sera pas remboursée par le Syndicat des Copropriétaires aux cédants. Les cédants auront l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de cette provision spéciale et de ses modalités de fonctionnement.

VOTENT POUR 7374 / 10262 tantièmes (1048 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 122 / 10262 tantièmes (122 tantièmes votant par correspondance)

M. PIEL GUY (122)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°10 : PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Dans le cadre de la loi Climat et résilience, le plan pluriannuel de travaux (PPT) devient obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 ans.

Le PPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que les dépenses liées.

Il répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitants, et la rénovation énergétique.

Le Syndicat des copropriétaires a donc l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux si le bâtiment a plus de 15 ans. Cette obligation entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, et ce, en fonction du nombre de lots, qu'ils soient résidentiels, à usage professionnel ou commercial.

Le plan pluriannuel de travaux comporte les éléments suivants :

- L'inventaire des travaux destinés à rénover l'immeuble et leur classification par ordre de priorité,
- La prévision des performances attendues suite à la réalisation des travaux contenus dans le PPT,
- Le coût des travaux, évalué approximativement,
- La planification des travaux à entreprendre dans les 10 prochaines années.

L'élaboration du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) découle d'une analyse préalable du bâti et des équipements de l'immeuble, combinée à un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE), et permettra de présenter dès la prochaine Assemblée Générale le Plan Pluriannuel de Travaux réalisé, et ainsi voter les travaux préconisés sur les années à venir. La nouvelle loi indique que le projet et le plan pluriannuel de travaux doit être établi par une personne dotée de compétences et de garanties spécifiques. En cas de non-réalisation suite au rejet de la résolution concernant l'établissement du PPPT, le Syndic ne pourra être tenu pour responsable si la copropriété est pénalisée, ou si les copropriétaires vendeurs ou bailleurs rencontrent des problèmes ou la non réalisation de leur ventes ou locations, pour non production de ce contrôle obligatoire. Présentation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Devis : ACCEO : 8.902,80€ TTC / SOCOTEC : 12.600,00€ TTC / WIENERGY : 8.976,00€ TTC

a) L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'adopter le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) selon le devis soumis par le Cabinet ACCEO pour un montant de 8.902,80€ TTC. L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales. L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic pour financer les travaux à utiliser les fonds disponibles sur le fonds de réserve travaux.

Dans le cadre de la réalisation du PPPT et du DPE collectif, le cabinet retenu sera amené à visiter plusieurs appartements. L'Assemblée Générale et les Copropriétaires, concernés par cette visite, acceptent et donnent l'autorisation au Syndic de transmettre leurs coordonnées téléphoniques, mails et autres et ce conformément à la Loi RGPD.

VOTENT POUR 6669 / 7313 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (717 tantièmes votant par correspondance, 5952 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 644 / 7313 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (270 tantièmes votant par correspondance, 374 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. et Mme BOCKET Michel et Béatrice (230), M. KERBOUL PIERRE (148), M. PIEL GUY (122), M. et Mme NICOMETTE ALAIN (144)

ABSTENTION NEANT

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 183 (Total tantièmes: 10262)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. et Mme MAGIS PHILIPPE et MICHELLE (183)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°11 : CONTROLE ASCENSEUR

Présentation du projet pour le contrôle technique quinquenal des ascenseurs, conformément au décret n°2004-964 du 9 septembre 2004, relatif à la sécurité des ascenseurs, et ses arrêtés d'applications de novembre 2004. Devis : ML CONSULTANT : 2.366,64€ TTC. Le Syndic informe les Copropriétaires conformément au décret n°2004-964 du 9 septembre 2004, relatif à la sécurité des ascenseurs, et ses arrêtés d'applications de novembre 2004, que celui-ci rend obligatoire la réalisation d'un contrôle technique quinquenal permettant : - de vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n°2000-810 du 24 août 2000, relatif à la mise sur le marché des ascenseurs, sont équipés des dispositifs prévus par ce décret, et que ceux-ci sont en bon état ; - de vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 sus-mentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R.125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en oeuvre ; - de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil. Ce contrôle technique doit être réalisé par une personne morale ou physique habilitée, qui ne peut être ni le propriétaire, ni le prestataire ascensoriste. L'Assemblée Générale vote et retient le devis de la Société ML CONSULTANT pour un montant de 2.366,64€ exigible au 01/02/2025 et réparti suivant les charges ASCENSEUR.

VOTENT POUR 7496 / 7496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (1170 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°12 : E DEVIS - ASCENSEUR

Présentation du projet de souscription auprès de la Société ML CONSULTANT au service d'assistance sur les devis présentés par les sociétés qui assurent la maintenance de votre ascenseur. Devis : 148.20€ TTC par ascenseur la 1ère année puis 136.80€ TTC les années suivantes. En effet, suite à la réception d'un devis concernant votre ascenseur, la Société ML CONSULTANT est en mesure de vous adresser un rapport d'analyse incluant :- la vérification des conditions contractuelles rapportées aux travaux proposés, - la pertinence des travaux,- le prix estimé,- le cas échéant nos conditions permettant d'examiner la situation sur le site. L'Assemblée Générale accepte la souscription auprès de la Société ML CONSULTANT au service d'assistance sur les devis présentés par les sociétés qui assurent la maintenance des ascenseurs. Le devis de la Société ML CONSULTANT est accepté pour un montant de 148.20€ TTC la 1ère année et 136.80€ TTC les années suivantes.

VOTENT POUR 7374 / 7496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (1048 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 122 / 7496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (122 tantièmes votant par correspondance)

M. PIEL GUY (122)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°13 : RAMONAGE VMC

Devis FRANK SERVICE : 5362,50€ TTC (BAT A : 1.237,50€ TTC / BAT B : 1.650€ TTC / BAT C/D : 2.475€ TTC)

a) L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'adopter le projet de ramonage des conduits de la VMC sanitaire collective avec robot et assainissement des gaines. Ces travaux seront réalisés par l'entreprise FRANK SERVICE pour un budget prévisionnel de 5.362,50€ TTC (pour les 4 bâtiments). L'assemblée générale fixe le montant des honoraires au titre du suivi administratif et financier à 2,5% HT du montant HT du coût des travaux. L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit La clé de répartition des charges unitaires. L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic pour financer les travaux à procéder à 2 appels de fonds exigibles aux 01/02/2025 - 01/05/2025.

VOTENT POUR 54 / 55 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 84) (7 tantièmes votant par correspondance, 47 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 1 / 55 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 84) (1 tantièmes votant par correspondance)

M. PIEL GUY (1)

ABSTENTION 1 (Total tantièmes: 84) (1 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme BARDINI MONIQUE (1)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1 (Total tantièmes: 84)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. et Mme BLAVETTE PHILIPPE & MICHELE (1)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

b) L'assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour le choix définitif du devis, en cas de défaillance de la société retenue.

VOTENT POUR 57 / 57 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 84) (9 tantièmes votant par correspondance, 48 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°14 : VMC BAT C - PASSAGE DANS LES APPARTEMENTS

Devis : FRANK SERVICE : 825,00€ TTC

a) L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'adopter le projet de vérification des installations VMC au sein des appartements raccordés sur certaines colonnes verticales des appartements n° C23 - C24 - C21 - C22, et ce, afin de déterminer l'origine des problèmes de VMC au bâtiment C. Ces travaux seront réalisés par l'entreprise FRANK SERVICE pour un budget prévisionnel de 825,00€ TTC. L'assemblée générale fixe le montant des honoraires au titre du suivi administratif et financier à 2,5% HT du montant HT du coût des travaux. L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la

dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales. L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic pour financer les travaux à procéder à 2 appels de fonds prévisionnels qui seront exigibles le 01/02/2025 - 01/05/2025.

VOTENT POUR 53 / 53 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 84) (5 tantièmes votant par correspondance, 48 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 4 (Total tantièmes: 84)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. KERBOUL PIERRE (1), M. et Mme MAGIS PHILIPPE et MICHELLE (2), M. et Mme BLAVETTE PHILIPPE & MICHELE (1)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité. Il conviendra de valider le devis si le problème persiste suite à l'intervention relative au ramonage des conduits.

b) L'assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour le choix définitif du devis, en cas de défaillance de la société retenue.

VOTENT POUR 7094 / 7094 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (768 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 402 (Total tantièmes: 10262)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. KERBOUL PIERRE (148), M. et Mme MAGIS PHILIPPE et MICHELLE (183), M. et Mme BLAVETTE PHILIPPE & MICHELE (71)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°15 : ESPACES VERTS AMENAGEMENT ET ARROSAGE AUTOMATIQUE

Devis : - AP JARDINS 582.01€ TTC (aménagement du massif situé à l'extérieur de la résidence) - AP JARDINS : 2.955,41€ TTC (remplacement des tuyaux d'arrosage défectueux et mise en place d'un programmeur)

a) L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'adopter le projet d'aménager le massif situé à l'extérieur de la résidence. Ces travaux seront réalisés par l'entreprise AP JARDINS pour un budget prévisionnel de 582,01€ TTC. L'assemblée générale fixe le montant des honoraires au titre du suivi administratif et financier à 2,5% HT du montant HT du coût des travaux. L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales. L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic pour financer les travaux à procéder à 1 appel de fonds prévisionnel au 01/02/2025.

VOTENT POUR 5843 / 7073 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (646 tantièmes votant par correspondance, 5197 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 1230 / 7073 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (331 tantièmes votant par correspondance, 899 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. KERBOUL PIERRE (148), Mme VIGNAL Marie-Françoise (83), M. LE BRIS MARC (142), M. et Mme MAGIS PHILIPPE et MICHELLE (183), Mme BARDINI MONIQUE (119), Indv ARHAN . (136), M. BONIFAY Jean (126), M. et Mme BALAN JEAN-MARC, CHRISTINE (149), M. et Mme NICOMETTE ALAIN (144)

ABSTENTION 352 (Total tantièmes: 10262) (122 tantièmes votant par correspondance, 230 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. et Mme BOCKET Michel et Béatrice (230), M. PIEL GUY (122)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 71 (Total tantièmes: 10262)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. et Mme BLAVETTE PHILIPPE & MICHELE (71)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

b) L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'adopter le projet de remplacer les tuyaux défectueux et de mettre

en place un programmeur. Ces travaux seront réalisés par l'entreprise AP JARDINS pour un budget prévisionnel de 2.955,41 € TTC. L'assemblée générale fixe le montant des honoraires au titre du suivi administratif et financier à 2,5% HT du montant HT du coût des travaux. L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales. L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic pour financer les travaux à procéder à 2 appels de fonds prévisionnels qui seront exigibles le 01/02/2025 - 01/05/2025.

VOTANT POUR 7120 / 7303 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (794 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTANT CONTRE 183 / 7303 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (183 tantièmes votant par correspondance)

M. et Mme MAGIS PHILIPPE et MICHELLE (183)

ABSTENTION 122 (Total tantièmes: 10262) (122 tantièmes votant par correspondance)

M. PIEL GUY (122)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 71 (Total tantièmes: 10262)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. et Mme BLAVETTE PHILIPPE & MICHELE (71)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

c) L'assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour le choix définitif du devis, en cas de défaillance de la société retenue.

VOTANT POUR 7120 / 7303 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (794 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTANT CONTRE 183 / 7303 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (183 tantièmes votant par correspondance)

M. et Mme MAGIS PHILIPPE et MICHELLE (183)

ABSTENTION 122 (Total tantièmes: 10262) (122 tantièmes votant par correspondance)

M. PIEL GUY (122)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 71 (Total tantièmes: 10262)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. et Mme BLAVETTE PHILIPPE & MICHELE (71)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°16 : POSE DE CARRELAGE DANS LE LOCAL POUBELLES

Devis : - MBC BAT : 1.560,00 TTC - RICCI : 1.205,00€ TTC - LAJRENOV : 1.099,00€ TTC

a) L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'adopter le projet de réfection du sol du local poubelles avec la pose de carrelage. Ces travaux seront réalisés par l'entreprise RICCI pour un budget prévisionnel de 1.205,00 € TTC. L'assemblée générale fixe le montant des honoraires au titre du suivi administratif et financier à 2,5% HT du montant HT du coût des travaux. L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales. L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic pour financer les travaux à procéder à 1 appel de fonds prévisionnel qui sera exigible le 01/05/2025.

VOTANT POUR 5240 / 7303 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (646 tantièmes votant par correspondance, 4594 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTANT CONTRE 2063 / 7303 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (331 tantièmes votant par correspondance, 1732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. et Mme MARTINETTI Gérard et Monique (119), M. et Mme PERRIN Jean Louis et Jeanne-Marie (126), Mme GIRAULT Monique (125), M. KERBOUL PIERRE (148), Mme VIGNAL Marie-Françoise (83), M. LE BRIS MARC (142), Mme ADENOT CATHERINE (124), M. et Mme MAGIS PHILIPPE et MICHELLE (183), Mme BARDINI MONIQUE (119), Indv ARHAN . (136), M. BONIFAY Jean (126), M. et Mme BEAU Denis et Carole (190), M. et Mme HUSSON Dominique et Claudine (149), M. et Mme BALAN JEAN-MARC, CHRISTINE (149), M. et Mme NICOMETTE ALAIN (144)

ABSTENTION 122 (Total tantièmes: 10262) (122 tantièmes votant par correspondance)

M. PIEL GUY (122)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 71 (Total tantièmes: 10262)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. et Mme BLAVETTE PHILIPPE & MICHELE (71)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

b) L'assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour le choix définitif du devis, en cas de défaillance de la société retenue.

VOTENT POUR 6972 / 10262 tantièmes (646 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 331 / 10262 tantièmes (331 tantièmes votant par correspondance)

M. KERBOUL PIERRE (148), M. et Mme MAGIS PHILIPPE et MICHELLE (183)

ABSTENTION 122 / 10262 tantièmes (122 tantièmes votant par correspondance)

M. PIEL GUY (122)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 71 / 10262 tantièmes

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. et Mme BLAVETTE PHILIPPE & MICHELE (71)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°17 : PROJET DE MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Présentation du projet de modificatif au règlement de copropriété effectué par Maître ALVAREZ (visible sous l'extranet dans l'onglet "DPE ou Audit" et sur le site internet de l'AZUREA). L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de valider le projet de modificatif du règlement de copropriété effectué par Maître ALVAREZ et donne pouvoir au Syndic pour effectuer l'enregistrement auprès du notaire.

VOTENT POUR 6972 / 6972 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10262) (646 tantièmes votant par correspondance, 6326 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 341 (Total tantièmes: 10262) (341 tantièmes votant par correspondance)

M. KERBOUL PIERRE (148), M. PIEL GUY (122), M. et Mme BLAVETTE PHILIPPE & MICHELE (71)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 183 (Total tantièmes: 10262)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. et Mme MAGIS PHILIPPE et MICHELLE (183)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°18 : RAPPEL ENTRETIEN ESPACES VERTS RDJ

Rappel du règlement de copropriété concernant l'entretien régulier des espaces verts des appartements situés en rez-de-jardin. L'assemblée générale après en avoir délibéré prend bonne note du rappel suivant (Section 2 - 9°/ JARDINS PRIVATIFS du règlement de copropriété) :

"Les Copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de jardins privés devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

(...) Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privés aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sans autorisation."

Résolution non votée. Information.

Résolution n°19 : RAPPEL HORAIRES TRAVAUX

Information concernant les horaires de travaux à respecter au sein de la résidence

L'assemblée générale après en avoir délibéré prend bonne note de l'information faite concernant les horaires de travaux à respecter au sein de la résidence :

Du Lundi au Vendredi : de 08h30 à 12h00 et de 14h30 à 19h30 - Le samedi : de 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00 -

Le dimanche et jours fériés de 10h00 à 12h00.

Résolution non votée. Information.

Résolution n°20 : DEMANDE M. LE BRIS

A la demande de M. LE BRIS - Autorisation à donner concernant l'installation d'une paroi vitrée en retrait du balcon de l'appartement du 2ème étage (C21)

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise M. LE BRIS à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux d'installation d'une paroi vitrée en retrait du balcon de l'appartement du 2ème étage (C21) tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation. Sous réserve de : - se conformer à la réglementation en vigueur - faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à leurs frais et en justifier

- souscrire une assurance Dommages Ouvrages dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

- M. LE BRIS restera responsable vis à vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

VOTENT POUR 1928 / 10262 tantièmes (975 tantièmes votant par correspondance, 953 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. et Mme PERRIN Jean Louis et Jeanne-Marie (126), Mme GIRAULT Monique (125), M. KERBOUL PIERRE (148), M. LE BRIS MARC (142), SCI MORIMI . (134), Mme CHABANON Claudine (128), M. et Mme MAGIS PHILIPPE et MICHELLE (183), M. PIEL GUY (122), Mme HENON Christiane (169), Mme BARDINI MONIQUE (119), M. et Mme ABITABILE MICHEL (317), M. et Mme NICOMETTE ALAIN (144), M. et Mme BLAVETTE PHILIPPE & MICHELE (71)

VOTENT CONTRE 5310 / 10262 tantièmes (71 tantièmes votant par correspondance, 5239 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 258 / 10262 tantièmes (124 tantièmes votant par correspondance, 134 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. et Mme PAYET Jean-Marc et Lydia (124), Mme RONXIN BEATRICE (134)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

LE SCRUTATEUR



LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.