



# Cap Immo Sud

Syndic de Copropriétés et Administrations de Biens

*SARL au capital de 5 000 Euros RC FREJUS B 503 875 676  
Carte Gestion n° 5316 - Délivrée par la Préfecture de TOULON*

FREJUS, le 11/12/2024

Cher(s) Copropriétaire(s),

Nous avons le plaisir de vous inviter à participer à

**L'Assemblée Générale Ordinaire de votre Copropriété :**

**« AZUREA »**

qui se tiendra le :

**mardi 14 janvier 2025 à 09h00**

dans les salons de :

**CENTRE CULTUREL  
Place Gabriel Péri  
83700 SAINT-RAPHAEL**

Nous comptons sur votre présence à cette assemblée générale.

Dans le cas où vous ne pourriez pas être présent, et afin d'éviter les frais d'une nouvelle assemblée générale, nous vous invitons à vous faire représenter en utilisant un pouvoir (document ci-joint, à nous retourner dûment complété et signé) ou à procéder à un vote par correspondance, suivant le bulletin ci-joint, qu'il conviendra de nous faire parvenir **impérativement complété, et ce, pour chaque résolution**, conformément à la loi ELAN, au plus tard 3 jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Nous vous prions de croire, Cher(s) Copropriétaire(s), en l'expression de nos salutations distinguées.

**Le Syndic**

---

CAP IMMO SUD

370 Avenue Lou Gabian – 83600 FREJUS

Standard : 04.94.17.48.05 – Mail : [accueil@capimmosud.fr](mailto:accueil@capimmosud.fr)

Mail Service Comptabilité : [compta2@capimmosud.fr](mailto:compta2@capimmosud.fr)

Fax : 04.94.17.29.54

## ORDRE DU JOUR – PROJET DE RESOLUTIONS

### **1 Constitution du bureau**

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

### **2 Rapport moral du Conseil Syndical.**

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

### **3 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 :

#### **3.a Election de M. BOCKET en qualité de membre du Conseil Syndical 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 :

#### **3.b Election de M. COACHON en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, M. COACHON, 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 :

#### **3.c Election de M. LEPESME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, M. LEPESME., 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 :

#### **3.d Election de M. RONXIN en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, M. RONXIN, 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 :

### **4 APPROBATION ET QUITUS**

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.

#### **4.a Approbation des comptes 2023/2024**

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.

#### **4.b Quitus au syndic pour la gestion de l'exercice 2023/2024**

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

#### **5 Présentation du budget de l'exercice 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.

#### **6 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.

#### **7 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.

#### **8 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.

### **9 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€ exigible au ..... 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.

### **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 / WIINERGY : 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 ....., pour un montant de .....€ 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.

**11 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 oeuvres ; - 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 ..... et réparti suivant les charges ASCENSEUR.

**12 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.

**13 RAMONAGE DES CONDUITS VMC**

Devis FRANK SERVICE : 5362,50€ TTC

(BATIMENT A : 1.237,50€ TTC / BATIMENT B : 1.650€ TTC / BATIMENT C/D : 2.475€ TTC)

**13.a Présentation du projet de ramonage des conduits de la VMC sanitaire collective avec robot et assainissement des gaines.**

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 pour un budget prévisionnel de € 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 unitaires. L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic pour financer les travaux à procéder à 1/2/3/4 appel(s)

### **13.b Pouvoir à donner au conseil syndical pour le choix définitif du devis.**

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

## **14 VMC BAT C - PASSAGE DANS LES APPARTEMENTS**

Devis : FRANK SERVICE : 825,00€ TTC

### **14.a Présentation du 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.**

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 pour un budget prévisionnel de € 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 1/2/3/4 appel(s) de fonds prévisionnels qui seront exigibles le

### **14.b Pouvoir à donner au conseil syndical pour le choix définitif du devis.**

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

## **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 programmateur)

### **15.a Présentation du projet d'aménager le massif situé à l'extérieur de la résidence.**

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 pour un budget prévisionnel de € 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 1/2/3/4 appel(s) de fonds prévisionnels qui seront exigibles le

### **15.b Présentation du projet de remplacer les tuyaux défailants et de mettre en place un programmeur.**

b) L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'adopter le projet de remplacer les tuyaux défailants et de mettre en place un programmeur. Ces travaux seront réalisés par l'entreprise pour un budget prévisionnel de € 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 1/2/3/4 appel(s) de fonds prévisionnels qui seront exigibles le

### **15.c Pouvoir à donner au conseil syndical pour le choix définitif du devis.**

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

## **16 REFECTION ET POSE DE CARRELAGE DANS LE LOCAL POUBELLES**

Devis :

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

### **16.a Présentation du projet de réfection du sol du local poubelles avec la pose de carrelage.**

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 pour un budget prévisionnel de € 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 1/2/3/4 appel(s) de fonds prévisionnels qui seront exigibles le

### **16.b Pouvoir à donner au conseil syndical pour le choix définitif du devis.**

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

## **17 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.

## **18 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 privatifs 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 privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sans autorisation."

### **19 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.

### **20 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.

Le présent Ordre du Jour est définitif et ne pourra plus recevoir de  
demandes complémentaires, conformément aux dispositions de l'article 10  
du décret N°2004.479 du 27 mai 2004

### **RAPPEL DES REGLES DE MAJORITES**

**Majorité « article 24 » :** Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**Majorité « article 25 » :** Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Majorité « article 26 » :** Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix = double majorité.

## POUVOIR

Copropriété : AZUREA

Adresse : 140 Boulevard Jacques BAUDINO  
83700 SAINT-RAPHAEL

**Assemblée Générale Ordinaire du mardi 14 janvier 2025 à 09h00**

Adresse : CENTRE CULTUREL  
Place Gabriel Péri  
83700 SAINT-RAPHAEL

Afin de faciliter le décompte des votes, nous vous remercions d'indiquer vos décisions de vote dans le tableau au dos et de RETOURNER VOTRE POUVOIR, à la personne de votre choix.

Je soussigné(e) :

Demeurant :

Propriétaire dans la résidence

Présent à l'Assemblée Générale

Absent, représenté par :

M : .....  
Adresse : .....

ou à défaut à :

M : .....  
Adresse : .....

pour assister à l'assemblée générale des copropriétaires de cette résidence et prendre toutes décisions, signer toutes propositions et procès verbaux, en mes lieu et place, substituer et généralement faire le nécessaire.

Consignes de vote : Voir au dos.

A .....

Le .....

Signature du **MANDATAIRE** précédée de la mention  
« **Pouvoir accepté** »

Signature du **MANDANT** précédée de la mention « **Bon pour pouvoir** »

NOTA :

La loi n° 85-1540 du 31/12/85 fixant le statut de la copropriété stipule notamment sous l'article 22 :

« *Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de 3 délégations de vote. Toutefois un mandataire peut recevoir plus de 3 délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat, portés à 15% suivant les dispositions provisoires prises dans le cadre de la COVID-19.* »

**ASSEMBLEE GENERALE DU mardi 14 janvier 2025 à 09h00**Copropriété : **AZUREA****DECISIONS DE VOTE**

<i>Résolutions</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
1 - BUREAU ASSEMBLEE			
2 - RAPPORT MORAL			
3 - CONSEIL SYNDICAL			
3 - M. BOCKET			
3 - M. COACHON			
3 - M. LEPESME			
3 - M. RONXIN			
4 - COMPTE RENDU FINANCIER			
4 - APPROBATION DES COMPTES			
4 - QUITUS AU SYNDIC			
5 - BUDGET			
6 - SYNDIC - ART. 25-1			
7 - SYNDIC - ART. 24			
8 - ASSURANCE			
9 - PROVISIONS TRAVAUX			
10 - PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX			
11 - CONTROLE ASCENSEUR			
12 - E DEVIS - ASCENSEUR			
13 - RAMONAGE VMC			
13 - RAMONAGE DES CONDUITS VMC- ART. 24			
13 - POUVOIR CONSEIL SYNDICAL - ART. 24			
14 - VMC BAT C - PASSAGE DANS LES APPARTEMENTS			
14 - ADOPTION TRAVAUX - ART. 24			
14 - POUVOIR CONSEIL SYNDICAL - ART. 24			
15 - ESPACES VERTS AMENAGEMENT ET ARROSAGE AUTOMATIQUE			
15 - AMENAGEMENT MASSIF- ART. 24			
15 - ARROSAGE AUTOMATIQUE - ART. 24			
15 - POUVOIR CONSEIL SYNDICAL - ART. 24			
16 - POSE DE CARRELAGE DANS LE LOCAL POUBELLES			
16 - ADOPTION TRAVAUX - ART. 24			
16 - POUVOIR CONSEIL SYNDICAL - ART. 24			
17 - PROJET DE MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE			
18 - RAPPEL ENTRETIEN ESPACES VERTS RDJ			
19 - RAPPEL HORAIRE TRAVAUX			
20 - DEMANDE M. LE BRIS			

**FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE**

**Objet : Assemblée générale des copropriétaires du (des) immeuble(s) sis**

AZUREA  
140 Boulevard Jacques BAUDINO  
83700 SAINT-RAPHAEL

**Date :** le 14/01/2025 à 09:00

**Lieu :**

CENTRE CULTUREL  
Place Gabriel Péri  
83700 SAINT-RAPHAEL

*Ce formulaire doit être adressé à :*

**CAP IMMO SUD  
370 Avenue Lou Gabian  
83600 FREJUS**

**Email : [gestion6@capimmosud.fr](mailto:gestion6@capimmosud.fr)**

**Avant la date limite de réception le :  
11/01/2025**

**Je soussigné(e) :** .....

**domicilié (e) au :** .....

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété,

**souhaite émettre sur chacune des résolutions proposées à l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le 14/01/2025 à CENTRE CULTUREL Place Gabriel Péri 83700 SAINT-RAPHAEL , à 09:00 le vote exprimé dans le tableau ci-joint (2 page(s)).**

**Fait à ....., le .....**

(Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

*Tournez la page SVP*

Adresse du ou des immeubles : 140 Boulevard Jacques BAUDINO  
83700 SAINT-RAPHAEL

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : .....

Date de l'assemblée : 14/01/2025 à 09:00

<i>RESOLUTIONS</i>	<i>POUR**</i>	<i>CONTRE**</i>	<i>ABSTENTION**</i>
1 - BUREAU ASSEMBLEE			
2 - RAPPORT MORAL			
3 - CONSEIL SYNDICAL (Art. 25-1)			
3a - M. BOCKET (Art. 25-1)			
3b - M. COACHON (Art. 25-1)			
3c - M. LEPESME (Art. 25-1)			
3d - M. RONXIN (Art. 25-1)			
4 - COMPTE RENDU FINANCIER			
4a - APPROBATION DES COMPTES			
4b - QUITUS AU SYNDIC			
5 - BUDGET			
6 - SYNDIC - ART. 25-1 (Art. 25-1)			
7 - SYNDIC - ART. 24			
8 - ASSURANCE			
9 - PROVISIONS TRAVAUX (Art. 25-1)			
10 - PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX			
11 - CONTROLE ASCENSEUR			
12 - E DEVIS - ASCENSEUR			
13 - RAMONAGE VMC			
13a - RAMONAGE DES CONDUITS VMC- ART. 24			
13b - POUVOIR CONSEIL SYNDICAL - ART. 24			
14 - VMC BAT C - PASSAGE DANS LES APPARTEMENTS			
14a - ADOPTION TRAVAUX - ART. 24			
14b - POUVOIR CONSEIL SYNDICAL - ART. 24			
15 - ESPACES VERTS AMENAGEMENT ET ARROSAGE AUTOMATIQUE			
15a - AMENAGEMENT MASSIF- ART. 24			
15b - ARROSAGE AUTOMATIQUE - ART. 24			
15c - POUVOIR CONSEIL SYNDICAL - ART. 24			
16 - POSE DE CARRELAGE DANS LE LOCAL POUBELLES			
16a - ADOPTION TRAVAUX - ART. 24			
16b - POUVOIR CONSEIL SYNDICAL - ART. 24 (Art. 25-1)			
17 - PROJET DE MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE			
18 - RAPPEL ENTRETIEN ESPACES VERTS RDJ			
19 - RAPPEL HORAIRES TRAVAUX			

<b>Adresse du ou des immeubles :</b> 140 Boulevard Jacques BAUDINO 83700 SAINT-RAPHAEL <b>Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun :</b> ..... <b>Date de l'assemblée :</b> 14/01/2025 à 09:00
--

<i>RESOLUTIONS</i>	<i>POUR**</i>	<i>CONTRE**</i>	<i>ABSTENTION**</i>
20 - DEMANDE M. LE BRIS			

Signature\*\*\* (du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

Les formulaires de vote par correspondance doivent être envoyés soit par mail, soit par courrier, 72h avant la date de l'Assemblée Générale ; tout formulaire reçu après cette date ne pourra être comptabilisé.

- Toute résolution non complétée par une consigne de vote sera considérée comme un vote "DEFAILLANT".
- Si la consigne de vote n'est pas clairement exprimée, le copropriétaire sera considéré comme défaillant pour la dite résolution.

\*\* Cocher la case correspondante

\*\*\* Si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page

## RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'**alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** qui **précise** que :

*« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »*

Ce formulaire est régi par les articles 9 alinéa 2, 9 bis, 14, 14-1 et 17 alinéa 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

### **Alinéa 2 de l'article 9 :**

*« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »*

### **Article 9 bis :**

*« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de de la réunion. Le formulaire de vote est présumé réceptionné à la date de sa transmission par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic. »*

### **Alinéa 1 à 4 de l'article 14 :**

*« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :*

- Présent physiquement ou représenté ;*
- Participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;*
- Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »*

### **Article 14-1 :**

*« Le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale. »*

### **Alinéa 3 de l'article 17 :**

*« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »*