



REUNION DU CONSEIL SYNDICAL **JEUDI 26 SEPTEMBRE 2024 A 15H00 SUR SITE**

Présents :

- Monsieur COACHON, président du CS,
- Messieurs BOCKET et LEPESME, membres du CS,
- Madame ZELKO, Agence CAP IMMO SUD.

COMMISSION FINANCIERE

A/ Situation comptable :

Un état de l'exercice en cours est réalisé et il est constaté de nombreuses dépenses exceptionnelles. Il conviendra d'être vigilant jusqu'à la fin de l'exercice et commencer à provisionner pour les prochaines années.

B/ Situation des impayés :

Un état des impayés est également réalisé et aucun copropriétaire présente un solde débiteur important.

C/ Incidence des travaux important hors Assemblée Générale sur les comptes :

Depuis le début de l'exercice, de nombreux travaux d'urgence ont dû être réalisés tels que des réparations de gouttières, le remplacement d'un réducteur de pression. Il est à noter que certains travaux réalisés sur l'exercice précédent ont été comptabilisés sur l'exercice actuel.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

A/ Audit règlement de copropriété :

Le Conseil Syndical a pris bonne note de l'audit du règlement de copropriété réalisé par Maître ALVAREZ et souhaite affiner le texte que l'on retrouve à la page 54.

B/ Clés de répartition :

Conformément à la résolution n°15 de la dernière Assemblée Générale de 2024, la création de grilles de répartition des charges pour les garages est validée.

REGLEMENT INTERIEUR :

Le Conseil Syndical souhaite modifier les horaires des travaux à savoir :

- Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 19h00,
- Le samedi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Ces horaires s'appliqueront également pour les déménagements et les emménagements. Cette résolution sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

A/ Rappels :

Rédiger un courrier de mise en demeure au propriétaire de l'appartement n°D11 à propos de ses locataires qui ne cessent de nourrir les pigeons sur leur balcon.

Si la situation reste inchangée au 31 Octobre 2024, un courrier comminatoire sera établi par un avocat et envoyé au propriétaire.

Malgré les différentes notes, certains résidents et visiteurs continuent de stationner leurs véhicules au niveau des allées des garages, le long des trottoirs ainsi que devant l'accès

pompier. Désormais, une note sera apposée sur chaque véhicule qui ne veille pas à stationner sur un emplacement prévu à cet effet.

CONTROLE/RENOUVELLEMENT

A/ Contrôle quinquennal :

La société ML CONSULTANT sera sollicitée pour le contrôle quinquennal des ascenseurs et une information sera faite lors de l'Assemblée Générale de 2025.

B/ Contrat de Syndic :

Le contrat de syndic sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

C/Visite et maintenance des ascenseurs par la société SEALIFT/ORONA :

La société ORONA/SEALIFT a procédé à sa visite de maintenance le 20 Septembre, il en ressort que la courroie de la porte de l'ascenseur côté étage du bâtiment B est à remplacer, or le lendemain c'est une courroie de la porte de l'ascenseur A qui casse.

Un courrier sera adressé à la société SEALIFT pour leur faire part de cet incident.

GOUTTIERES

A/ Appartement C43 :

Il a été constaté un débordement important dans l'appartement C43. Demander à la société DE LIMA PLOMBERIE de bien vouloir effectuer un devis pour un passage caméra car il a été constaté des infiltrations au niveau des gouttières. Lors de fortes précipitations, la gouttière se met en charge et l'eau déborde.

Appartements B12, B22, B32 :

Des infiltrations apparaissent aux plafonds des terrasses des appartements B12 et B22 une intervention recherche de fuite est à prévoir.

B/ Haies AZUREA/CLOS DES VIGNES :

Il a été décidé de ne pas donner suite au dossier et attendre que le CLOS DES VIGNES revienne vers l'AZUREA.

VMC

Il convient de demander un devis à la société FRANC SERVICE de vérifier la VMC au bâtiment C car il n'y a plus d'aspiration. Au bâtiment D, la VMC fonctionne alors qu'il s'agit du même moteur.

ESPACES VERTS

Le Conseil Syndical souhaite convenir d'un rendez-vous avec la société AP JARDINS afin de faire un point sur les espaces verts et le système d'arrosage automatique.

Il sera rédigé une note de rappel pour les résidents des appartements en rez-de-chaussée afin qu'ils maintiennent l'entretien régulier des végétaux de leur espace vert. Cette résolution sera présentée lors de la prochaine assemblée générale.

DIVERS

A/ Infiltrations

Les infiltrations au sein des garages sembleraient provenir de la même terrasse. Une mise en eau sera réalisée.

N/ Compte-rendu :

Ce compte-rendu est disponible sur le site : azurea.site.