

COPROPRIETE L'AZUREA

LE CONSEIL SYNDICAL

Notre site : azurea.site

**140 Boulevard Jacques Baudino
83700 Saint Raphael**



**RAPPORT D'ACTIVITÉ
DU CONSEIL SYNDICAL 2025**



L'AZUREA
140 BD JACQUES BAUDINO
83700 SAINT RAPHAEL

A l'occasion de l'Assemblée Générale le Conseil Syndical vous présente son rapport d'activité permettant un tour d'horizon complet sur l'année passée dans notre copropriété.

Afin de permettre un renouvellement régulier du Conseil Syndical, nous faisons donc appel à toutes les bonnes volontés qui souhaitent nous rejoindre pour nous aider en fonction de leur temps disponible et de leurs compétences. (Le conseil syndical est constitué de 5 membres maximum)

Sans faire acte de candidature au conseil, les copropriétaires qui auraient des compétences utiles pour traiter les questions abordées par le conseil (en matière de travaux technique, droit, comptabilité etc.) peuvent signaler leur disponibilité.

Il est essentiel de rappeler que les membres du Conseil Syndical sont bénévoles. Le temps qu'ils puissent consacrer à la copropriété est plus ou moins limité en fonction de leurs obligations professionnelles, familiales ou personnelles.

LE CONSEIL SYNDICAL

Depuis la dernière Assemblée Générale de janvier 2025 le conseil syndical s'est réuni plusieurs fois. Le compte rendu de ces réunions est affiché dans les panneaux situés dans les entrées de chaque bâtiment, et peut être consulté sur notre site : www.azurea.site.

Certains travaux sont réalisés par les membres du CS (remplacement des ampoules, travaux de peinture, remplacement des serrures des portes palières, réglage des grooms), nous vérifions aussi la conformité de nos installations avec la législation en vigueur. (BAES, portail, portes basculantes des garages, électricité).

Je tiens à remercier les membres du Conseil Syndical qui m'ont assisté tout le long de cette année.



L'AZUREA
140 BD JACQUES BAUDINO
83700 SAINT RAPHAEL

LES INONDATIONS

Suite aux rencontres avec le service inondations d'Estérel cote d'azur agglomération, nous avons mandaté la Ste MAYANE (cout pris en charge par Estérel Cote d'Azur agglomération) afin d'obtenir un rapport de diagnostic de vulnérabilité à l'inondation de notre Résidence.

Conclusions :

Selon l'évènement de référence (décembre 2024), les entrées D et C sont respectivement inondées par 1,07 et 1,04 m d'eau. Les entrées A et B sont inondées par 0,08 m tandis que les garages fermés le sont par 0,07 m d'eau. Le point bas de la parcelle (sud-ouest) est inondé par 1,25 m d'eau tandis que le nord de la parcelle à l'arrière de la résidence est hors d'eau. Le boulevard Jacques Baudino est inondé par 0,13 m au droit du portail d'accès.

Les batardeaux ne seront pas suffisants pour faire face à l'évènement de référence, mais ils resteront efficaces pour des évènements de moindre ampleur (hauteur d'eau faible).

Une réunion avec les services technique de la mairie n'ont pas permis de dégager de mesures fortes afin de renforcer notre protection ni la perspective du rehaussement du mur de la Garonne.

Nous avons contacté une entreprise afin de protéger les cabines des ascenseurs C et D ainsi que l'accès aux caves du bâtiment C. La solution boxwall semble adaptée pour la protection de l'accès garage A/B ainsi que pour les deux entrées d'immeuble A et B.

ESPACES VERTS

Pour la dixième année consécutive, le traitement des palmiers contre le charançon rouge a été réalisé. Nous continuons le traitement, les prédateurs étant toujours présents. Ce traitement a un cout de : **80,40 € par palmier** au lieu de 220,00 € à l'origine, soit **643,20 €** pour 8 palmiers.

TRAVAUX NON BUDGÉTÉS

Comme les années passées, nous sommes amenés à réaliser des travaux de premières urgences et ne pouvant pas être différés :

BAES, Sécurité Incendie :

Blocs Autonomes d'Éclairage de Secours :

Aucuns blocs ont été remplacés cette année, ce résultat est dû à l'action des membres du Conseil syndical qui arrêtent les installations 4 fois dans l'année afin de permettre aux batteries de se recharger (il est à noter qu'il y a sur la résidence 160 BAES).

Sécurité Incendie :

Les extincteurs, les trappes de désenfumage, les portes coupe-feu sont vérifiées tous les ans et font l'objet de remplacement si nécessaire.



L'AZUREA
140 BD JACQUES BAUDINO
83700 SAINT RAPHAEL

Divers

Divers travaux de réparation/remplacement (liste non limitative) :

- Diverses réparations sur la toiture : gouttières, solin et étanchéité,
- Plusieurs sinistres dégâts des eaux ont nécessité des recherches de fuites non pris en charge par l'assurance.
- Divers travaux sur les espaces verts : élagages, diverses plantations, élimination de branches cassées suite à bris sur plusieurs arbres.
- Réparation de la porte du bâtiment B, et changement des gâches électriques sur plusieurs entrées.

Ces travaux ont engendré une dépense d'environ 10 000,00 €.

NOS PRESTATAIRES

Nous rencontrons plusieurs fois dans l'année nos prestataires afin de corriger les imperfections et de vérifier le respect des différents contrats de maintenance signés (ORONA/SEA LIFT, ALEXANDRE JARDINS, RULANTICA CLEAN).

Une liste des Entreprises avec lesquelles nous sommes en relation (Électricien, plombier, serrurier) est affichée dans les halls des immeubles, faire appel à celles-ci en priorité (elles connaissent bien la Résidence)

LES SINISTRES

Certains sinistres Dommages Ouvrage n'ont toujours pas trouvé de solution satisfaisante. Les garanties ont cessé le 30 septembre 2019, mais s'agissant toujours des mêmes causes nous relançons la MAF (infiltrations dans le garage 27 du bâtiment B).

Plusieurs sinistres privatifs sont apparus (dégât des eaux) dus essentiellement à des joints sur sanitaires et raccordements défectueux (faire des contrôles de temps en temps).

Il appartient au résident lésé de faire la déclaration à son Assureur qui doit organiser les investigations (convocation des parties en cause, la recherche de fuites etc.)

Nous rappelons que lors d'absence de courte durée vous devez arrêter la distribution d'eau. Nous assistons aux expertises (dans la mesure de nos disponibilités) et nous suivons en concertation avec le syndic l'avancement des dossiers.



L'AZUREA
140 BD JACQUES BAUDINO
83700 SAINT RAPHAEL

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le respect du règlement de copropriété de la résidence est primordial, le conseil syndical veille à ce que celui-ci soit respecté et compte sur l'ensemble des Résidents pour l'aider dans cette mission délicate. **(En page 6 le règlement intérieur de la Résidence)**

POINTS À AMÉLIORÉS

1. **Les cartons doivent être réduits au maximum pour les introduire dans les containers jaunes, à défaut ils doivent être déposés en déchetterie.** Les gros objets doivent être déposés en déchetterie (à 2 km et ouverte tous les jours à partir de 11h30 et le samedi à partir de 08h00) ou lors du ramassage des encombrants. Les ordures ménagères devront être préalablement emballées dans des sacs spéciaux, puis déposées dans les containers qui se trouvent dans le local poubelles et ce pour une meilleure hygiène.
2. **Le stationnement (CHAPITRE IV SECTION III 2 F, DU REGLEMENT DE COPROPRIETE)**
Il n'y a pas de parking visiteurs, ceux-ci doivent rester à l'extérieur et ne pas stationner le long du trottoir. Les parkings extérieurs sont des propriétés privées, ils ne doivent pas être utilisés sans l'accord de son propriétaire. Le stationnement est strictement interdit dans les allées de circulation des garages.
3. **Les balcons et terrasses :**
Ce sont des parties communes à usage privatif. **Il ne pourra être procédé à aucun aménagement** ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.
(Paragraphe 8 section I du chapitre IV -Droit et obligation des copropriétaires).
L'arrosage des terrasses à grandes eaux n'est pas autorisé.
4. **Les Animaux :**
Vous ne devez pas nourrir les animaux : chats, oiseaux (tourterelles, pigeons) etc.
Nous vous rappelons que depuis le 1er octobre 2023, sous peine d'amende, il est interdit d'attirer ou de nourrir systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons quand cette pratique est une cause d'insalubrité. (Code de Santé Publique art. R 1331-54 al. 4).
La libre circulation des chiens dans les parties communes qui n'est pas autorisée.
5. **VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) :**
Tous les appartements disposent d'une VMC qui assure leur aération. Ce système crée un flux d'air entre les bouches d'extraction placées dans les pièces humides, et les entrées d'air placées dans les pièces à vivre (au-dessus des fenêtres ou des baies vitrées) Il est important de maintenir ces 2 organes en état de bon fonctionnement.

Pour cela :

Ne pas obstruer les entrées d'air,

Veiller à ce que les bouches d'extraction continuent d'assurer un débit convenable en les nettoyant lorsqu'elles sont encrassées, et en réglant leur débit.



L'AZUREA
140 BD JACQUES BAUDINO
83700 SAINT RAPHAEL

LE BUDGET

Le budget est vérifié tous les trimestres par la Commission Financière.

Sous réserve de modifications ultérieures, le réalisé pour l'exercice est de : **135 751,68 €**, le total des appels de fonds est de : **134 498,51 €** (budget voté 134 500,00 €) **soit un solde négatif de : 1 253,17 €.**

PROPOSITIONS POUR L'ANNÉE 2026

Nous avons étudié plusieurs projets toujours dans le but de l'amélioration de l'état de la Copropriété. Nous avons retenu ceux ci-dessous :

- Remplacement du sol des ascenseurs
- Lutte contre les inondations
- Fonds travaux.

Le 08 décembre 2025

Patrick COACHON

Président du Conseil Syndical

www.azurea.site



L'AZUREA
140 BD JACQUES BAUDINO
83700 SAINT RAPHAEL

REGLEMENT INTÉRIEUR

6. **Balcon / Pelouses :** Il est formellement interdit d'étendre du linge et d'entreposer des objets divers sur les balcons et les pelouses. Un étendoir portatif d'une hauteur maximum de 1 mètre est cependant autorisé. Les propriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de balcons, loggia, jardinières ou assimilés, devront les maintenir en parfait état de propreté. Le lavage des balcons et loggias à grande eau est proscrit, ainsi que l'arrosage intensif. Seuls les meubles de jardin sont autorisés sur les balcons (tout autre meuble devra être enlevé expressément).
7. **Parasols :** Seuls des parasols unis et de mêmes couleurs que les stores sont autorisés. Les canisses et palissades sont strictement interdits.
8. **Grill et barbecues :** L'usage des barbecues à braise est strictement interdit dans l'immeuble. L'usage des barbecues à gaz et électrique est autorisé sous réserve du respect des arrêtés municipaux.
9. **Bruit :** Chaque occupant doit en permanence veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des ses voisins.
10. **Travaux :** Les personnes désireuses d'effectuer des travaux dans leur appartement sont priées de respecter les heures suivantes :
- Du lundi au vendredi de 8H30 à 12H00 et de 14H30 à 19H30
- Le samedi de 9H00 à 12H00 et de 15H00 à 19H00
- Le dimanche et jours fériés de 10H00 à 12H00.
11. **Ordures ménagères :** Les ordures devront être préalablement emballées dans des sacs spéciaux, puis déposées dans les containers qui se trouvent dans le local poubelles et ce pour une meilleure hygiène. Le tri sélectif doit être respecté : doivent être jetés dans les containers à couvercles jaunes les boîtes de conserve, cartonnettes, briquettes, journaux et bouteilles en plastique.
12. **Animaux :** Les animaux sont tolérés à condition de ne pas être dangereux, malpropres ou criards. Dans les parties communes ils devront être tenus en laisse ou portés par leurs propriétaires qui devront procéder à l'enlèvement de leurs déjections. Le cas échéant toute détérioration causée par un animal sera mise à la charge de son gardien légal.
13. **Garages :** Il est formellement interdit de procéder à des travaux de mécanique, des opérations de vidanges ou de lavage. Ne laisser votre moteur en marche que le temps nécessaire au stationnement ou au démarrage afin d'éviter une remontée de gaz d'échappement dans les immeubles.
14. **Stationnement, circulation :** Le stationnement des véhicules automobiles doit se faire très exactement dans l'emprise matérialisée au sol. Ils doivent circuler à vitesse réduite. Les emplacements extérieurs sont réservés aux véhicules automobiles. Les remorques pour bateaux et les caravanes sont interdites dans l'enceinte de la copropriété.
15. **Absence :** En cas d'absence prolongée, il est conseillé de fermer vos arrivées d'eau (placards techniques) ainsi que vos compteurs et de laisser vos clés à une personne résidant sur la commune dont l'adresse sera communiquée au syndic ou au gardien.
16. **Propreté :** Abstenez-vous de jeter, dans les parties communes, entrées, escaliers, jardins et allées, des papiers ou détritiques qui enlaidissent les abords des immeubles. Veillez à ne pas occasionner de dégâts et interdisez-vous d'entreposer quelques objets dans les parties communes des bâtiments. En été, en revenant des plages n'entrez pas pieds nus et ôtez le sable de vos chaussures, conservez une tenue correcte. Ne jetez pas dans les colonnes des eaux usées des objets tels que sacs plastiques, éponges, gravats ou lessive.
17. **Assurance :** Chaque occupant est tenu de contracter une assurance multirisques habitation (couvrant notamment l'incendie et les dégâts des eaux) Il devra fournir au syndic chaque année une attestation à jour.
18. **Ascenseurs :** Les ascenseurs ne doivent pas être utilisés pour les déménagements et emménagements, ni par les enfants de moins de 10 ans non accompagnés.
19. **Jeux :** Les jeux sont interdits dans les parties communes et les espaces verts. Les parents sont civilement responsables des dégâts occasionnés par leurs enfants.
20. **Sécurité :** Assurez-vous de la bonne fermeture de vos logements, n'ouvrez pas les portes d'entrée sans vous êtes assurés préalablement par le biais du vidéophone, le l'identité de vos visiteurs, fermez bien les portes de communication, ne déposez pas de clés dans les boîtes aux lettres. Lorsque vous utilisez les portes automatiques d'accès aux garages, constatez leur fermeture avant de vous en écarter. Lorsque vous utilisez les portes automatiques d'accès aux garages, du portail et du portillon, vérifiez leur fermeture avant de vous en écarter. Il est FORMELLEMENT INTERDIT d'ouvrir le portillon piéton par un autre moyen que la clé et notamment avec des engins motorisés.

Nous vous remercions de bien vouloir tenir compte de ces quelques indications nos exhaustives qui ont pour but d'harmoniser la vie en communauté et de maîtriser les dépenses de fonctionnement.

Le Syndic