



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 peuvent 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 2024, 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, ainsi que sur notre site : [www.azurea.site](http://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.

## **LES INONDATIONS**

Pour la cinquième année, et malgré les travaux entrepris par Estérel Cote d'azur Agglomération (Écreteurs) et par nous (batardeaux) nous avons subi une importante inondation.

Nous étudierons avec les services compétents d'Estérel Côte d'Azur Agglomération les aménagements pouvant pallier à ces dommages.



## ESPACES VERTS

Pour la neuvième 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 coût de : 80,40 € par palmier au lieu de 220,00 € à l'origine, soit 643,20 € pour 8 palmiers.

## RÉALISATIONS 2024 (TRAVAUX VOTÉS)

Remplacement du système audio-video d'accès à la résidence

## 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 :**

10 Blocs Autonomes d'Éclairage de Secours ont été remplacés, 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)

## DIVERS

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

- ▶ Divers réparations sur la toiture : gouttières, châssis et étanchéité de vélux,
- ▶ Réparation de la trappe de désanfumage du bâtiment D,
- ▶ Nettoyage des murs à plusieurs endroits,
- ▶ Remplacement de détecteurs de présence sur les paliers du bâtiment B,+ GARAGE,
- ▶ Divers travaux sur les espaces verts : abattage de mimosas, élagages, diverses plantations, éliminations de branches cassées suite à bris sur plusieurs arbres.

**Ces travaux ont engendré une dépense d'environ 21 600,00 €.**



## 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 (infiltrations dans les garages du bâtiment A, infiltrations dans les caves du Bâtiment C). Les garanties ont cessé le 30 septembre 2019, mais s'agissant toujours des mêmes causes nous relançons la MAF.

Plusieurs sinistres privatifs sont apparus (dégât des eaux) dus essentiellement à des joints sur sanitaires et raccords 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.



## LE RÈGLEMENT DE COPROPRIETE

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.

### POINT 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.
2. La libre circulation des chiens dans les parties communes qui n'est pas autorisée
3. 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.

#### 4. 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.**

#### 5. Animaux :

Vous ne devez pas nourrir les animaux : chats, oiseaux (tourterelles, pigeons) etc.

#### VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) :

Tous les appartements disposent d'une VMC qui assure leur aération.

Ce système créé un flux d'air entre des bouches d'extraction placées dans les pièces humides, et des entrées d'air placées dans les pièces à vivre

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.



## 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 : 139 695,09 €, le budget voté était de 129 000 € soit un solde négatif : 10 965,09 €.

## PROPOSITIONS POUR L'ANNÉE 2025 :

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

- ▶ Révision de l'arrosage automatique (défaillant par endroits),
- ▶ réaménagement du massif à l'entrée de la résidence,
- ▶ Ramonage des gaines des VMC
- ▶ Carrelage du local poubelle,
- ▶ Fonds travaux.

Le 10 décembre 2024

Patrick COACHON

Président du Conseil Syndical

[www.azurea.site](http://www.azurea.site)