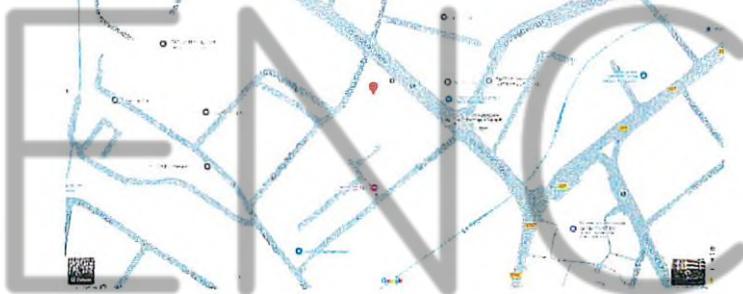
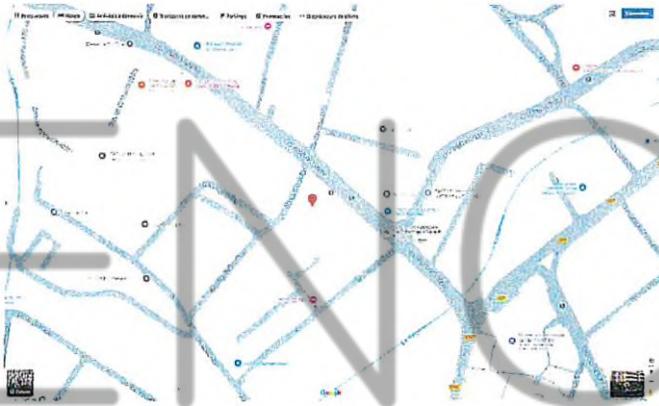


Selon Procès-verbal du cadastre n° 2142 D publié auprès du 1^o Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 30/03/1999, volume 99P numéro 3797, il a été constaté la réunion des parcelles cadastrées Section AT n°34 et 37 en Section AT n° 991.

SITUATION GEOGRAPHIQUE DES BIENS :

Le bien se trouve sur la commune de SAINT-RAPHAEL (83700) 171, avenue du Général Leclerc, dans une copropriété à usage d'habitation.
Le bien se trouve à l'entrée du centre-ville en venant de FREJUS.





Il s'agit d'une cave ou d'un cagibi situé au rez-de-chaussée de l'immeuble dans l'entrée, face à l'ascenseur.

La pièce est sèche et ne comporte aucune remontée d'humidité.

Elle a été aménagée avec des étagères par l'occupant actuel.

Elle comporte un peint lumineux et les murs sont en parpaings.
Le sol est en béton brut.

La porte comporte deux verrous.



25





WENCH

Les conditions d'occupation du bien :

La cave est occupée par Monsieur MARECHAL, copropriétaire dans l'immeuble, depuis une vingtaine d'années.

Celui-ci m'explique que cette cave lui avait été donnée par le promoteur en échange d'un rétrécissement de son garage au moment de la construction de l'immeuble. Que cependant cette dation n'a jamais été constatée par un acte authentique.

Celui-ci s'est engagé à vider la cave quelques jours avant la visite.



49

Surfaces :

Attestation de surface n05007 (Bol)

Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant

Liste des pièces non visitées : Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Sans accompagnateur

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Parc de stationnement - Cave	0,00	2,13	

Superficie habitable en m2 du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 0,00 m2

Surface au sol totale : 2,13 m3 (deux mètres carrés treize)

Syndic de copropriété :

Les biens sont soumis au statut de la copropriété. Le syndic en exercice est le cabinet CITYA MER ET SOLEIL, dont le siège social est à SAINT-RAPHAEL (83700)- 147, rue Amiral Baux

Le montant des provisions trimestrielles pour charges courantes sont de: 1.54 € et 0.22€ d'appel de fonds allur.

L'état daté, les procès-verbaux d'assemblée générale des 09/06/2022, 09/05/2023, 10/05/2024, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division- règlement de copropriété et le modificatif sont annexés au présent procès-verbal descriptif.

Taxe foncière :

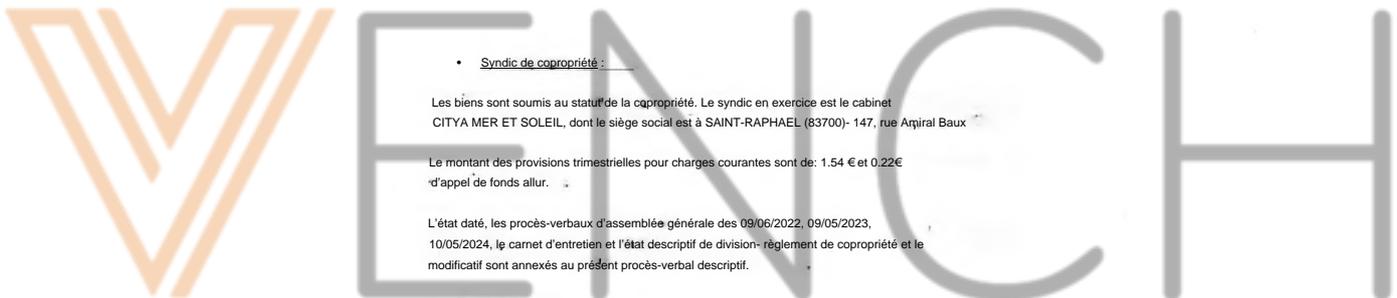
Le montant de la taxe foncière ne nous a pas été communiquée

Urbanisme:

Le bien se situe en zone UAb au plan local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de SAINT-RAPHAEL.

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé au profit de la commune

Les renseignements relatifs à l'assainissement et à la distribution d'eau ont été demandés et seront transmis à réception.



CLOTURE

Ces constatations effectuées, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit à ma requérante.

- Dossier technique immobilier du lot 3 établi par Diag avenue (Amiante, Etat Thermite/parasitaire, Electricité, Etat des risques et pollutions. Nuisances sonores, DPE, Mesurage)
- Courrier de la mairie de SAINT-RAPHAEL, permis de construire N° PC 8311896FC178, déclaration d'ouverture de chantier.
- Etat daté du syndic
- Carnet d'entretien de la copropriété
- Les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale
- L'état descriptif de division et règlement de copropriété

CONTACTE

Maitre **Blanding THOMAS**
Commissaire de Justice Associé



15



REPUBLIQUE FRANCAISE

SAINT-RAPHAEL, le 1 1 JUIL 2024

KALIACT HUISSIERS
63, rue Edmond Poupe
CS 80017
23801 FREJUS CEDEX

SERVICE URBANISME
Dossier suivi par Madame Stéphane SPRANG
EG/SS-07/10593
Tel : 04 94 82 15 56

OBJET: Demande renseignements d'urbanisme - Section AT 991
« Résidence LES JARDINS D'AQUARIUS »

REF.: Votre courrier du 09/07/2024-121 12-EL
1800139-AG/BC

Multre,

En réponse h votre courriel visé en référence, veuillez trouver ci-nprès les renseignements demandés :

- Le permis de construire n° 83118 96 FC 178 n° été necordé le 01/07/1997.
- Lu déclaration d'ouverturc de chantier a été déposée le 02/06/1998.

A ce jour aucune déclaration d'achèvement des travaux n'a été déposée en Mairie.
Les arrêtés sont annexes d ce courrier.

Concernnt votre demande sur le rcsndement au tout à l'égout, je vous invite à vous rapprocher auprès de Estérci Côte d'Azur Agglomération h l'adresse suivante : 624, chemin Aurclien 83700 Saint-Raphnl.

Je vous prie d'egrer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire,
L'Adjoint Dégé à l'Urbanisme

52

• =4*

COHNUES
SAINT RAPHAEL

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE déposée 20/09/96 Complétée 04/02/97		PERMIS DE CONSTRUIRE N° 83 118 96 FC178
Par SCI LE BASTIDON Demeurant à LES HTS DU MONT SALVA 83140 SIX FOURS	Surfaces hors-oeuvre (1) brute : 4534 m2 nette : 2620 m2 N° de bâtiments : 1 N° de logements : 30 Destination LOGTS+COMMERCES	
Représenté par Pour Sur un terrain sis à 171, AV GL LECLERC		

Paul Vigneron

LE MAIRE

Vu la demande d'autorisation de construire sus-visée
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L-421-1 et suivants, R-421-1 et suivants.
Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 29/06/89 mis en révision le 29/03/90

VU la demande de permis de construire susvisée sur un terrain de 728 m2 cadastré section AT no 34 -37 en vue d'édifier UN BATIMENT comportant 30 LOGEMENTS + COMMERCE.

VU la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

VU le décret n° 73.1007 du 31 Octobre 1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

VU la déclaration de la valeur du terrain formulée par le pétitionnaire en date du 19/09/1996.

VU l'estimation faite par le Directeur des Services Fiscaux le 06/03/1997.

VU l'avis de la Commission de sécurité en date du 05/03/1997.

VU l'avis favorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 05/06/1997.

VU l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 27/02/1997.

VU l'avis du Gestionnaire de Voirie en date du 17/03/1997.

VU l'avis du Service Départemental du Travail et de la Main-d'Oeuvre en date du 10/02/1997.

ARRETE

WINNCHH

53

ARTICLE 1 :

Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée conformément aux plans ci-annexés. Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées aux articles ci-après.

ARTICLE 2 :

L'accès aux parkings sera protégé contre les risques d'inondation au moins jusqu'à la cote 2,80 NGF.

SECURITE - INCENDIE :

Les dispositions du décret n° 73-1007 du 31 Octobre 1973 complété le 19 Janvier 1976 relatif à la protection des risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public devront être respectées. Les prescriptions particulières à observer pour la défense contre l'incendie seront déterminées en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours telles qu'elles ont été précisées dans l'avis susvisé ci-joint.

ASPECT :

Le projet devra respecter les réserves mentionnées dans l'avis susvisé ci-joint de M. 1^{er} Architecte des Bâtiments de France.

CESSION GRATUITE :

En application de l'article R 332.15 du Code de l'Urbanisme, le terrain nécessaire à l'élargissement de la RD 98C et chemin des ISICLES sera cédé gratuitement à la collectivité publique dans la limite de 10 % du terrain concerné par la construction autorisée. L'alignement correspondant sera demandé à la collectivité publique intéressée. Subdivision de FREJUS et Commune.

DEPASSEMENT DU P.L.D. :

En application des dispositions prévues à l'article L 112.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le versement dû au titre du dépassement du plafond légal de densité est fixé dans l'annexe jointe au présent arrêté.

ACCESSIBILITE :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le projet susvisé devra respecter les règles de construction et notamment la réglementation sur l'accessibilité et l'adaptabilité des logements aux personnes à mobilité réduite.

Les dispositions nécessaires devront être prises pour une mise au point du projet tenant compte des observations formulées dans la note du 14/02/1997

L'attention du constructeur est appelée sur les dispositions des textes visés dans les annexes ci-jointes et concernant :
-annexe 1 : les économies d'énergie et les règles générales de construction.

54

H.I.
PERMIS N : 83 118 -96, FC178

Page 3

ARTICLE 3 : PRESCRIPTIONS FINANCIÈRES

Le présent permis de construire rend exigible le versement des participations financières dont le montant et les bases de calcul sont précisés dans l'annexe (ou les annexes) jointe au présent arrêté.

La commune étant classée en zone de constructibilité, la construction de bâtiments devra être réalisée conformément aux dispositions des règles parasismiques faisant partie intégrante des règles générales de construction que le demandeur s'engage à respecter.

A *Henri Courtine*
LE MAIRE, - JUL. 1997



Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme
Henri COURTINE s

l'Etat dans les

La présente décision est transmise au représentant de conditions prévues à l'article L-421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

1.1 Voir la définition sur le formulaire de demande d'autorisation

INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT -

- DROITS DES TIERS : La présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers obligations contractuelles, servitudes de droit privé...
- VALIDITE : L'autorisation est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être...
- VAPEUR : L'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire d'une autorisation qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les autorisations délivrées au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (1 absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite).
- ASSURANCE IOKH-QSS-OOSMSS : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

55

(4)

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES TRANSPORTS

DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

DES L'OUVERTURE DE CHANTIER (1) la présente déclaration établie en TROIS exemplaires par le bénéficiaire du permis de construire doit être : - soit DEPOSÉE contre décharge à la mairie de la commune où la construction est entreprise, - soit ENVOYÉE au MAIRE par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal.

EN CAS D'OPÉRATION DIVISÉE EN TRANCHES, CHAQUE TRANCHE FERA L'OBJET D'UNE DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

bénéficiaire : *St Le Bastidon Les Hauts du Font Salvia*

adresse : Mo *Six-Fours les plages*

représenté par St & LATaousses, de Xé *Meublé*

nature des travaux : *CoysPetit'n*

adresse des travaux : *177, h. ou OCue Ler. Réserve 83700 St-Leprieux*

Eered: w. 83.118.96f1

Salace hors cuve brute : 4534

Surface hors cuve nette : 620

Nb de batiments : J.

Nb de logements : *30*

Destination : *Log + Commer.*

JE DÉCLARE LE CHANTIER OUVERT DEPUIS LE : 021061 1994 J POUR

A 22

LA TOTALITÉ DES TRAVAUX qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus.

CONTENU DE LA TRANCHE COMMENCÉE

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS : Lru

LOCAUX NON DESTINÉS À L'HABITATION

SURFACE HORS CUVE NETTE * (2) : LLOLU *

INDIQUER ci-DESSOUS LE NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS PAR TYPE DE FINANCEMENT

NATURE DU FINANCEMENT																																																																			
<p>EN CAS DE CONSTRUCTION ==</p> <p>% A</p> <p>DE PLUSIEURS LOGEMENTS MAISON INDIVIDUELLE</p> <p><small>Indiquer le nombre de logements par type de financement</small></p> <p><small>Indiquer séparément la case correspondante</small></p>																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; height: 40px;"> <tr><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>																	<table border="1" style="width: 100%; height: 40px;"> <tr><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>																	<table border="1" style="width: 100%; height: 40px;"> <tr><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>																	<table border="1" style="width: 100%; height: 40px;"> <tr><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>																

L1310

UNE TRANCHE DES TRAVAUX qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus.

INDIQUER ci-DESSOUS LE NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS PAR TYPE DE FINANCEMENT

NATURE DU FINANCEMENT																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; height: 40px;"> <tr><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>																	<table border="1" style="width: 100%; height: 40px;"> <tr><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>																	<table border="1" style="width: 100%; height: 40px;"> <tr><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>																	<table border="1" style="width: 100%; height: 40px;"> <tr><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td><td style="width: 25%;"> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>																

1) Article R. 421-40 du Code de l'urbanisme ON ENTEID PAR OUVERTURE DE CHANTIER :

- Les installations de palissades autour du chantier,
- l'arrivée de matériel, le premier travail de terrassement, etc.

2) Indiquer la surface hors œuvre BRUTE pour les agricoles.

13 Juin 1998
du bénéficiaire : *[Signature]*

ATTENTION : Outre qui comporte des risques liés à un accident ou une maladie, le recours à un ou plusieurs n'est possible que si le bénéficiaire déclare être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommages-ouvrages ; à défaut il encourt des sanctions pénales s'il construit pour lui-même ou son proche famille.

DANS LE DELAI DE 90 JOURS à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement local commercial et/ou bureau du cadastre ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Cette déclaration ne concerne pas les bâtiments agricoles. Elle permet de bénéficier d'une exonération temporaire de la taxe foncière de Z 10 ou 15 art 15 si le propriétaire n'effectue pas cette déclaration, il perdra le bénéfice de cette exonération.

CADRE RÉSERVÉ AU MAIRE

TRANSMIS À : C Monsieur le Préfet, Commissaire de la République (DDE);
D Monsieur le Président de TEPCI (Etablissement public de coopération intercommunale), le cas échéant.

OBSERVATIONS :



Le 08 JUIL. 1998

Signature, du Sr: le Melr,
L'Adinint Gélsqg. - hrulsmo
Honr COUHLu..

C...CS

57

IMMEUBLE BIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS :	TYPE DE MUTATION :
LES JARDINS D'AQUARIUS 171, Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	S.C.I LE BASTIDON 45 TER Rue du Dr Louis Marcon 83150 BANDOL FRANCE	15,	

D/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des Impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI

Montant : 15 575,40 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE OUI

Montant: 184,20 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 17/07/2024

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS out

Montant : 30 597,16 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

Montant: 6,12 €

SUR LA DEMANDE DE		le (M) DELIVRE PAR LE SYNDIC		Z 1 pAe * Z 2523
OFFICE NOTARIAL Date de ka demande : 0N07/2024 Malto KALAACT 63 Rue Edmond Poupé CS 00017 83601 FREJUS Cecax Tel: 04.54.44.52.60 Fax: 04.94.44.5265	DEUVRE PAR L' SYNDIC CITYA MER ET SOLEIL 147 rue Amiral Baux CS 40158 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tel 04.95.52.13.13			Date : 17/07/2024 Cachet et Signature :

58

15.

IMMEUBLE(S) A :	COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS :	TYPE DE MUTATION :
LES SYNDICATS PROPRIETAIRES 171, Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	FRANCE		

B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20

SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le : 17/07/2024

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (Report du total A+B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B+C de la deuxième partie de l'état daté)	6 1 82,85
2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20	781,95
TOTAL	6 964,80

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et Joint au présent état (validité 1 mois)

NON

ATTENTION

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. En cas de demande d'actualisation dudit certificat, seul le document figurant sur cette page doit être adressé au syndic, en vue de la délivrance du certificat de l'article 20, à la bonne date.

- Compte bancaire séparé au nom du syndicat

Compte : 18707 00610 0972105082216 BPVF TOURS
- Iban : BIC CCBPFRPPVER IBAN FR7618707006100972105082216

SUR LA DEMANDE DE :	DELIVRE PAR LE SYNDIC :	SIGNATURE :
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/07/2024 Maître KALIACT 53 Re Edmond Poup CS 00017 83601 FREJUS Codoz Tel: 04.94.44.52.60 Fax: 04.94.44.52.65	CITYA MER ET SOLEIL 147 rue Amiral Boux CS 40159 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tel: 04.94.52.13.13	Date: 17/07/2024 Cachet e Sgratox :

59

IMMEUBLE(S) A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES JARDINS D'ACQUARUS 171, Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	SOLEIL 45 TE 83150 BANDOL FRANCE	15	

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

I - SYNDIC

- Syndic professionnel : CITYA MER ET SOLEIL
147 rue Amiral Baux CS 40159
83707 SAINT RAPHAEL CEDEX

- Tel. : 04.94.52.13.13
- Fax. :

- Carte Professionnelle : 8303201600006979 RC : 76893
- Garantie de : 7 000 000 E Délivrée par GALIAN

- Désigné le : 10/05/2025
- Période du : 10/05/2024 au 10/06/2025

- Compte bancaire séparé au nom du syndicat
Compte : 18707 00610 0972105082216 BPVF TOURS
- Iban : BIC CCBPFRPPVER IBAN FR7618707006100972105082216

Exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024

- II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale 10/05/2024
- Date de la prochaine assemblée générale 05-2025

- III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété de l'immeuble est déposé au rang des minutes de

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE INDIARWIN Date de la demande : 09/07/2024 Maie KALWACT 63 Rue Edmond Poupou CS 80017 83601 FREJUS Cedox Tel: 04.94.44.52.60 Fax: 04.94.44.52.65	CITYA MER ET SOLEIL 147 rue Amiral Baux CS 40159 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tel 04.94.52.13.13	Date : 11/07/2024 Cachet et Sgnlue ;

60

IMMUEBILISÉ A :	COPROPRIÉTAIRE GÉANT :	N° DES LOTS :	TYPE DE MITATION :
LES JARDINS PAPAÏRIUS 171, Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	S.C.I LE BASTION 45 TER Rue du Dr Louis Marcon 83150 MANDOL FRANCE	16.	

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ? OUI
- A quelle date ? 04.02.1999
- Nom et adresse du Notaire dépositaire : OFFICE NOTARIAL FREJUS MAITRE ROUSSEL
- Sur quels points ? MODIFICATION LOTS
- Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? NON
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire la loi SRU (L. n° 49) ? NON

AUTRES RENSEIGNEMENTS

- Ascenseur OUI Vide ordures OUI
- Digicode NON Vidéophone NON
- Antenne collective OUI TV câble OUI
- Société de nettoyage OUI Société de gardiennage NON
- Pompe de relevage OUI Monte-charge NON
- Télésurveillance OUI Groupe électrogène NON

- Gardien NON Interphone OUI
- VMC OUI Espaces verts NON
- Piscine NON Climatisation NON
- Traitement des eaux NON Surpresseur NON
- Détection incendie NON Monte voiture NON
- Portail automatique NON Tennis NON

- CHAUFFAGE Type: ENERGIE CHAUFFAGE:
- Collectif NON Electrique NON
 - Individuel OUI Fuel NON
 - Gaz NON
 - Air pulsé NON
 - Chauffage urbain NON
 - Charbon NON

DELIVRE PAR LA DEMANDE :	DELIVRE PAR LE SYNDIC :	SIGNATURE :
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/07/2024 Maître KALIACT 63 Rue Edmond Pouplé CS 80017 83601 FREJUS Cedex Tél: 04 94 44 32 83 Fax: 04 94 44 32 65	DELIVRE PAR LE SYNDIC CITYA MER ET SOLEIL 147 rue André Baux CS 40159 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tél: 04 94 52 12 12	Date : 17/07/2024 Cachet et Signature :

LES JARDINS D'AQUARIUS 171, Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	S.C.J LE BASTI 451ER Rue du Lois Mian 83150 DANDO 1 FRANCE	N	15,		
--	---	---	-----	--	--

EAU CHAUDE Type: ENERGIE EAU CHAUDE:
Collectif NON Electrique NON
Individuel OUI Fuel NON
Gaz NON
Air pulsé NON
Chauffage urbain NON
Charbon NON

EAU FROIDE:
Collectif OUI
Individuel OUI COMPTEURS DEFALCATEURS

EMPLOYES D'IMMEUBLES

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ? NON
- d'une déclaration d'insalubrité ? NON
- d'une injonction de travaux ? NON
- d'inscription à l'inventaire ou de classement
comme monument historique ? NON

PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? NON
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
LE SERVICE MUNICIPAL Date de la demande : 09/07/2024 Maire KALIACT 63 Rue Edmond Poupé CS 80017 83601 FREJUS Cedex Tel: 04.94.44.52.60 Fax 04.94.44.52.65	LE SERVICE MUNICIPAL CITVA MER ET SOLEIL 147 rue Amiral Broux CS 40159 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tel 04.94.52.13.13	Date: 17/07/2024 Cachial ut Signature

IMMEUBLE(S) A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES JARDINS D'AQUARIUS 171 Avenue Genin LECLERC E37CO SAINT RAPHAEL	SOLEIL BASTI 45 TER Rue du 83150 BANDOL FRANCE	Louis [REDACTED] 15.	

- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt) ? NON

- La mutation entraine t-elle l'exigibilité d'une somme ? NON

OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots objets des présentes

ASSOCIATION SYNDICALE -AFUL -UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une association syndicale, d'une association foncière urbaine libre (AFUL) ou d'une union des syndicats ?

NON

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

- La copropriété comporte t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ?

NON

COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Existe t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965?

NON

2024 SUR LA	52 Spé HUV	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/07/2024 MaheKALLUACT 63 Rus Edmond Poupé CS 60017 83601 FREJUS Cedex Te 04.94.44.52.60 Fax 01.94.44.52.65	DELIRE PAR LE SYNDIC CITYA MER ET SOLEIL 147 rue Arriral Baux CS 40159 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tel 04.94.52. 13.13	Date: 17/07/2024 Cochiot el Sggnatura :

63

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE REAUTATION
LES JARDINS D'AGUIRIUS 171, Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	S.C.I LE BASTIDON 45 TER Rue du Dr Louis Marton 83700 BANDOUL FRANCE	15,	

-IV-ASSURANCES

59998243 ASSURANCES MRI

Tacite reconduction
ASSURANCES MRI

Souscrit au gré de

Société ALLIANZ ELIAS
375 avenue des General Leclerc
83700 ST RAPHAEL
Téléphone 04.94.95.35.15

Compagnie

Société ALLIANZ ELIAS
375 avenue des General Leclerc
83700 ST RAPHAEL
Téléphone 04.94.95.35.15

WENCH

<u>SUR LA DEMANDE DE</u>	<u>DELIVRE PAR LE SYNDIC</u>	<u>SIGNATURE</u>
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/07/2024 Malou KALLACT 83 Rue Edmond Poupé CS 80017 83601 FREJUS Codax Tel: 04.94.44.52.60 Fax: 01.94.44.52.65	DELIVRE PAR LE SYNDIC CITYAMERETSOLELL 147 rue Amiral Baux CS 40159 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tel 05.84.52.13.13	Date : 17/07/2024 Cachot of Sgnabre :

IMMEUBLE SIS A	COPROPRETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES JARDINS D'AQUARRIS 171, Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	S.C.I LE BASTIDON 45 TER Rue du Dr Louis Marcon 83150 DANDOL FRANCE	15,	

B) ETAT SANITAIRE

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 01/01/1999

MANDAT DE SYNDIC

- Nomination du syndic le : 1 0/05/2024

- Fin de mandat : 10/06/2025

- Début de l'exercice : 01/01

- Fin de l'exercice : 31/12

AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? OUI/NON

A - Parties communes :

- 1- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? OUI/NON
- 2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- 3- Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret N° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? OUI/NON
- 4- Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret N° 2011-629 du 3 juin 2011 et de l'arrêté du 12/12/2012 a-t-il été effectué ? OUI/NON

B - Parties privatives :

- 1- Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? NON
- 2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/07/2024 Maire KALJACT 83 Rue Edmond Poupe CS 80017 83501 FREJUS Cedex Tel: 04.94.44.52.60 Fax: 04.94.44.52.65	CITYA MER ET SOLEIL 147 rue Amiral Bu CS 40159 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tel: 04.94.52.13.13	Date : 17/07/2024 Cachet et Signature :

65

IMMEUBLE(S) A :	COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS :	TYPE DE MUTATION :
LES JARDINS D'AGUARIUS 171, Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	S.C.I LE BASTIDON 45 TER Rue du Dr-Louis Marcon 83150 BAHODOL FRANCE	15.	

d'amiante ?

3- Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret N° 2002-839 du 3 mai 2002 ?

PLOMB

- Textes applicables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 99-484 du 06/06/1999 - arrêté du 12/07/1999 - circulaire UHC/QC/1 N° 2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code la Santé Publique) - Loi 2004-806 du 9 Aoû 2004 - décret 2006-474 du 25 avril 2006.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? NON

- Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes :

- Si oui : rapport joint

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

TERMITES - ETAT PARASITAIRE (PARTIES COMM.)

- Textes applicables : article 3 de la loi N 99-471 du 08/06/1999, - décret N° 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux

- Situation immeuble : NON CONCERNE

DISAGNOSTIC EFFETUE LE 20/02/2024 PAR 01 CONTROLE :

ABSENCE INFESTATION PAR LÈS TERMITES

AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

- Légionellose, Radon, Mérule, etc ... NON

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
Date de "demande" : 09/07/2024		Date : 17/07/2024
MALUE KALIACT 63 Rue Edmond Poupd CS 80017 83601 FREJUS Cedex Tél 04.94.44.52.60 Fax 04.94.44.52.65	CITYA MER ET SOLEIL 147 rue Amiral Baux CS 40159 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tel: 04.94.52.13.13	Cachet et Signatr :

66

PROPRIETÉ	MINUTE	SISAA	UE	COPROPRIETAIRE	CEO	ANTE	REGENDES	US	DT	SE	EQ	CL	TYPE	DE	NUTATION
LES JARDINS D'AQUARIUS 171, Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL				SOLEIL										UArxj	15,
				TERRE											63150 BANDOL FRANCE

- IV - NON DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

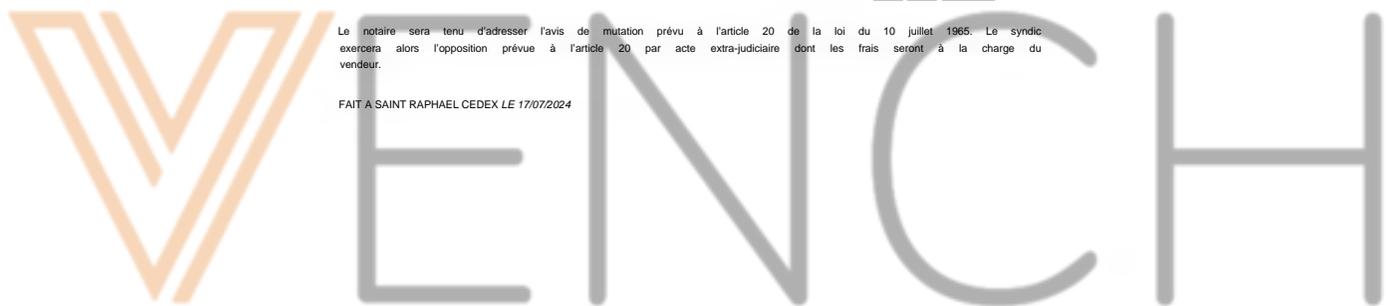
Il est débiteur de la somme de : 6 964.80

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en meme temps que la notification de l'art.6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le :

____/____/____

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A SAINT RAPHAEL CEDEX LE 17/07/2024



WENCH	DEUR	DEMANDE	DEEGEM	CEUVRE	FAITE	SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Data de la demando : 09072024				DEUVRE PAR LE SYNDIC			Date: 17/07/2024
Male KALIACT 83 Rue Edmond Poupé CS 80017 83601 FREJUS Cedex Tel: 04.94.44.52.50 Fax: 04.94.44.52.65				CITYA MER ET SOLEIL 147 Iuo Amira Baux CS 40159 83707 SAINT RAPHAFL CEDEX Tel: 04.94.52.13.13			Cachet et Sgralur :

67



Votre Gestionnaire
FERKOUS Sarah - 04.94.83.44.35

83707 SAINT RAPHAEL le 17/07/2024

Immeuble (0264) LES JARDINS D'AQUARIUS
171, Avenue Général LECLERC
83700 SAINT RAPHAEL

Maître KALIACT
63 Rue Edmond Poupé
CS 80017
83601 FREJUS Cedex

ETAT DATE

Nos ref. : 0264-0015 LES JARDINS D'AQUARIUS (0264) LE [REDACTED]
Vos ref. tél. : Tel.04.94.44.52.60 Fax.04.94.44.52.65

Cher Maître,

Suite à votre demande du 09/07/2024, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 17/07/2024, concernant :

Copropriétaire cédant

S.c.I LE [REDACTED]
83150 BANDOL
FRANCE

Copropriété immatriculée au registre sous le N° : AB285230 Le 17/10/2017

LES JARDINS D'AQUARIUS
171, Avenue Général LECLERC
83700 SAINT RAPHAEL

Lots Cave(0015),

Totalisant ensemble : 2/10000 tantièmes généraux

NB

PJ

Restant à votre disposition, pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maître, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.
Représenté par Madame FERKOUS Sarah

Citya Mer Et Soleil Accueil 04 94 82 13 13
147 rue Amiral Baux 83707 - CS 40159 Saint-Raphaël Cedex

SARL Citya Mer Et Soleil au capital de 992 000 € - RCS FREJUS 348 899 754
Centre Financier de la Côte d'Azur au capital de 100 000 000 €
Cession de l'immobilier CALIANE by real Estate Parts - CHANIS n° 13001081

Aidez www.citya.com DHE
! Location • Gestion • Vente n Syndic

68

IMMEUBLE(S) A :	COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS :	TYPE DE MUTATION :
LES JARDINS D'ACQUARUS 171, Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	S. C. J. LE BASTIDON 45 TER Rue du Dr Louis Marcon 83150 SANDOL FRANCE	15	

- 1 - PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

1ère PARTIE
**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

AI AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles	
1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	4,63
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art.51°b)	1,25
2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c)	712,34
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art.51°d)	5 084,63
4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)	
4.1. avances constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00
5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations	0,00
6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	380,00

B/A DES TIERS. AU TITRE.

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
TOTAL (A+B)	6 182,85

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

thagg SU	DELIVRE PAR LE SYNDIC	et SIGNATURE et Os
OFFICE NOTARIAL Date de h demando : 09/07/2024 Maluo KALIACT 83 Rue Edmond Poup CS 80017 83601 FREJUS Cedex Tel 04.94.44.52.60 Fax: 04.94.44.52.65	DELIVRE PAR LE SYNDIC CIA MER ET SOLEIL 147 rue Amiral Baux CS 40159 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tel: 04.94.52.13.13	Date : 17/07/2024 Cachet et Signstr :

69

LES JARDINS D'AQUARIUS 171, Avenue Ginémal LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	S.C.I. LE 45 TER 63150 BANOC FRANCE	Marron	15.		
--	--	--------	-----	--	--

2^{ème} PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERÇUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	1,27
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	
TOTAL (A+B+C)	1,27

OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/07/2024 Mahro KALLACT 63 Rue Edmond Poupé CS 80017 83011 FREJUS Cedex Tel: 04.94.44.52.50 Fax: 04.94.44.52.65	DEUVRE PAR LE SYNDIC CITYAMERETSOLEL 147 rue Amani Baux CS 40159 83707 SAINT RARILAE CEDEX Tel: 04.94.52.13.13	Date : 17/07/2024 Cachet et Signature :
---	--	---

70

MUSEURCE (SZA)	COPROPRIETAIRES (CENANT)	(N) DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES JARDINS D'ADRIANUS 17 ^e Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	S. OLEODASTIDON 46 TER Rue du Dr Louis Marcon 03150 BANDOL FRANCE	15,	

**3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

AU SYNDICAT AU TITRE :

1-dela reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)	
- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	1,27
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00
2 -des provisions non encore exigibles	
- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/10/2024 4E APPEL CHARGES COURANTES	1,54
01/01/2025 1ER APPEL CHARGES COURANTES	1,54
01/04/2025 2E APPEL CHARGES COURANTES	1,54
01/07/2025 3E APPEL CHARGES COURANTES	1,54
01/10/2025 4E APPEL CHARGES COURANTES	1,54
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
01/10/2024 4E APPEL FOND ALUR	0,33
01/01/2025 1ER APPEL FOND ALUR	0,22
01/04/2025 2E APPEL FOND ALUR	0,22
01/07/2025 3E APPEL FOND ALUR	0,22
01/10/2025 4E APPEL FOND ALUR	0,22
TOTAL	10,18

SW/SUR LA DEMANDE de :	DELIVRE PAR LE SYNDIC :	SIGNATURE :
OFFICE NOTARIAL Date de la dorrande : 0W07/2024 Male KALIACT 63 Rue Edmond Poupé CS 60017 83601 FREJUS Cedex Tel: 04.94.44.52.50 Fax 04.94.44.52.65	CITYA MER ET SOLEIL 147 rue Amiral Beux CS 40159 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tel: 04.94.52.13.13	Date : 17/07/2024 Cachet et Signature :

71

TABLEAU SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES JARDINS D'AQUARIUS 171, Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	S.C.J LE BASTIDON 45 TER Rue du Dr Louis Marcon 83150 GANDOL FRANCE	15,	

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

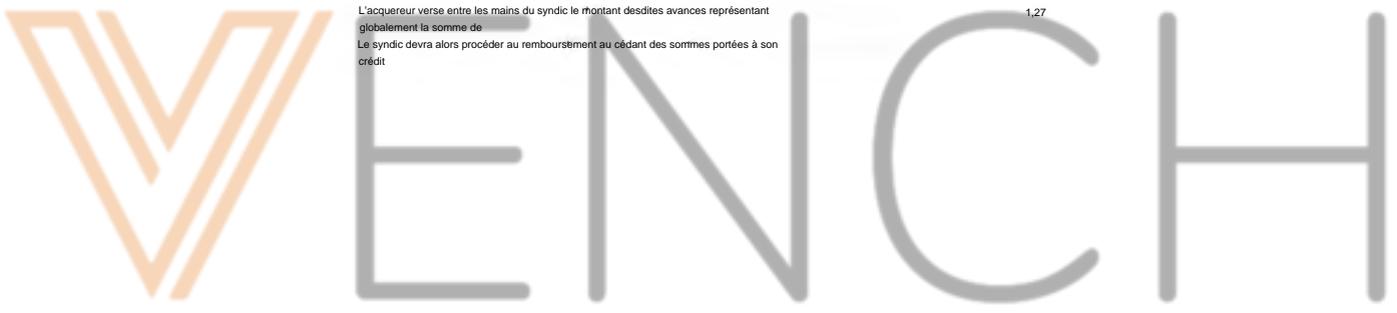
Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

Solution 2

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de 1,27
Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit



SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/07/2024 Maire KALIACT 63 Rue Edmond Poupé CS 90017 83601 FREJUS Codex Tel: 04.94.44.52.60 Fax 04.94.44.52.65	CITYA MER ET SOLEIL 147 rue Amiral Baux CS 40159 830r SAINT RAPHAEL CEDEX Tel 04.95.52.13.13	Dalo • 17/07/2024 Cachot et Signatwro :

IMMEUBLE(S) A	COPROPRIÉTAIRE CÉDANT	NP DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES JARDINS D'AQUARBUS 171, Avenue Général LECLERC 83707 SAINT RAPHAEL	S.C.I LE BASTIDON 45 TER Rue du Dr Louis Marcon 83150 BANDOUL FRANCE	15.	

ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
EXERCICE N-1 01/01/2023-31/12/2023	5,96	5,69	1,10	1,10
EXERCICE N-2 01/01/2022 - 31/12/2022	6,02	4,01	0,00	

B/ PROCEDURES EN COURS :

■■■■■■■■■■ charges

Les mises en demeure continuant à rester vaines, ainsi que les tentatives de commandements par voie d'huissier, nous avons préparé avec Me GARRY le dossier d'assignation pour les charges dues. L'avocate a demandé en préalable que soit effectuée une démarche par devant le conciliateur de justice, pour justifier devant le tribunal que nous avons tout tenté en préalable. Ce rendez-vous s'est tenu le 15 février 2021, et la SCI LE BASTIDON ne s'étant pas présentée, un PV de GARENCE a été dressé. L'assignation a donc été préparée et nous attendons désormais l'audience pour la faire condamner laquelle a été reportée à plusieurs reprises. Finalement, l'audience a pu se tenir le 24 janvier, et un délibéré était attendu au 10 mars 2023. Contre toute attente, le tribunal a décidé de réouvrir les débats le 09 mai 2023.

RADULOVIC - charges

les mises en demeure sont restées vaines pour cette propriétaire ayant acquis le bien début 2020. les charges étaient au départ réglées, avant d'être interrompues pour défaut de provision. nous avons sasi les huissiers le 03 mars 2023 en vue d'une sommation de payer.

SCI BARRA - équipements en façade.

Lors d'une assignation en référé par le syndicat de copropriétaires au moment de l'organisation d'un ravalement de façade, il avait été demandé de condamner la SCI BARRA à retirer les éléments installés sans autorisation (climatiseur, parement en bois). L'arrêt rendu le 28 mars 2019 est favorable. Une astreinte de 50 euros par jour de retard est prévue si la SCI BARRA ne retire pas ces éléments dans un délai de 4 mois. Le jugement du 1er décembre 2020 condamne la SCI BARRA à payer l'astreinte qui atteint 6.150 euros, outre 1000 euros d'article 700. La cour d'appel réaffirme ce jugement et ajoute 2000 euros d'article 700 supplémentaires à devoir à la copropriété. Le montant de ces condamnations fait l'objet d'un paiement mensuel progressif jusqu'en mars 2024.

SUR LA DEMANDE DE	DÉLIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE TRISS
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/07/2024 MolkeKALLACT 63 Rue Edmond Poupé CS60017 83601 FREJUS Codex Ta: 04.94.44.52.60 Fax: 04.94.44.52.65	DÉLIVRE PAR LE SYNDIC CITYAMER ET SOLEIL 147 rue Amiral Baux CS 40159 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tek 04 54.52.11.13	Date : 17/07/2024 Cochot et Signaturo :

IMMEUBLE(S) A	COPROPRIETAIRES CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES JARDINS D'AGURIUS 171, Avenue Général LECLERC 83700 SAINT RAPHAEL	S.C.I LE BASTIDON 45 TER Rue du Dr Louis Marzen 83100 BIANCO, FRANCE	15,	

SCI BARRA - contestation d'assemblee generale

Par assignation delivree le 04 janvier 2021 a l'initiative de la SCI BARRA a l'encontre de la copropriete, celle-ci demande l'annulation des resolutions 10, 11 et 12 de l'assemblee generale du 22 octobre 2020. Par décision du , la copropriété a remporté cette procédure, et la SCI BARRA a été déboutée et condamnée au paiement de 3000 d'article 700. Le montant de cette condamnation fait l'objet d'un paiement mensuel progressif jusqu'en mars 2024.

B/ COPROPRIETAIRES EN CONTENTIEUX.

- Dossier du 23/09/2021 Concernant S.c.i LE [REDACTED]
- Dossier du 18/04/2024 Concernant S.C.I LE [REDACTED]
- Dossier du 03/03/2023 Concernant Madame RADULOVIC Téréza
- Dossier du 10/07/2024 Concernant Madame RADULOVIC Téréza

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

C/AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

OFFICE NOTARIAL	DEUVRE PAR LE SYNDIC	Emplacement SIGNATURE
2 #755 SUR LA DEMANDE DE Data de la demande : 05/07/2024 Maître KALLJACT CS Roro Edmond Poupé CS 80017 83501 FREJUS Cedex Tel 04.94.44.52.60 Fax 04.94.44.52.65	CITYA MER ET SOLEIL 147 rue Ankaï Boux CS 40159 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX Tel: 04.94.52.13.13	Data : 17/07/2024 Cocheol of Signatuo •

KLEIN Grégory /ROBLEZ Fanny



Saint-Raphaël, le jeudi 09 juin 2022

Bien chez soi!

RESIDENCE LES JARDINS D'AQUARIUS
171, Avenue Général LECLERC - 83700 SAINT
RAPHAEL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du jeudi 09 juin 2022



Citya Mer Et Soleil - 147 rue Amiral Baux CS 40159
83707 Saint-Raphaël Cedex • Tél. 04 94 52 13 13 - siraphael.contact@citya.com
SAL au capital dn970004-nCs Fréjus 340090751 - Carte professionnelle n° 83032016220006323 de Sret par la CCI Var
Garantie financier : GALIAN-09 rue La Daëlle 75005 Paris-NORUS 13 002 101

KiEDIE



75



203

PROCÈS-VERBAL / ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

WENICH

vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : KLEIN Grégory
- gklein@citya.com -

Comptable : MONTAMES Sandrine
- smontames@citya.com -

Assistante : ROBLETZ Fanny
- frobletz@citya.com -

Négociateur Transaction : GERBERON Mickael
- mgerberon@citya.com -

fiw

76

Le jeudi 09 juin 2022 à 14h00, les copropriétaires de la résidence LES JARDINS D'AQUARIUS 171, Avenue Général LECLERC - 83700 SAINT RAPHAEL se sont réunis DANS LES LOCAUX DU CABINET CITYA MER ET SOLEIL 147 RUE AMIRAL BAUX 03700 SAINT-RAPHAEL, en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA MER ET SOLEIL, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA MER ET SOLEIL est représenté par KLEIN Grégory.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 14 copropriétaires sur 34 sont présents ou valablement représentés et représentent 4657 tantièmes / 10000 tantièmes.

ATTIAS Inès (491)- AUBERT Dominique (209) - HOFMAN Marie France (539) représentant HESTIN Evelyne (290) - LARKECHE Jean, Pène (265) représentant BISSON Alan (441)- LEFEVRE Michel (357) représentant NURIT Jean (667) - LEIGNEL Guy (190) - MARI Lucien, (373) - PEQUIGNOT Nicole (380) représentant MIREUR JACQUES (193) - VALETTE Myriam, (150) représentant AMRANI Mouloud(112)-

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Société BARRA C/O Mr ou Mme CASTALDO (710). Monsieur BOLDINI Eugène (158). Madame DUCOTE Catherine (281). M. ou Mme GALLUSCI Anloine (413). M. KLEINHANS Gérard (149). S.C.I. LE [REDACTED] (17), Mr ou Mme LEIGNEL Bernard / Karine (257), M. et Mme LUSSEAU-DELCEY Sylvain et Danielle (287). S.C.I. MARECHAL (193). S.C.I. MARGALIT (277), Mr ou Mme MARTEL Victor (282). Madame MINGOT Marjorie (169), MONNIER SCI EMIRO (183), Madame RADULOVIC Téréza (301), Mr ou Mme ROSSI Jeannot (503), Indivision ROYER/ FILAINE Didier / Catherine (208), Madame SAILLY Isabelle (414), Madame SALAS Francine (191), Madame TAXIL Josette (176), Monsieur TERNO Lionel (174), représentant 5343 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défallants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- Le Président du Conseil Syndical : OUI NON
- Un membre du Conseil Syndical : OUI NON
- Le Président de séance : OUI NON

Subdélégation: Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

RESOLUTION N°01: Election d'une présidente de séance de rassemblement, Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Mr LEFEVRE.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire (s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4557 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : Mme VALETTE

Le secrétariat de rassemblement générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et d'un(e) scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021, (comptes joints à la convocation en annexe), Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à rassemblement générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler ap res avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, "état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2021, au 31/12/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, leur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 35.010,32 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.

77

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4657 tantièmes (4657 tantièmes).

RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe), Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA SGTII représenté par Mr KLEIN son Directeur, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 8303201600006979 délivrée par la Préfecture du Var, Garantie Financière assurée par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - Carle Professionnel.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois et 21 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 09 juin 2022 pour se terminer le 30 juin 2023.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 5.500,00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en rétat.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Le syndic prend en charge la facturation supplémentaire de SOCOTEC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4657 tantièmes / 10000 tantièmes; la majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°04 a: 2em vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4657 tantièmes (4657 tantièmes).

RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2023 au 31/12/2023. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2023 et finissant le 31/12/2023 arrêté à la somme de 41.000,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé parposé de dépenses, a été élaboré par le syndic, a été examiné par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes pour : 14 copropriétaire (s) représentant 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4657 tantièmes (4657 tantièmes).

RESOLUTION N°06: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

Mme VALETTE, Mr LEFEVRE, Mr LARKECHE.

Sont candidats: Mme VALETTE, Mr LEFEVRE, Mr LARKECHE.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membres du conseil syndical : Mme VALETTE, Mr LEFEVRE, Mr LARKECHE.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 10000 tantièmes

La résolution, (article 25) ayant obtenu 4657 tantièmes / 10000 tantièmes; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°06 a: 24mo vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Fonds de travaux - Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 26-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compléter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,

- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 2.050,00 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget,

- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,

- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 2.050,00 EUROS. Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,

- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre.

- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution, (article 25) ayant obtenu 4657 tantièmes / 10000 tantièmes; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°D7 a: 2em vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

RESOLUTION N°OS: Annulation de la résolution N°11A de l'assemblée générale du 18 juin 2021, concernant la mise en place d'encobé en haut de la rampe. Article 24

L'assemblée générale informe les copropriétaires que les travaux votés à la résolution N°11A de l'assemblée générale du 18 juin 2021, n'ont pas été réalisés et les fonds n'ont pas été appelés. Par conséquent, l'assemblée générale annule cette décision.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 209 tantièmes / 4657 tantièmes.

AUBERT Dominique (209).

79

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4448 tantièmes / 4657 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4448 tantièmes / 4448 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la dépollution et le dépoussiérage du réseau VMC sanitaire collectif avec robot et assainissement des gaines. Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : la dépollution et le dépoussiérage du réseau VMC sanitaire collectif avec robot et assainissement des gaines.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

-devis FRANK SERVICE pour un montant de 2.550,05 euros TTC.

L'assemblée générale relie la proposition présentée par l'entreprise FRANK SERVICE prévue pour un montant prévisionnel de 2.550,05 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 2.550,05 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges COMMUNES GENERALES.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels le: 01/07/2022

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistant : la dépollution et le dépoussiérage du réseau VMC sanitaire collectif avec robot et assainissement des gaines précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 139,09 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution, numéro 09.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

RESOLUTION N°11 : Autorisation à donner au conseil syndical et au syndic pour réaliser des travaux d'étanchéité du parking.
Article 24

Afin de supprimer les infiltrations d'eau dans les garages, l'assemblée générale décide de donner l'autorisation au conseil syndical et au syndic de réaliser les travaux d'étanchéité du parking pour un budget maximum de 5.000,00 euros TTC, qui sera financé au moyen du fonds de travaux ALUR.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Point d'information sur les dossiers contentieux.

SCI BARRA - charges

Par assignation du 19 décembre 2017 à l'initiative du syndicat de copropriétaires, il a été demandé au tribunal de condamner la SCI BARRA au paiement des charges de copropriété. Au terme d'une longue procédure ayant fait l'objet de plusieurs reports, la copropriété a finalement été déboutée par jugement du 08 mars 2021. Après consultation du conseil syndical, et avec son accord, la copropriété a fait appel de cette décision devant la cour d'appel d'Aix en Provence.

L'audience s'est tenue le 07 avril 2021 et la date limite de dépôt des conclusions a été fixée au 07 juillet 2021. Nous attendons à ce jour que le tribunal détermine désormais une date de plaidoirie puis de mise en délibéré. Nous avons ré-ouvert la juridiction mais les délais sont hélas plus longs.

charges

Les mises en demeure continuant à rester vaines, ainsi que les tentatives de commandements par vole d'huissier, nous avons préparé avec Me GARRAY le dossier d'assignation, pour les charges dues. L'avocate a demandé en préalable que soit effectuée une démarche par devant le conciliateur de justice, pourjustifier devant le tribunal que nous avons tout tenté en préalable. Ce rendez-vous s'est tenu le 15 février 2021, et la SCI LE BASTIDON ne s'étant pas présentée, un PV de CARENCE a été dressé. L'assignation a donc été préparée et nous attendons désormais audience pour le faire condamner. S'en suivra ensuite des tentatives de saisies pour exécuter le jugement lorsqu'il sera rendu. Dans la mesure où la SCI BARRA ne s'acquitte pas des charges depuis des années, et ne répond à aucune sollicitation, il faudra sans doute envisager une saisie immobilière dans l'avenir.

SCI BARRA - équipements en façade.

Lors d'une assignation en référé par le syndicat de copropriétaires au moment de l'organisation du ravalement de façade, il avait été demandé au tribunal de condamner la SCI BARRA à retirer les éléments installés sans autorisation en façade (climatiseur, parement en bois). Par ordonnance du 17 août 2018, la copropriété avait été déboutée de sa demande. Après consultation et accord du conseil syndical, nous avons fait appel de cette décision, devant la cour d'appel d'Aix en Provence. Suite à l'audience du 19 février 2019, l'arrêt rendu le 28 mars 2019 est favorable à la copropriété : la SCI BARRA est condamnée au retrait des climatiseurs en façade, du parement en bois et de la vitrine de rissène et doit également payer 3.500 € d'article 700, et des frais de contentieux. Une astreinte de 50C par jour de retard est prévue si la SCI BARRA ne retire pas ces éléments dans un délai de 4 mois.

Rien ne changeant, la copropriété a saisi le 27 janvier 2020 le juge de l'exécution pour que l'astreinte soit liquidée (c'est-à-dire reconnue et exigée). Après plusieurs reports d'audience, le jugement du 1er décembre 2020 vient finalement rendre raison au syndicat de copropriétaires et condamne la SCI BARRA à payer l'astreinte qui, jours de retard cumulés, atteint 6.150€. Le juge ajoute une nouvelle astreinte plus sévère, à savoir 100€ par jour de retard, et laisse un ultime délai de 2 mois à la SCI BARRA pour retirer les éléments de façade.

La SCI BARRA fait appel de cette décision. L'audience s'est tenue le 08 décembre 2021 et la cour a rendu sa décision le 17 février 2022. La cour d'appel a donné raison au syndicat de copropriétaires en déboutant la SCI BARRA et en alourdissant la précédente condamnation de 2000€ d'article 700 supplémentaires à devoir à la copropriété. Hors de cette décision, et la condamnation principale du 28 mars 2019 a déjà été perçue, nous allons maintenant pouvoir récupérer le montant correspondant à l'astreinte.

SCI BARRA - contestation d'assemblée générale

Par assignation délivrée le 04 janvier 2021 à l'initiative de la SCI BARRA à rencontre de la copropriété, celle-ci demande l'annulation des résolutions 10,11 et 12 de l'Assemblée générale du 22 octobre 2020 ainsi que la désignation d'un expert judiciaire pour que soit étudié un problème d'évacuation des eaux pluviales qui inonderait prétendument le local de la SCI BARRA. L'audience de mise en état s'est tenue le 17 janvier 2022, et l'audience de plaidoirie est prévue le 23 juin 2022. A suivre.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

RESOLUTION N°13: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière des lots de la SCI BARRA pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale autorise son syndic en exercice, assisté de l'avocat de son choix, dans les conditions de l'article n°55 du décret du 17 mars 1967, aux fins d'engager au nom du syndicat, une procédure de saisie immobilière en vue de la vente sur adjudication des lots n°13 et n°15 appartenant à la SCI BARRA, débiteurs au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 10/05/2022, de la somme de 4.003,63 euros.

En conséquence et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire vendre les dits biens et droits immobiliers du lot N°15 uniquement, aux enchères publiques.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4657 tantièmes P 4657 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Fixation de la mise à prix des lots N°13 et N°15. Article 24

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la mise à prix du lot N°15 uniquement (conformément à la résolution précédente), correspondant à une cave, à la somme de 2.000,00 EUROS.

Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixe.

Dans cette hypothèse, l'Assemblée générale donne, dès à présent, mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires
- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic et après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 1.710.20 EUROS.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4657 tantièmes.
Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4657 tantièmes / 4657 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Point d'information relatif au droit à la prise électrique pour la mise en place de bornes de recharges pour véhicule électriques.

Le sujet concernant le droit à la prise électrique pour la mise en place de bornes de recharges pour véhicule électriques sera évoqué en séance.

Pour l'installation de prises électriques pour les recharges de véhicules, les travaux seront à charge privative, cependant une demande au préalable doit être faite auprès du syndic avec le devis de l'électricien, pour validité du devis.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

RESOLUTION N°17: Point d'information relatif aux infiltrations d'eau dans les combles au dessus de l'appartement de Mr NURIT.

Le sujet concernant les infiltrations d'eau dans les combles au dessus de l'appartement de Mr NURIT sera évoqué en séance.

Profiter de l'intervention de l'entreprise pour réparer au dessus de l'appartement HOFFMAN au 7^{ème} étage.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

RESOLUTION N°18: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote :

-Vérifier si la société est venue pour contrôler la pompe de relevage

-Obtenir plan nolaire pour implantation parkings.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale - demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si l'la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

82

- 3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, on applique de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
- 4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
- 5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à inconnue.

DISPOSITIONS LEGALES :

- > Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
-) Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites 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 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa "
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance.

Mr LEFFERE

CITYA MER ET SOLEIL

Directeur,

Grégory KLEIN

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance.

Mme VALETTE

83

FERKOUS Sarah / PITTAVINO Laure



SAINT RAPHAEL, le mardi 09 mai 2023

Bendlepost!

RESIDENCE LES JARDINS D'AQUARIUS
171, Avenue Général LECLERC - 83700 SAINT
RAPHAEL

WENICH

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mardi 09 mai 2023



Citya Mer Et Soleil - 147 rue Amiral Baux CS 40159
83707 Saint-Raphaël Cedex - Tél. 04 94 52 13 13 - staphael.contact@citya.com
SARL au capital de 907 000 € - RCS Frjus 345090754 • Cane professionnelle N 8303201G000006979 délivrée par le C.C.P. Var
Garntic financier : GALIAN • 89 rue La Dodtic 75008 Paris • N° ORIAS 13.002 181

EEALI

CityaQualité
06 94 52 13 13
qualité@citya.com

Citya Mer Et Soleil - 147 rue Amiral Baux CS 40159 - 83707 Saint-Raphaël Cedex - Tél. 04 94 52 13 13 - staphael.contact@citya.com

84



1234

PROCÈS-VERBAL

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : FERKOUS Sarah
- sferkous@citya.com -

Comptable : MONTANES Sandrine
- smonlanes@citya.com -

Assistante : PITTAVINO Laure
- lpittavino@citya.com -

Négociateur Transaction : GERBERON Mickael
- mgerberon@citya.com -

85

Le mardi 09 mai 2023 à 1400, les copropriétaires de la résidence LES JARDINS D'AQUARIUS 171, Avenue Général LECLERC - 83700 SAINT RAPHAEL se sont réunis DANS LES LOCAUX DU CABINET CITYA MER ET SOLEIL 147 RUE AMIRAL BAUX 83700 SAINT-RAPHAEL en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA MER ET SOLEIL, qui leur a été adressé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA MER ET SOLEIL est représenté par FERKOUS Sarah.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 15 copropriétaires sur 34 sont présents ou valablement représentés et représentent 4971 tantièmes / 10000 tantièmes.

DU MONT D OR (174) - HOFMAN Marie France (539) représentant ATTIAS Inès (491), HESTIN Evelynne (290) - LARKECHE Jean Pierre (265) représenté par MR ET MME BASSO - LEFEVRE Michel (257) représentant BISSON Alain (441), MARTEL Victor (282), NURIT Jean. (667) - MARI Lucien (373) - PEQUIGNOT Nicole (380) représentant MIREUR JACQUES (193) - VALETTE Myriam. (150) représentant AMRANI Mouloud (112), LEIGNEL Bernard / Karine (257) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

M. ou Mme AUBERT Dominique (209), Société BARRA CIO Mr ou Mme CASTALDO (710). Monsieur BOLDINI Eugène (158), Indivision DADU-DI MARTINO/SEVIN Delphine et Benoit (191), Madame DUCOTE Catherine (281), M. ou Mme GALLUSCI Antoine (413), M. KLEINHANS Gérard (149), S.C.I LE [REDACTED] (17), Monsieur LEIGNEL Guy (190), M. et Mme LUSSEAU-DELCEY Sylvain et Danielle (287), S.C.I MARECHAL (193), S.C.I MARGALIT (277), Madame MINGOT Majorie (169), MONNIER SCI EMIRO (183), Madame RADULOVIC Táréza (301), Mr ou Mmo ROSSI Jeannot (503), Indivision ROYER / FILAINE Didier / Catherine (208), Madame SAILLY Isabelle (414), Indivision VACQUIER/LAVIGNE Romain et Stéphanie (176),
représentant 5029 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du président du séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit :

M. LEFEVRE est désigné pour remplir les fonctions de président de séance.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de la scrutatrice de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutatrice de séance, l'assemblée générale élit : Madame VALETTE

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2022 AU 31/12/2022.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2022 AU 31/12/2022.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2022 AU 31/12/2022 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale (n'a pas d'observations particulières à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion, général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2022 AU 31/12/2022, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 32 586.42 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire (s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.

Votes pour: 15 copropriétaires) représentant 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA MER ET SOLEIL représenté par M. KLEIN, titulaire de la carte professionnelle gestion Immobilière n° 8303201600006979 délivrée par la Chambre de Commerce de , Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 13 (mois) et 21 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 09/05/2023 pour se terminer le 30/06/2024.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 5 700 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic Joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne Monsieur LEFEVRE pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour: 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4971 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 10000 tantièmes) - la majorité de "Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°05 a: 2em vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.

Votes pour: 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Soit 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2024 AU 31/12/2024 Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2024 AU 31/12/2024 arrêté à la somme de 41,000 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4598 tantièmes / 4971 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaires(s) totalisant 373 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : MARI Lucien (373).

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 4598 tantièmes /4598 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

Mademoiselle VALETTE, Mr LEFEVRE, M. et Mr LARKECHE.

Sont candidats:

Monsieur LEFEVRE

Madame VALETTE

87

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaires représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4971 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à
tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les
copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°07 a: 2== vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

RESOLUTION N°07 b: Candidature de Monsieur LEFEVRE Article 25 ou à défaut Article 25-1.

l'assemblée générale nomme pour une durée de 1an en qualité de membre du conseil syndical :

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4971 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à
tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les
copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°07 b: 24= vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes/4971 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes /4971 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4971 tantièmes/4971 tantièmes.

RESOLUTION N°07 c: Candidature de Madame VALETTE Article 25 ou à défaut Article 25-1.

l'assemblée générale nomme pour une durée de 1an en qualité de membre du conseil syndical :

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu, 4971 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à
tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les
copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°07 c: 2tre voto à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 497 1 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes /4971 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

88

RESOLUTION N°07 d: nouvelle Candidature de Monsieur ESKENAZI Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4971 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieur à tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndical, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°07 d: 21m vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.
Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.
Résolution adaptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Fonds de travaux - Décision à prendre sur le montant de la cotisation, annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelque soit leur taille:

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
 - l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
 - la réalisation, des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
 - les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
 - les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux,
 - d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation, annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel, ni en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux à 2.5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,
 - de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
 - de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots : il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot

et (après avoir délibéré) décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 10% du budget prévisionnel annuel
- ET soit un montant de 4 100 EUROS.
- Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
 - d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimesires égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4971 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndical, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

89

RESOLUTION N°08 a: 2—4 vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.
Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Décision d'effectuer les travaux pour le remplacement du système interphone par un vidéophone Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises :

- devis de la société IDE d'un montant de 2 706.00€

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical (et après en avoir délibéré), décide d'effectuer les travaux suivants :

- le remplacement du système interphone par un vidéophone

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise IDE prévue pour un montant prévisionnel de

2 706,00 EUROS TTC

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, d'un montant total de 2 706 EUROS TTC seront répartis selon les millèmes alloués aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre : 100% soit le 01/07/2023.

information importante :

Il faut savoir que chaque copropriétaire fera son choix du combiné soit simple ou vidéophone et cette dépense sera privative et imputée d'un montant de 80€ ou 170€ par appartement selon le choix de chaque copropriétaire.

Il a été demandé en assemblée générale de demander à la société IDE de nous faire parvenir la notice et nous faire parvenir le modèle de platine.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.
Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de mailleur d'ouvrage délégué concernant les travaux consistant : le remplacement du système Interphone par un vidéophone, précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2.5% HT du montant HT des travaux soit 73.80 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution, numéro 9.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4971 tantièmes.
Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4971 tantièmes / 4971 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

il est interdit de nettoyer sa terrasse à grand eau

- ne pas nourrir les oiseaux

ne pas encombrer les terrasses

- Demande de devis pour refaire le marquage au sol des emplacements de parking aérien

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.