

\*\*\*\*\*

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 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<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II 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 :

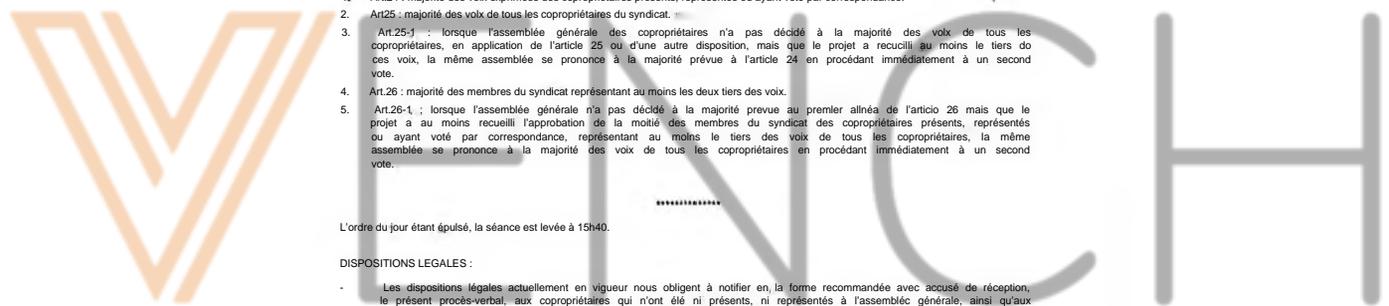
1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application 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 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de 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, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h40.

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 «L'ordonnance 1077/1965 - 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 desdites 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 l'alinéa 1<sup>er</sup> 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 Judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.



91

FERKOUS Sarah / PITTAVINO Laure

9/9

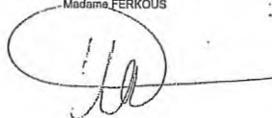
ST RAPHAEL, le mardi 09 mai 2023

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

Président de séance,  
Monsieur LEFÈVRE



CITYA MER ET SOLEIL  
Madame FERKOUS



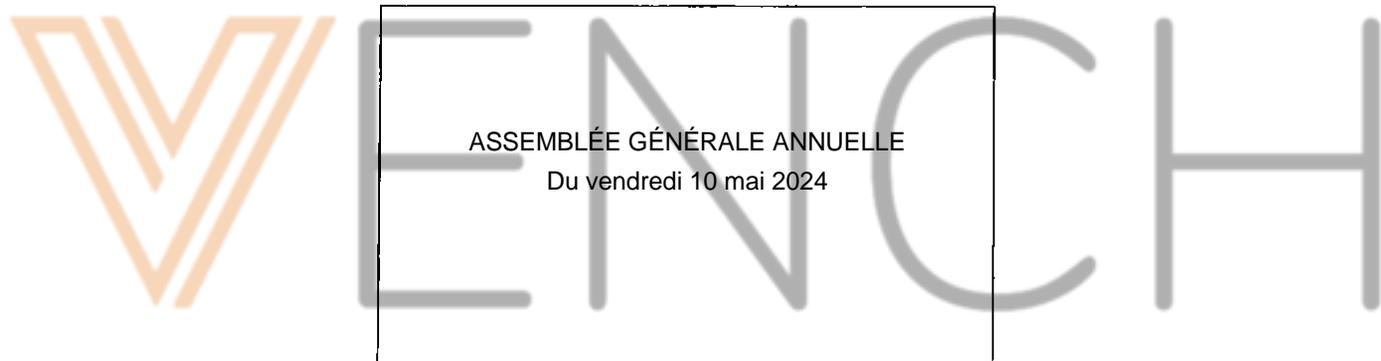
Scrutatrice de séance,  
Madame VALETTE



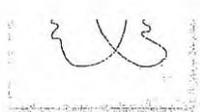
WENCH

92

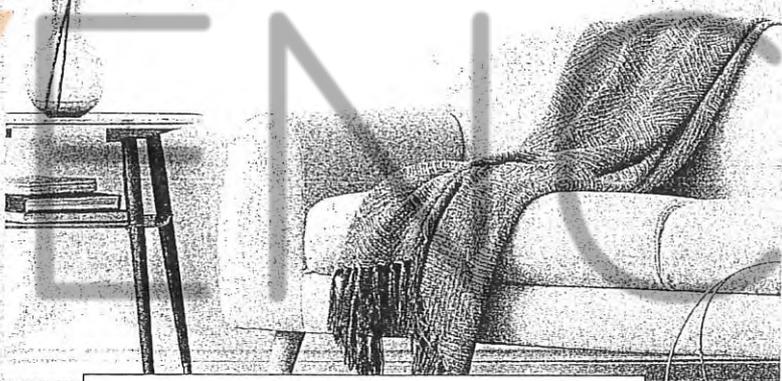
RESIDENCE LES JARDINS D'AQUARIUS  
171, Avenue Général LECLERC - 83700 SAINT  
RAPHAEL



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE  
Du vendredi 10 mai 2024



# PROCÈS-VERBAL ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : FERKOUS Sarah  
- [sferkous@citya.com](mailto:sferkous@citya.com) -

Comptable : MONTANES Sandrine  
- [smontanes@citya.com](mailto:smontanes@citya.com) -

Assistante : HAMOUR Hayette  
- [hamour@citya.com](mailto:hamour@citya.com) -

Négociateur Transaction : GERBERON Mickael  
- [mgerberon@citya.com](mailto:mgerberon@citya.com) -

Le psetrodute

gh

Le vendredi 10 mai 2024 à 10h00, 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 adressée 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 16 copropriétaires sur 34 sont présents ou valablement représentés et représentent 5195 tantièmes (10000 tantièmes).

ATTIAS Ins (491) - AUBERT Dominique (209)-BASSO Michel et Valério (265)-DADU-DI MARTINO/SEVIN Delphine et Benoît (191) - DU MONT D'OR (174) - HOFMAN Mare France (539) représentant HESTIN Evelyne (290) - LEFEVRE Michel (357) représentant BISSON Alain (441), MARTEL Victor (282), NURIT Jean (867) - MARECHAL (193) - MARI Lucien (373) - VALEITE Myriam (150) représentant MIREUR JACQUES (193), PEQUIGNOT Nicole (390) -

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

M. ou Mme AMRANI Mouloud (112), Société [REDACTED] C/O Mr ou Mme CASTALDO (710), Monsieur BOLDINI Eugène (158), Madame DUCOTE Catherine (281), M. ou Mme GALLUSCI Anicône (413), M. KLEINHANS Gerard (149), S.C.I LE [REDACTED] (17), Mr ou Mme LEIGNEL Bernard / Karine (257), Monsieur LEIGNEL Guy (190), M. et Mme LUSSEAU-DELCEY Sylvain, et Danielle (287), S.C.I MARGALIT (277), Madame MINGOT Marjorie (169), MONNIER [REDACTED] EMIRO (183), Madame RADULOVIC Téréza (301), Mr ou Mme ROSSI Jeannot (503), Indivision ROYER / FILAINE Didier / Catherine (208), Madame SAILLY Isabelle (414), Indivision VACQUIER/LAVIGNE Romain et Stéphanie (176)

représentant 4805 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents voles.

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

Pour remplir les fonctions du 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 / 5195 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.

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

Soit 5195 tantièmes / 5195 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 : Mme VALETTE

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

Le vole des copropriétaires étant exprimé uniquement, à travers des formulaires de vole par correspondance, l'assemblée générale constate l'impossibilité de nommer des Scrutateurs.

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 / 5195 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.

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

Soit 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.

**RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023**

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Le conseil syndical nous a adressé par écrit son rapport d'activité au cours de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

**RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24**

CITYA MER ET SOLEIL - PROCES VERBAL de l'A.G. ANNUELLE du vendredi 10 mai 2024

-0264 - LES JARDINS D'AQUARIUS 171, Avenue Général LECLERC - 83700 SAINT RAPHAEL

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'observation particulière à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, relatifs au bilan financier du syndic des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023, 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 40 915.55 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 51 95 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaires représentant 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.

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

Soit 5195 tantièmes / 5195 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°8303201600005979 délivrée par la Chambre de Commerce du VAR Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 13 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 1 0/05/2024 pour se terminer le 10/05/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 5 850 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 rétal.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne Mr 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 : 16 copropriétaires représentant 5195 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 5195 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe), Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 09/05/2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 41 000 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation (et en avoir délibéré), l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 44 000 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 191 tantièmes / 5195 tantièmes.

DADU-DI MARTINO/SEVIN Delphine et Benoit (191).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaires représentant 5004 tantièmes / 5195 tantièmes.

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

Soit 5004 tantièmes / 5004 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2025 au 31/12/2025 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 (cl après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 44 000 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 : 1 copropriétaire(s) représentant 191 tantièmes / 5195 tantièmes,  
DADU-DI MARTINO/SEVIN Delphine et Benoit (191).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire (s) représentant 5004 tantièmes 15195 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 5004 tantièmes / 5004 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 syndic 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 15% du budget prévisionnel annuel
- ET
- à ....% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté, soit un montant de ... 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. 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, 15% soit 6 600 EUROS.
  - de placer ce fonds de travaux sur un compte livret 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 : 16 copropriétaire(s) représentant 5195 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 5195 tantièmes (10000 tantièmes).

RESOLUTION N°09: 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 syndic, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

97

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 ou Mme LEFEVRE, S.C.I DU MONT D'OR.

Sont candidats :

MR LEFEVRE

MME VALETTE

■ DU MONT D'OR

■ MARECHAL

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

RESOLUTION N°09 a: Candidature de Mr LEFEVRE Article 24

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5195 tantièmes / 10000 tantièmes.  
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 5195 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N09 a: 2—ino vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.

RESOLUTION N°09 b: Candidature da l ■ MONT D'OR Article 24

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.

RESOLUTION N°09 b: 2hms vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.

RESOLUTION N°09 c: ■ ARECHAL Article 24

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.

RESOLUTION N09 c: 2em vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.

RESOLUTION N°09 d: Madame VALETTE Article 24

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes pour: 16 copropriétaires représentant 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.

RESOLUTION N°09 d: 2° vole à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.  
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 5195 tantièmes / 5195 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Point d'information sur les dossiers contentieux sans vote

Dossier [REDACTED]

Ce contentieux était terminé sur la partie judiciaire depuis plusieurs années, [REDACTED] payant ses condamnations qui avoisinaient les 13.000 € par échéancier. Cet échéancier est globalement respecté, puisque la dette n'est plus que de 3.500 C et que les charges trimestrielles sont réglées en parallèle. Le solde de la somme devrait, en outre, être réglé prochainement puisque les biens sont en train d'être vendus, marquant la fin imminente de ce dossier.

Dossier RADULOVIC

En dépit des mises en demeure, sommation, et convocatia a conciliation de justice, aucune réaction n'a été obtenue de Mmo RADULOVIC que nous ne parvenons pas à atteindre puisqu'elle ne réside pas sur place ni à son dernier domicile connu. Par nécessité, une assignation a été effectuée et une hypothèque a été prise sur le bien. L'audience est prévue le 9 avril, pour un débiteur attendu début mai. Le jugement sera ensuite confié aux huissiers pour exécution, et recherches au niveau national. La présence de locataires est un élément important, et il sera possible de solliciter des saisies de loyers. Si cela se confirme, ce dossier devrait se solder à terme sans une trop grande difficulté.

Dossier [REDACTED]

Dans ce dossier initié depuis un long moment, nous sommes enfin parvenu à obtenir un jugement condamnant la [REDACTED] au règlement des charges, outre 1200 € d'article 700 et 500 € de dommages et intérêts. Ce Jugement a été remis aux huissiers pour exécution, laquelle risque cependant d'être difficile. Le cas échéant, nous irons vers la saisie immobilière prévue. Ce dossier reste donc en cours et devrait durer encore un certain temps.

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

RESOLUTION N°11: Décision à prendre et information sur le COMPOST à venir conformément aux nouvelles réglementations à compter du 1er janvier 2024 Article 24

L'assemblée générale prend acte des informations communiquées en séance et approuve la commande d'un nouveau composteur.

Nous vous informons que le compostage sera obligatoire pour tous les résidents et non obligatoire pour la copropriété.

À compter du 1er janvier 2024, conformément au droit européen et à la loi anti gaspillage de 2020, le tri des biodéchets sera généralisé et concernera tous les professionnels et les particuliers.

Cependant il faut faire voter en assemblée générale la mise en place d'un nouveau container qui sera dédié au compostage sans obligation pour la copropriété.

Concernant la ville de ST RAPHAEL, vous pouvez vous doler d'un composteur partagé ou collectif à 20€ en contactant le SMIDDEV, qui de chargera de l'installation.

L'agglomération finance l'achat de votre composteur ou de votre bio seau

Pour vous aider dans cette démarche Estérel Cole d'Azur Agglomération finance 70 % de l'achat de votre composteur, Il ne vous coûtera que 10€ Si vous souhaitez vous doter d'un bioseau, celui-ci ne vous coûtera que 3€.

L'assmblée générale refuse la mise en place d'un compostage pour manque de place.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 400 tantièmes / 5195 tantièmes.

AUBERT Dominique (209), DADU-DI MARTINO/SEVIN Delphine et Benoit (191),

Votes contre : 14 copropriétaire(s) représentant 4795 tantièmes / 5195 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5195

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 4795 tantièmes / 5195 tantièmes.

RESOLUTION N°12: 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.

99

FERKOUS Sarah #HAMOUR Hayette

B/9

ST RAPHAEL, le vendredi 10 mai 2024

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au 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 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 7ème et 8ème du 1 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 point II 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, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces 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 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de 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, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h00.

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, la extenso : - Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaisants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article "

- 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 judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble

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

Président de séance,  
Mr LEFEVRE

CITYA NOM AGENCE  
Gestionnaire Copropriété,

100

FERKOUS Sarah / HAMOUR Hayetto

9/9

ST RAPHAEL, le vendredi 10 mai 2024

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

Président de séance,

Mr LEFEVRE



CITYA NOM AGENCE

Gestionnaire Copropriété,

FERKOUS Sarah



Scrutatrice de séance.

Nime VALETTE



WENCH



# WENCH

LE CARNET D'ENTRETIEN  
DE VOTRE COPROPRIETE

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

Immeuble de 34 lots principaux , construit en 1999



## Un carnet d'entretien, pour quoi faire ?

Après une large consultation des organisations de syndics de copropriétaires, chaque immeuble en copropriété doit désormais disposer d'un carnet d'entretien.

Rendu obligatoire par la loi SRU (article 79), ce document est appelé à devenir l'outil de référence des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Le carnet d'entretien vous permettra de disposer de toutes les informations relatives à votre bien: informations réglementaires et administratives, comme celles relatives aux contrats d'assurance de l'immeuble, informations pratiques, comme le nom et les coordonnées de tous vos interlocuteurs, informations enfin sur l'historique de tous les travaux importants réalisés à partir du 1er juin 2001, tels que le remplacement d'une chaudière ou un ravalement.

Conçu et mis à jour par votre Syndic, le carnet d'entretien que nous mettons à votre disposition, indique en outre le programme des travaux futurs décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, vous permettant d'en contrôler le suivi.

## La réglementation

*Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.*

### Article 1

Le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée contient au moins les informations mentionnées à l'article 3 et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article 4.

### Article 2

Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient.

Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs bâtiments, il est tenu un carnet d'entretien pour chacun d'eux. Dans ce cas, le syndic ouvre dans le carnet du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

#### Article 3 :

Le carnet d'entretien mentionne :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires ainsi que la date d'échéance des contrats ;

#### Article 4

Le carnet d'entretien indique également :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurances Dommage Ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;

- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

#### Article 5

Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

#### Article 6

Le Garde des Sceaux, le Ministre de la Justice, le Ministre de l'Équipement, des transports et du Logement et le secrétaire d'État au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal Officiel de la République Française.

*D'une manière générale, les textes de loi sur lesquels s'appuie l'activité de syndic de copropriété sont les suivants :*

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (J.O. du 11 juillet 1965), modifiée par la loi du 21 juillet 1994 (J.O. du 24 juillet 1994)
- Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (J.O. du 4 juillet 1970) complétée par la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 (J.O. du 17 juillet 1971)
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (J.O. du 22 mars et rectificatif du 27 juin 1967)
- Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 (J.O. du 22 juillet 1972 et rectificatif J.O. du 6 septembre 1972)
- Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 (J.O. du 1er janvier 1986)
- Loi n° 94-442 du 3 juin 1994 (J.O. du 4 juin 1994)
- Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 (J.O. du 24 juillet 1994)
- Décret n° 95-354 du 30 mars 1995 (J.O. du 5 avril 1995)
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (J.O. du 4 décembre 2000)
- Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 (J.O. du 3 juin 2001)
- Décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 (J.O. du 4 juin 2004)
- Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 (J.O. du 18 mars 2005)

- Loi N° 2006-872 du 13 juillet 2006 (J.O. du 16 juillet 2006)
- Décret N 2007-285 du 1er mars 2007 (J.O. du 3 mars 2007)
- Loi N 2007-309 du 5 mars 2007 (J.O. du 7 mars 2007)
- Loi N 2008-776 du 4 août 2008 (J.O. du 5 août 2008)
- Loi N° 2009-323 du 25 mars 2009 (J.O. du 27 mars 2009)

## **LES JARDINS D'AQUARIUS**

Immeuble de 34 lots principaux , construit en 1999

### SYNDIC EN EXERCICE

CITYA MER ET SOLEIL  
(  
147 rue Amiral Baux  
CS 40159  
83707 SAINT RAPHAEL CEDEX

Téléphone: 04.94.52.13.13

Carte professionnelle n° 8303201600006979  
Délivrée par CCI du Var  
Siret n° 34809075400105 Ape n° 6831Z

Responsable d'immeuble : Madame FERKOUS Sarah  
Comptable de l'immeuble : Madame MONTANES Sandrine  
Assistant(e) de l'immeuble : Madame HAMOUR Hayette

Tél : 04.94.83.44.35  
Tél : 04.94.83.44.33  
Tél : 04.94.52.52.36

## MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

S.C.I MARECHAL  
Monsieur VALETTE  
Monsieur LEFEVRE Michel  
S.C.I DU MONT D'OR

## UN CARNET D'ENTRETIEN - POUR QUOI FAIRE ?

Après une large consultation des organisations de syndicats de copropriétaires, chaque immeuble en copropriété doit désormais disposer d'un carnet d'entretien.

Rendu obligatoire par la loi SRU (article 79), ce document est appelé à devenir l'outil de référence des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Le carnet d'entretien vous permettra de disposer de toutes les informations relatives à votre bien: informations réglementaires et administratives, comme celles relatives aux contrats d'assurance de l'immeuble, informations pratiques, comme le nom et les coordonnées de tous vos interlocuteurs, informations enfin sur l'historique de tous les travaux importants réalisés à partir du 1er juin 2001, tels que le remplacement d'une chaudière ou un ravalement.

Conçu et mis à jour par votre Syndic, le carnet d'entretien que nous mettons à votre disposition indique en outre le programme des travaux futurs décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, vous permettant d'en contrôler le suivi.

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

## MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ? OUI  
 - A quelle date? 04.02.1999  
 - Non 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. art. 49) ? NON

## PROCEDURES

■ E ■ - 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 ■ ne s'étant pas présentée, un PV de CARENCE a été dressé. L'assignation a donc été préparée et nous attendons désormais l'audience pour le 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 ■

■ 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 de condamner ■ à retirer les éléments installés sans autorisation (climatiseur, parement en bois). L'arrêt rendu le 28 mars 2019 est favorable. Une astreinte de 50euros par jour de retard est prévue si le ■ ne retire pas ces éléments dans un délai de 4 mois. Le jugement du 1er décembre 2020 condamne ■ à payer l'astreinte qui atteint 6.150euros, outre 1000 euros d'article 700. La cour d'appel réaffirme ce jugement et ajoute 2000euros

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.

■■■■■ - contestation d'assemblée générale

Par assignation délivrée le 04 janvier 2021 à l'initiative de l'■■■■■ à l'encontre de la copropriété, celle-ci demande l'annulation des résolutions 10, 11 et 12 de l'assemblée générale du 22 octobre 2020. Par décision du ■■■■■, la copropriété a remporté cette procédure, et l'■■■■■ 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.

## MANDAT DE SYNDIC

- Nomination du syndic le : 10/05/2024

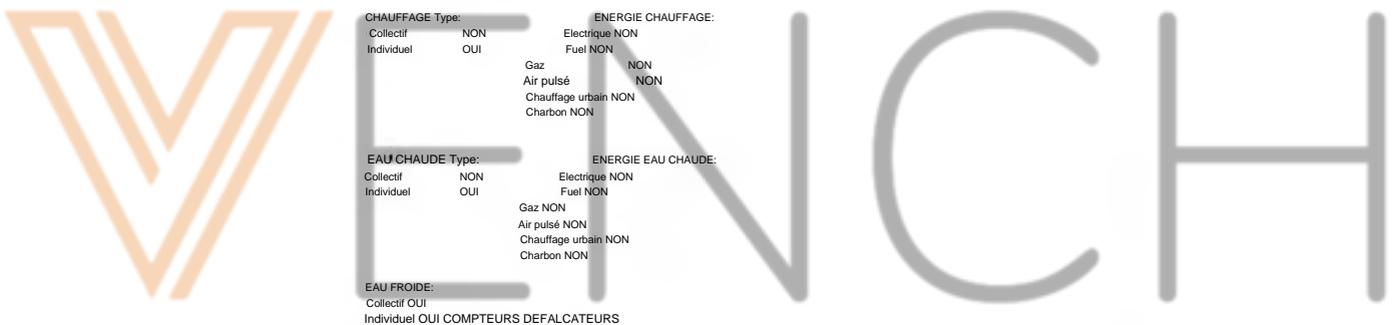
- Fin de mandat : 10/06/2025

- Début de l'exercice : 01/01

- Fin de l'exercice : 31/12

## 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
Télesurveillance	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  
Portail automatique NON

Monte voiture NON  
Tennis NON

**CHAUFFAGE Type:**  
Collectif NON  
Individuel OUI

**ENERGIE CHAUFFAGE:**  
Electrique NON  
Fuel NON  
Gaz NON  
Air pulsé NON  
Chauffage urbain NON  
Charbon NON

**EAU CHAUDE Type:**  
Collectif NON  
Individuel OUI

**ENERGIE EAU CHAUDE:**  
Electrique NON  
Fuel NON  
Gaz NON  
Air pulsé NON  
Chauffage urbain NON  
Charbon NON

**EAU FROIDE:**  
Collectif OUI  
Individuel OUI COMPTEURS DEFALCATEURS

EMPLOYES D'IMMEUBLES

MO

## 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

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

M

## 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 de Santé Publique) - Loi 2004-806 du 9 Août 2004 - décret 2006-474 du 25 avril 2006.
- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? NON
- Si oui à une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes :
- Si oui à 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
- DIAGNOSTIC EFFETUE LE 20/02/2024 PAR 01 CONTROLE
- ABSENCE INFESTATION PAR LES TERMITES

## AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

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

112

### CONTROLE TECHNIQUE /ASCENSEUR

- Contrôle technique : OUI : CONFORME  
- Si oui, conformité avec le décret du 9 septembre 2004 : CONFORME  
FArT PAR SOCOTEC LE 20/05/2020  
Mise en conformité non effectuée  
Contrôle quinquennal le 22/05/2023 : conforme

### CONTROLE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Contrôle effectué : NON  
- Si oui, rapport joint NON

### DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

- Immeuble non concerné  
ou  
Si le diagnostic technique global existe:
- mentionner la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concerné par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé;
  - l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

M3

## PROJET ET PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

PPPT (Projet et plan pluriannuel de travaux) validé lors de l'assemblée générale du.....  
ou

PPT (Plan pluriannuel de travaux) validé lors de l'assemblée générale du.....

## PISCINE

- Existence : NON
- Si oui, dispositif de sécurité homologué 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 ?
- 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

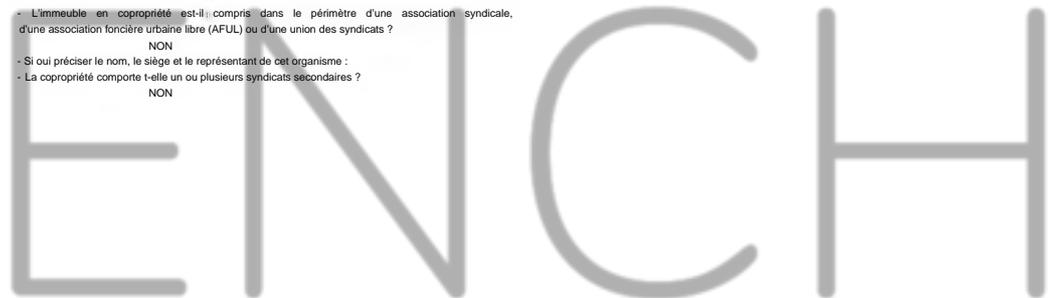
114



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



BOURSE ASSURANCES MRI

par tacite reconduction  
ASSURANCES MRI

**Souscrit avec**

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

**Compagnie**

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

WENCH

MG

0051234 CONTRAT ASCENSEUR 24/24

par tacite reconduction Type ASCENSEUR CTR NORMAL 24/24  
CONTRAT ASCENSEUR 24/24  
PU6811

Souscrit avec

KONE  
448 avenue Laurent BARBERO  
POLE BTP GRAND CAPITOU  
83600FREJUS  
Téléphone : 04.94.44.10.90

008119 CONTRAT ENTRETIEN PORTE DE

par tacite reconduction Type ACCES PKG GARAGE 2424  
CONTRAT ENTRETIEN PORTE DE  
GARAGE 24/24

Souscrit avec

ORONA  
ZI Secteur C7  
227 Rue Claude Bernard  
06700SAINT LAURENT DU VAR  
Téléphone: 04.93.31.78.79

02100111A CONTRAT TABOURET DISCONNECTEUR

Reconduit le 01/02/2015 par tacite reconduction Résilié  
CONTRAT TABOURET DISCONNECTEUR

Souscrit avec



M7

MAIR 2016/12889 Contrat entretien extracteur

DL ASSAINISSEMENT  
Parc d'Activité d'Airebelle  
Chemin des Wagonnets  
83480 PUGET SUR ARGENS  
Téléphone : 04.94.43.89.35



MAIR 2016/12889 Contrat entretien extracteur

par tacite reconduction  
Contrat entretien extracteur  
VMC

Souscrit avec

SAPIAN  
12 RUE FRUCTIDOR  
TSA 49998  
75839 PARIS CEDEX 17  
Téléphone : 04.94.08.01.42

MAIR 2016/12889 CONTRAT MAINTENANCE PROTECTION

par tacite reconduction  
CONTRAT MAINTENANCE PROTECTION  
INCENDIE

Souscrit avec

SAPIAN  
12 RUE FRUCTIDOR  
TSA 49998  
75839 PARIS CEDEX 17  
Téléphone : 04.94.08.01.42

118

par tacite reconduction  
CONTRAT VMC

# WENCH

par tacite reconduction  
CONTRAT VMC  
Souscrit avec  
SAPIAN  
12 RUE FRUCTIDOR  
TSA 49998  
75839 PARIS CEDEX 17  
Téléphone : 04.94.08.01.42

119

DEPARTEMENT ENTREPRISES COMMUNES

Reconduit le 01/10/2021 par tacite reconduction Résiliable le 30/09/2022  
ENTRETIEN PARTIES COMMUNES

Souscrit avec

NETT ECLAIR  
214 rue de la Soleillette  
83700 SAINT RAPHAEL  
Téléphone : 04.94.83.98.61

WENCH

fil . ... zoa2o2N052 ead : conoan



**FRANK SERVICE**

285 avenue des maurettes  
06270VILLENEUVE LOUBET  
Téléphone : 04.93.20.03.03

Immeuble  
REPLACEMENT MOTEUR VMC

Réalisés le 13/04/2007  
Pour 825.64€

**KONE**

448 avenue Laurent BARBERO  
POLE BTP GRAND CAPITOU  
83600FREJUS  
Téléphone : 04.94.44.10.90

Immeuble  
REMPLECT ROTOR ET STATOR DU MOTEUR  
ASCENSEUR

Réalisés le 31/12/2007  
Pour 3469.79€

**KONE**

448 avenue Laurent BARBERO  
POLE BTP GRAND CAPITOU  
83600FREJUS  
Téléphone : 04.94.44.10.90

Immeuble  
MISE EN CONFORMITE ASCENSEUR ECHEANCE  
2008

Réalisés le 31/12/2007  
Pour 497.11€

**FRANK SERVICE**

285 avenue des maurettes  
06270VILLENEUVE LOUBET  
Téléphone : 04.93.20.03.03

Immeuble  
NETTOYAGE ET REFECTION RESEAU  
VENTILATION

Réalisés le 16/10/2009  
Pour 21 10.00€

**EURL DECELLE ETANCHEITE**

ZAC des Garillans Est  
83520ROQUEBRUNE SUR ARGENS  
Téléphone : 06.09.91.47.79

Immeuble  
REFECTION ETANCHEITE

Réalisés le 11/12/2009  
Pour 2048.12€

Entreprise I.D.E.

Immeuble

Réalisés le 05/11/2010  
Pour 2670.21€

121



rg ..... Type d'is : vau pratis



Léna Europe  
50 Voie Aurelienne -CS 10498  
83700SAINT RAPHAEL

REMPLOCT PLATINE INTERPHONE

KONE  
448 avenue Laurent BARBERO  
POLE BTP GRAND CAPITOU  
83600FREJUS  
Téléphone : 04.94.44.10.90

Immeuble  
MISE EN CONFORMITE ASCENSEUR

Réalisés le 16/12/2011  
Pour 25696.63€

Entreprise ROUQUIER DECORATION  
19 avenue Gabriel Péri  
83520ROQUEBRUNE SUR ARGENS  
Téléphone : 04.94.45.76.19

Immeuble  
Réfection de la peinture  
Résolutions 11 et 12 votées AG 05/05/15

Réalisés le 17/09/2015  
Pour 10598.35€

SASCA21

Résidence Alléria  
330 rue Mal Gallieni  
83600FREJUS  
Téléphone : 06.09.17.52.98

Immeuble  
Installation de camras de surveillance

Réalisés le 13/09/2016  
Pour 2216.09€

Immeuble  
Réfection de \*élancheité au dessus du  
garage de Madame Cordier.

Réalisés le 31/12/2016  
Pour 2900.00€

S.A.R.LPENALVER

155 Allée Eugène Freyssinet  
POLE BTP  
83600FREJUS  
Téléphone : 04.94.81.24.18

Immeuble  
RAVALEMENT DE FACADES

Réalisés le 24/06/2019  
Pour €

122

EN07 mdeoonkk s 22 S-0 hšsec (ondai pomes 227)



SA COLAS MIDI MEDITERRANEE

193 allée Sébastien Vauban  
83618Triejus cedex  
Téléphone : 04.94.44.50.90

EBANK SERVICE

285 avenue des maurettes  
06270VILLENEUVE LOUBET  
Téléphone : 04.93.20.03.03

Entreprise I.D.E.

Centre Europe  
50 Voie Aurelienne - CS10498  
83700SAINT RAPHAEL

Immeuble  
SECURITE INCENDIE  
SUR FONDS ALUR

Réalisés le 15/12/2019  
Pour 1297.00€

Immeuble  
TX ENROBE HAUT RAMPE  
RESOLUTION ANNULEE ET TX NON FAITS

Réalisés le 31/12/2021  
Pour E

Immeuble  
TX DEPOLLUTION RESEAU VMC

Réalisés le 31/05/2023  
Pour 2389.1<16

Immeuble  
REMPLE PLATINE INTERPHONE

Réalisés le 30/11/2023  
Pour 2779.80€

123



# LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



**FICHE SYNTHÉTIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ AB2-868-230**  
(conforme aux dispositions de l'article 52 de la loi n° 85-657 du 10 juillet 1985)

générée à partir des données mises à jour le 16/05/2024

171 av general leclerc  
83700 Saint-Raphaël

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Nom d'usage de la copropriété		LES JARDINS D'AQUARIUS	
Adresse de référence de la copropriété		171 av general leclerc 83700 Saint-Raphaël	
Adresses complémentaires de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	17/10/2017	Numéro d'immatriculation	AB2-868-230
Date du règlement de copropriété	31/03/1998	N° SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

## IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	CITYA MER ET SOLEIL de numéro SIRET 34803075400105
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	URBANIA CANNES 147 RUE AMIRAL BAUX 83700 SAINT-RAPHAEL
Numéro de téléphone	0494445990

## ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet
Spécificités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Syndicat coopératif</li> <li>• Résidence service</li> </ul>

124

### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	95
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	34
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments Année d'achèvement de la construction	De 1994 à 2000 Non renseigné
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	Non
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	Sans objet

### EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif - chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte - chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	1

### CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2023
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2023
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	10/05/2024
Charges pour opérations courantes	40 915 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	5469€
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	5179€
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	14 588 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	4
Montant du fonds de travaux	24 336 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
le 16/05/2024,  
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

125



CITYAMER ET SOLEIL  
147 RUE AMIRAL BAUX  
83700 SAINT RAPHAEL

Neuilly plaisance, le 28/02/24

N/Réf./CMSO/XCI/JOP

Objet : Rapport de L'Etat Relatif à la Présence de Termites dans les Circulations et Locaux Communs

Immeuble :  
LES JARDINS D'AQUARIS  
171 Avenue du GENERAL LECLERC  
83700 SAINT RAPHAEL

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le rapport indiqué en objet concernant le site référencé ci-dessus.

Nous vous en souhaitons bonne réception et, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.

Département Prédateurs du Bois

126

ge O1 CONTRÔLE

Spso DIAGNOSTICS ET CONTROLES

### RAPPORT DE L'ÉTAT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES DANS LES CIRCULATIONS ET LOCAUX COMMUNS

La mission et le présent rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P03-201 (février 2016), aux articles L131-3, L126-6, L. 126-24 et R. 126-42, D126-43, L271-4 à 6 du CCH et arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007

LES JARDINS D'AQUARIS  
171 Avenue du GENERAL LECLERC  
83700 SAINT RAPHAEL

Code Site : 83700CELE017100  
N/Réf: 1CMS0/XCI/1OP

Neuilly plaisance, le 28/02/24

a) Investigation :

aucun - 1 w. A. sssntec thA - u

Date de la visite : 20/02/24

Nature du bâtiment : Immeuble d'habitation

Mitoyenneté : Oui

b) - Localisation et désignation de l'immeuble :

Descriptif du site concerné :

- CAGE 171 : Secours R+7
- PARKING : Int. Aérien 2 niveaux

Informations collectées auprès du donneur d'ordre relatives à des traitements antérieurs contre les termites ou à la présence de termites dans le bâtiment : Non

Existence d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Oui

117

LES JARDINS D'AQUARIS  
171 Avenue du GENERAL LECLERC - 83700 SAINT RAPHAEL

c) - Désignation du Client : SUS 2

Qualité : CITYA MER ET SOLEIL

Adresse : 147 RUE AMIRAL BAUX  
83700 SAINT RAPHAEL

Documents fournis : Non

d) - Identification de l'opérateur ayant effectué l'état relatif à la présence de termites : socmca sarl - ald.sadr

Nom : Xavier CIMA

N° certificat de qualification : DTV/2302-004

Date d'obtention : 23/04/23

Nom de l'organisme de qualification : SOCOTEC - 13, Cours Valmy 92977 PARIS LA DEFENSE- France

Organisme d'assurance professionnelle : ALLIANZ IARD

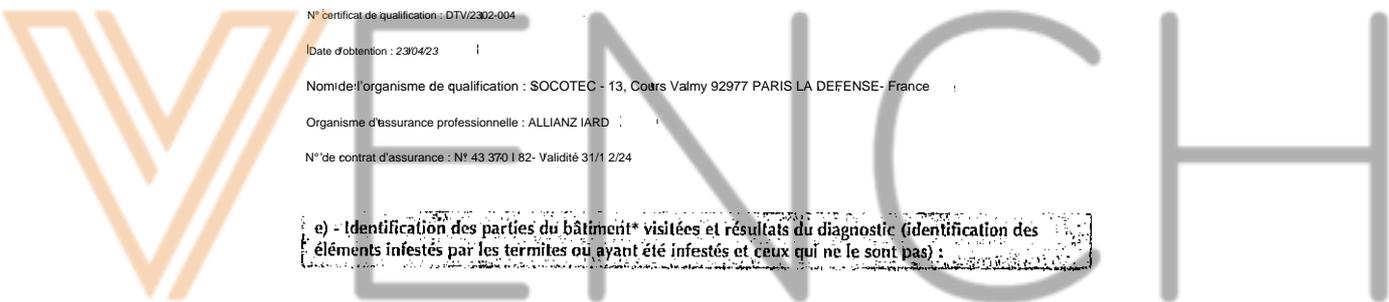
N° de contrat d'assurance : N° 43 370 | 82- Validité 31/12/24

e) - Identification des parties du bâtiment\* visitées et résultats du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas)

Parties d'immeubles bâties et non bâties   Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Photographie si indice d'infestation
visités	Résultat du diagnostic d'infestation

PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES

Zone de stationnement	Mur: Sol
1	Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic



128

LES JARDINS D'AQUARIS  
171 Avenue du GENERAL LECLERC - 83700 SAINT RAPHAEL

Bâtiment :171- Amplitude : R+7 - Escalier : Secours

PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES : étages

Local entretien au niveau RDC	Sol; Plafond; Bâti+porte; Mur Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic
Machinerie ascenseur au niveau RDC	Bâti+porte; Mur; Sol; Plafond Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic
Combles au niveau 7	Éléments de charpente; Mu s Sol; trappe Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic
Cage escalier au niveau RDC->7	Bâti+porte; Escalier; Gânes techniques; Plinthes; Paliers; l Mur; Sol; Plafond Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic
Parking au niveau ROC->1	Mur; Sol; Plafond RDC; Joint de dilatation; Bâti+porte Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic

Synthèse du Constat :  
Absence indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic.

f) - Catégorie de termites en cause : termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole :

Sans objet

g) - Identification des parties du bâtiment n'ayant pu être visitées et justification :

Parties communes extérieures Cour/jardin lot : Privatif ,  
Cage 171 Local vélos au niveau RDC : Clef

h) - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Cage 171,Cage escalier au niveau RDC->7 - Plénum.Couloirs : Étanche  
Cage 171,Parking au niveau RDC->1 - Plafond au +1 : Flochage

129

LES JARDINS D'AQUARIS  
174 Avenue du GENERAL LECLERC - 83700 SAINT RAPHAEL

i) - Constatations diverses\* :

Néant

Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature et le nombre. Cependant la situation de ces agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées.

Note 1 : Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200

55ay Wieu pse  
j) - Moyens d'investigation utilisés ; méthode et outils :

Abords immédiats du bâtiment

L'opérateur réalisant l'état relatif à la présence de termites doit inspecter le périmètre externe du bâtiment (dans sa totalité ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment. Le résultat de l'inspection est mentionné au paragraphe i) du présent rapport.

A l'intérieur de cette zone, les principales dispositions à prendre sont :

Examiner les arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, le stockage de bois et tous les matériaux contenant de la cellulose afin de détecter la présence ou des indices de présence de termites, ainsi que les zones favorables au passage et/ou au développement des termites, accessibles à l'opérateur.

Bâtiment

A tous les niveaux y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages...)

Les moyens suivants sont nécessaires pour détecter une éventuelle présence de termites :

1) Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- Examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.) posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;
- Examens des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtements de sol ou muraux, etc.) ;
- Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.) ;

2) Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

- Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés, les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le présent rapport.

L'examen des sols (plancher, parquet, etc.), murs, plafonds recouverts doit être effectué après dépose partielle des revêtements non fixés (plastiques, moquettes, etc.)

Dans la charpente, examiner et sonder de façon rapprochée particulièrement les éléments de bois en contact avec la maçonnerie : sablières, encastresments d'entrails, solives, pannes, etc...

130

LES JARDINS D'AQUARIS  
171 Avenue du GENERAL LECLERC - 83700 SAINT RAPHAEL

k) - Mentions

Cet état du bâtiment relatif à la présence de termites se limite aux constatations susceptibles d'être effectuées visuellement et par sondages non destructifs. Les éléments en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérées comme sondages destructifs des altérations superficielles telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc. Des investigations plus approfondies nécessitant des travaux complémentaires, notamment de dépose, pourraient être effectuées à la charge du client.

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Le présent rapport est établi conformément à la Norme AFNOR NF P03-201 de février 2016 *Etat du bâtiment relatif à la présence de termites*.

Note 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue à l'article L126-6 du code de la construction et de l'habitation.

Note 3 : Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Note 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par SOCOTEC - 13, Cours Valmy 92977 PARIS LA DEFENSE- France

l) - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Fait à Neuilly-Plaisance le 28/02/24

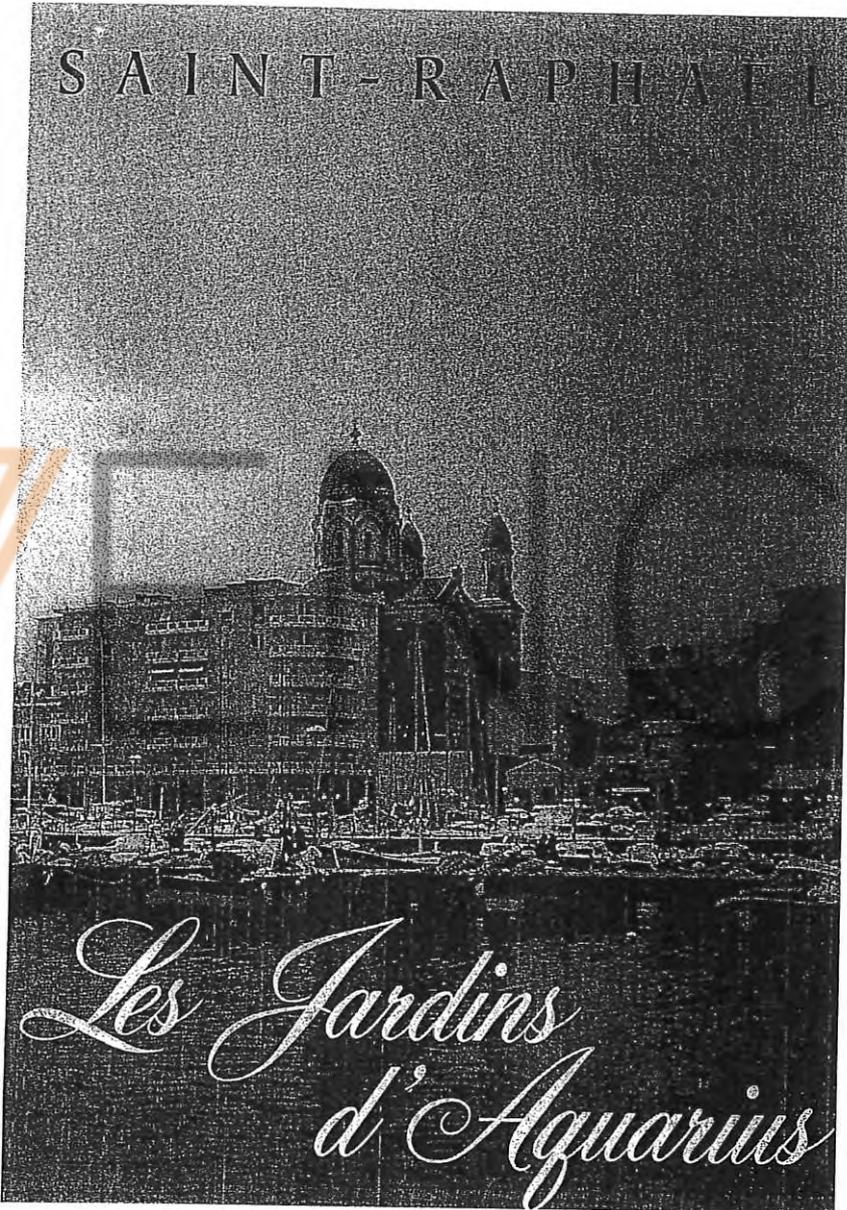
Opérateur : Xavier CIMA

Signature :



131

S A I N T - R A P H A È L



*Les Jardins  
d'Aquarius*



/3%

1

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT,  
Le TRENTE ET UN MARS.  
En l'Office Notarial de FREJUS (Var),  
Maître Denis THURET, Notaire associé de la Société Civile  
Professionnelle "Jean-Louis COMBE, Marie-Hélène CARRIER, Gilbert  
COTTAREL, Jean-Louis JURION, Patricia SIMON-JEAN, Denis  
THURET et Antoinette LUISI-BERKESSE Notaires associés", titulaire  
d'un Office Notarial sis à FREJUS (Var), 115 Rue Montgolfier,

A reçu le présent acte en la forme authentique contenant :

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET A COMPARU :

La Société Civile Immobilière "LE [REDACTED] au capital de  
1.000 FRANCS, et dont le siège social est à 83140 SIX FOURS LES  
PLAGES, LES HAUTS DU HONT SALVA.

Constituée suivant acte sous seings privés, en date du 01  
FEVRIER 1998, enregistré à SIX FOURS LES PLAGES (Var), le 3 mars  
1998, Bordereau 78 case 2, pour une durée de CINQUANTE ANS.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de  
TOULON, sous le numéro B 418 077 475.

Ladite société représentée par :

La Société à Responsabilité Limitée dénommée TERRASSES DE LA  
MBDITERRANEE dont le siège est à SIX FOURS LES PLAGES - 83140, au  
capital de 50.000 Frs, immatriculée au Registre du Commerce de  
TOULON sous le numéro B 377 604 947,

Sa gérante nommée à cette fonction sans limitation de durée,  
et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en  
vertu des articles 13 et 14 des statuts.

Ladite Société elle-même représentée par son gérant :

Monsieur Philippe BLOHORN, demeurant à 83140 SIX FOURS LES  
PLAGES - nommé à cette fonction, sans limitation de durée, aux  
termes de l'article 30 des statuts, et ayant tous pouvoirs à  
l'effet des présentes en vertu desdits statuts.

LEQUEL, es-qualités a procédé de la manière suivante à  
l'établissement du REGLEMENT DE COPROPRIETE et ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION de l'ensemble immobilier dénommé "LES-JARDINS D'AQUARIUS  
" situé sur la Commune du SAINT-RAPHAEL (var),

Préalablement il est exposé ce que suit :

139

EXPOSE

/ DESIGNATION DE L'ENSEMBLE /  
/ IMMOBILIER /  
/ ORIGINE DE PROPRIETE /

I - ACQUISITION DU TERRAIN

L [REDACTED] LE [REDACTED] a acquis, par actes aux présentes minutes de ce jour, dont une expédition sera publiée avant ou en même temps que les présentes, au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN,

DE :  
10) -Monsieur MENEGHEL René Raphaël Ernest, Commerçant.  
Né à SAINT-RAPHAEL (Var), le 24 MARS 1946.  
.Domicilié et demeurant à 83700 SAINT-RAPHAEL, 171 Avenue du Général Leclerc.

Epoux divorcé non remarié de Madame GAZIN Corinne, en premières noces, suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (Var), en date du 14 mai 1981, devenu définitif.

BT  
Madame MENEGHEL Claudette, Gabrielle Marie, Pharmacienne.  
Née à SAINT-RAPHAEL (Var), le 30 MAI 1937.  
Domiciliée et demeurant à 98 COURDIMANCHE, Pharmacie du Golf, 17 chemin des Cyprès.

Epouse divorcée non remariée de Monsieur GAGE Alain, en PREMIERES noces, suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN, en date du 27 Janvier 1971, devenu définitif.

A SAINT-RAPHAEL (var),

L'immeuble ci-après désigné, consistant en :  
Une construction élevée d'un simple rez de chaussée, et diverses dépendances sis à l'angle de l'avenue Général Leclerc, au numéro 171, et du chemin des Iscles.

Ledit IMMEUBLE est cadastré section AT numéro 34 pour une contenance de 3 ares 48 centiares  
Moyennant un prix HORS TAXES, payé comptant et quittancé audit acte.

2°) La Société civile Immobilière dénommée "CLUB HOUSE" Société Civile Particulière au capital de 10.000 Frs dont le siège social est à STRASBOURG (67100) 24 rue de Chatenois.

Sur la commune de SAINT RAPHAEL (Var), avenue Général Leclerc, où il porte le numéro 151, lieudit "La Garonne".  
Un immeuble comprenant une maison d'habitation, et le terrain autour.

Le tout figurant au cadastre sous le numéro 37 de la section AT pour une contenance de 3 ares 80 centiares.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix HORS TAXES, payé partie comptant et partie converti en la remise à titre de dation d'un appartement au cinquième étage, de type 3.

134

II - SUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE DEMOLIR

RECOORS DES TIERS

Ledit IMMEUBLE a fait l'objet :  
- d'un permis de démolir délivré par le Maire de SAINT RAPHAEL le 25 juin 1997, sous le numéro 83 118 97 FD 004,  
- d'un permis de construire délivré par le Maire de SAINT RAPHAEL le 1er juillet 1997, sous le numéro 83 118 97 FD 004,

Etant précisé :  
- que par correspondance en date du 16 janvier 1998, la Préfecture du Var a fait savoir que lesdits permis ne lui étaient pas apparus entachés d'illegalité.

- que par correspondance en date du 4 février 1998, La Mairie de SAINT-RAPHAEL a fait savoir que le permis de démolir sus-référencé n'avait fait l'objet d'aucun recours, et que le permis de construire faisait l'objet d'un recours en annulation auprès du Tribunal Administratif de NICE.

(Copie de ce recours effectué par Monsieur LEBITOUX Marcel, en date du 29 aout 1997, est demeuré annexé à un acte aux présentes minutes de ce jour).

qu'un protocole d'accord est intervenu entre la [REDACTED] LE [REDACTED] et Monsieur LEBITOUX le 28 février 1998, aux termes duquel Monsieur LEBITOUX s'est engagé à se désister de son action, que ce désistement d'instance a été formulé par courrier de Monsieur LEBITOUX dont l'original est annexé à un acte aux présentes minutes de ce jour, avec la copie de sa carte d'identité nationale.

que par lettre en date du 24 MARS 1998, L [REDACTED] LE [REDACTED] a attesté n'avoir reçu aucun autre recours que ceux sus-énoncés. Etant précisé que par lettre en date du 21 aout 1997, Madame FERRAIOLI-BONNARDOT Marie Thérèse, a formulé un recours gracieux auprès du Maire de SAINT-RAPHAEL, contre le permis de construire sus-visé.

Que par lettre en date du 4 septembre 1997, cette dernière a fait connaître à ladite dame qu'à son avis, son recours-n'était pas fondé.

Et qu'en outre, il résulte de l'attestation délivrée par le Gérant de la Société LB [REDACTED] sus-visée, et de la correspondance sus-énoncée du 4 février 1998, émanant de Monsieur Le Maire de SAINT RAPHAEL, qu'il n'a été introduit aucun recours contentieux dans le délai légal par Madame FERRAIOLI-BONNARDOT.

Copies de tous ces documents sont demeurées annexées à un acte aux présentes minutes, de ce jour, ainsi que les constats d'affichage dudit permis dressés par Maître ANTONI huissier de justice a FREJUS les 9 juillet, 8 aout et 9 septembre 1997.