

Contact Actazur

De: Christelle Samain <christellesamain@isimmo.com>
Envoyé: jeudi 22 mai 2025 10:53
À: Contact Actazur
Cc: Jean-Pierre Dall'Ert; Virginie Dall'Ert; Victoria Brisset
Objet: RE: DOSSIER N° 138410 vos réf /En PJ, lettre de la SELARL ACTAZUR - W. RAMOINO & N. WISS, Commissaires de Justice

Pièces jointes: LES VITRINES DU SOLEIL.pdf; 1022 - CONTRAT ASSURANCE GENERALI AU 01.09.2011.pdf; 22VITRINES493_-_Amiante_Tvx_Norme_2017.pdf; 22 PV AG 2022 (2).pdf; 22 PV AG 2023 (2).pdf; 22 PV AG 2024 (1).pdf; AF_CC_20250101_29390.pdf; AF_WK_20230201_29390.pdf; AF_WB_20230301_29390.pdf; AF_WB_20230201_29390.pdf; AF_CC_20250401_29390.pdf; 20250522110502558.pdf

Catégories: Valérie

Bonjour Maitre ,
En retour de votre mail , veuillez trouver en pièces jointes tous les éléments demandés.
Je vous joint également les derniers appels de charges avec les appels travaux votés en AG.
Vous en souhaite bonne réception.

Bien Cordialement

Christelle SAMAIN
ISIMMO
La Comptabilité



ISIMMO

106 Avenue des Alliés .
BP 17
83240 CAVALAIRE SUR MER
Tel : 04-94-64-05-32 (poste 4)



TRAVAUX

Exécutés :

- de gros travaux ont-ils été exécutés dans l'immeuble ? OUI NON

nature : pour info ravalement voté et non réalisé

- ont-ils été réglés entièrement ? OUI NON

- solde restant dû par la copropriété ?

- part incombant au vendeur ?

En cours :

- des travaux décidés par la dernière assemblée des copropriétaires sont-ils en cours ?

OUI NON

Nature : PPT - REPRISE ETANCHEITE TERRASSE-

- dans ce cas quelle somme faut-il prévoir pour leur paiement définitif par la copropriété ?

- Appels de fonds déjà réalisés

A réaliser :

- Des travaux ont-ils été décidés par la dernière assemblée des copropriétaires ? OUI NON

- Date de celle-ci ? 10/12/2024

- Sont-ils commencés ?

- Nature : PPT - RESEAUX VMC APPTS-DEPOUSSIERAGE RESEAUX BUREAUX-REMPLACEMENT GAINÉ TROUÉE-INSTALLATION EP LOGGIA

- Dans la négative, quelle est la date approximative où débiteront ces travaux ? Avant l'été

- Quelle est approximativement la somme à prévoir pour leur financement total ?

Fournir copies des trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale

PROCEDURES

- Y a-t-il des procédures en cours ?

OUI NON Me FRANCK

Si oui copie assignation et conclusions

URBANISME / SALUBRITE

- L'immeuble est-il frappé d'un arrêté de péril ou d'une interdiction d'habiter ou d'une injonction de travaux ?

OUI NON

- Avez-vous reçu une notification tendant à l'expropriation dudit immeuble ?

OUI NON

FONDS D'AMELIORATION DE L'HABITAT - AIDE NATIONALE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

- A-t-il été fait appel depuis le 7 février 1953 au Fonds National d'Amélioration de l'Habitat (FNAH) en ce

qui concerne l'immeuble en cause ?

OUI NON

- Le comptoir des Entrepreneurs a-t-il consenti pour ledit immeuble un prêt destiné à financer travaux ?

OUI NON

ASSURANCES

- Pour quelle somme l'immeuble est-il assuré contre les risques d'incendie ?

- Quel est le numéro de la police :

- Sa date :

- nom et adresse de la compagnie d'assurances

Contrat en pièce jointe

- nom et adresse du courtier

QUOTE PART DE FRAIS DE COPROPRIETE

- Le vendeur est-il à jour de sa participation ? OUI NON
- Dans la négative, quel est le montant de la provision que le vendeur aura à verser pour faire face aux sommes qu'il pourrait devoir à la copropriété ?

pour charges courantes :

pour travaux :

- Des versements ont-ils été effectués pour la constitution d'un fonds de réserve

- OUI Alur NON Art 18

- Dans quel but ? Alur Obligatoire

Dans l'affirmative, montant des sommes versées :

- Montant des charges prévisionnelles pour l'année écoulée
- Copie de la dernière assemblée générale.

RECHERCHE DE LA PRESENCE :

- D'AMIANTE (décret n° 96/97 du 7/02/19996)

- D'INSECTES XYLOPHAGES (loi n° 99-471 du 8 Juin)

- RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (L32-5 et R32-8 et s. du Code de la Santé Publique)

- Recherches amiante ou de flocage contenant de l'amiante pour les immeubles construits avant le 1^{er} Janvier 1980 et postérieurement ont-elles été faites ? OUI NON

- Si oui, y a-t-il une présence d'amiante ? OUI NON

- A-t-il été fait appel à un contrôleur technique pour des investigations complémentaires ? OUI NON

- Un diagnostic de l'état de conservation des flocages et calorifugeages a-t-il été fait ? OUI NON

Si oui copie de l'attestation SVP

- Des recherches sur la présence de parasites du bois par un contrôleur technique ont-elles été faites ? OUI NON

- Si oui, y a-t-il une présence de parasites ? OUI NON

Si oui copie de l'attestation SVP

- Des recherches sur les risques liés au plomb, par un contrôleur technique, ont-elles été faites ? OUI NON

- Si oui, quels en ont été les résultats (en fournir copie)

DOSSIER INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

(Loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993)

- L'immeuble dont s'agit a-t-il fait l'objet d'un ordre de service d'exécution de travaux postérieur au 31 Décembre 1994 ? OUI NON

Si oui un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage a-t-il été remis au Maître d'ouvrages ? OUI NON

Si oui copie

Si oui un procès verbal de transmission a-t-il été dressé ? OUI NON

Si oui copie

Délivré par le Syndic :

NOM : DATE

ADRESSE :

SIGNATURE + CACHET

**SELARL ACTAZUR
W. RAMOINO - N. WISS**



GENERALI
Solutions d'assurances

**GENERALI IMMEUBLE
DISPOSITIONS PARTICULIERES**

CONTRAT N° AM616559

Affaire Nouvelle

à effet du 01/09/2011

15277A / TSCHAN PATRICK / 560654

Votre ASSUREUR CONSEIL 560654

ID CLIENT : A4387 / 015078926

**WALDIGHOFFEN/M.TSCHAN PATRICK
5 RUE DU MOULIN
68640 WALDIGHOFEN**

**S 2 F
AVENUE DES ALLIERS
BP 17
83240 CAVALAIRE SUR MER**

Votre COTISATION

Pour la période du 01/09/2011 au 31/08/2012 : **3 300,84 EUR**

dont cotisation nette : **2 934,85 EUR**, frais et taxes : **365,99 EUR**.

Les opérations d'assurances sont exonérées de TVA en vertu de l'article 261 C 2° du Code Général des Impôts.

Base annuelle : **2 934,85 EUR** (hors frais et taxes) payable en 1 fois.

Prochaine cotisation le 01 septembre 2012.

Cotisation annuelle : 3 300,84 EUR TTC payable en 1 fois.

Valeur de l'indice FFB à la souscription : 875,7.

La description du risque et des garanties du présent contrat figure sur la suite des Dispositions Particulières.

COMPOSITION DU CONTRAT

Le contrat se compose des présentes Dispositions Particulières et des documents référencés ci-dessous, dont vous reconnaissez avoir reçu un exemplaire :

Dispositions Générales modèle GA6B11C

Annexe(s) : néant

DUREE DU CONTRAT

Un an par tacite reconduction, avec possibilité de résiliation annuelle moyennant un préavis de 2 mois avant le 01 septembre (date anniversaire de votre contrat).

Fait le 29/09/2011

Page 1/4

Le soussigné peut demander à la Compagnie communication et rectification de toute information le concernant qui figurerait sur tout fichier à usage de la compagnie, de ses mandataires, des réassureurs et des organismes professionnels.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES

VOTRE SIGNATURE

VISA DE L'AGENT GENERAL OU
DU COURTIER

LE DIRECTEUR GENERAL

Alain Thau

Generali - 7 boulevard Haussmann 75456 Paris Cedex 09

Generali Iard, SA au capital de 59 493 775 euros - Entreprise régie par le Code des assurances 552 062 663 RCS Paris - Siège Social : 7, bd Haussmann - 75009 Paris
Generali Vie, SA au capital de 299 197 104 euros - Entreprise régie par le Code des assurances 602 062 481 RCS Paris - Siège Social : 11, bd Haussmann - 75009 Paris
Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

FILIP070 / 075172522

203D B



Suite aux dispositions particulières du contrat AM616559

QUALITE DE L'ASSURE

Vous êtes un syndic de copropriété.

BATIMENT 1

LOCALISATION BATIMENT

Dénomination bâtiment : les vitrines du soleil
Adresse : RN98 Rond point de port Grimaud
ST PONS LES MURES
83310 GRIMAUD

Superficie développée : 2 400 m²
Nombre de niveaux : 3
Année de construction : 2000
Usage du bâtiment : professionnel supérieur à 25 % de la superficie

DECLARATIONS RELATIVES AU BATIMENT

- Le plancher bas du dernier niveau du bâtiment n'est pas situé à plus de 28 m du sol le plus haut utilisable par les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.
- Le bâtiment n'est pas de caractère industriel.
- Le bâtiment n'est pas un centre commercial de plus de 3 000 m².
- Le bâtiment ne fait pas partie d'un groupe d'immeubles en communication dont la surface développée totale est supérieure à 20 000 m².
- Le bâtiment ne comporte pas de parking de superficie supérieure à 6 000 m².
- Le bâtiment n'est pas inoccupé, inhabité, désaffecté ou sans usage.
- Le bâtiment est occupé à plus de 70 %.
- Le bâtiment n'est pas en cours de réhabilitation.
- Le bâtiment n'est pas un château, manoir, ou un bâtiment classé ou répertorié, en tout ou en partie, par le service des monuments historiques du Ministère des Affaires Culturelles.
- Le bâtiment est construit pour plus de 75 % en matériaux durs.
- Le bâtiment est couvert pour plus de 75 % en matériaux durs.
- Le bâtiment comporte une toiture traditionnelle.
- Le bâtiment ne comporte pas de parking souterrain.
- Le bâtiment ne comporte pas de chauffage collectif.
- Le bâtiment n'est pas relié au gaz de ville.
- Le bâtiment comporte au moins un ascenseur.

ANTECEDENTS

Vous déclarez que :

- vous n'avez subi ou occasionné, pour ce bâtiment, au cours des 36 derniers mois précédant la date d'effet de la garantie aucun sinistre.
- vous n'avez été titulaire, pour ce bâtiment, d'aucun contrat d'assurance ayant été résilié par un assureur précédent au cours des 36 derniers mois.



Suite aux dispositions particulières du contrat AM616559

ACTIVITES PROFESSIONNELLES DU BATIMENT

Activités professionnelles exercées dans le bâtiment :

- coiffeur : Superficie occupée 80 m²
- restauration de type traditionnel (sans piste de danse) : Superficie occupée 480 m²
- esthéticienne, manucure, institut de beauté : Superficie occupée 60 m²
- café, bar, sans tabac : Superficie occupée 70 m²
- bureau de professionnels de l'immobilier : Superficie occupée 180 m²
- bureau d'agence travail temporaire : Superficie occupée 120 m²
- épicerie fine (commerce de détail) : Superficie occupée 70 m²
- bureau d'architecte : Superficie occupée 380 m²

LIMITATION MATERIELS ET MARCHANDISES

Vous déclarez que la valeur totale des matériels et marchandises (assurées ou non) n'excède pas le seuil correspondant à 320 fois la valeur en euros de l'indice Risques Industriels, soit 1 783 360 euros.

Au cas où la valeur des matériels et marchandises viendrait à dépasser ledit seuil en cours de contrat, vous vous engagez à nous le déclarer dans les 15 jours suivant la date où vous en avez eu connaissance et à nous régler la cotisation correspondant à cette aggravation de risque.

En outre, notre engagement maximum sur matériel et marchandises ne peut excéder 1 783 360 euros.

GARANTIES SOUSCRITES

Seules les garanties mentionnées ci-dessous vous sont acquises.

Incendie et événements assimilés	GARANTI
Catastrophes naturelles	GARANTI
Événements climatiques	GARANTI
Attentat et acte de terrorisme	GARANTI
Catastrophes technologiques	GARANTI
Dégâts des eaux	GARANTI
Vol - vandalisme	GARANTI Franchise : 175 EUR
Bris des glaces	GARANTI

GARANTIES COMMUNES AU(X) BATIMENT(S) ASSURE(S)

Responsabilité civile en cas d'incendie et événements assimilés ou dégâts des eaux	GARANTI
Responsabilité civile immeuble	GARANTI
Défense amiable et judiciaire	GARANTI
Recours amiable et judiciaire	GARANTI

CLAUSES SOUSCRITES

Vous n'avez souscrit aucune clause.



GENERALI
Solutions d'assurances

Suite aux dispositions particulières du contrat AM616559

Fin des Dispositions Particulières

FILIP070 / 075172522

203D B

Page 4/4

Generali - 7 boulevard Haussmann 75456 Paris Cedex 09

Generali Iard, SA au capital de 59 493 775 euros - Entreprise régie par le Code des assurances 552 062 663 RCS Paris - Siège Social : 7, bd Haussmann - 75009 Paris
Generali Vie, SA au capital de 299 197 104 euros - Entreprise régie par le Code des assurances 602 062 481 RCS Paris - Siège Social : 11, bd Haussmann - 75009 Paris
Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis avant réalisation de travaux

Numéro de dossier : 22VITRINES493

Date du repérage : 06/09/2022

Références réglementaires et normatives	
Textes réglementaires	La mission est effectuée en application de l'article L4412-2 du Code du Travail, décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations, arrêté du 16 juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : Route National 98 Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : Lot numéro Non communiqué Code postal, ville : . 83310 GRIMAUD Section cadastrale BD, Parcelle n° 22
Périmètre de repérage : Immeuble R+2 composé de logements et de commerces
Type de logement : logements et commerces
Fonction principale du bâtiment : Autres
Date de construction : < 1997

Le propriétaire et le donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... Copropriété Les Vitrines du Soleil Adresse : Route National 98 83310 GRIMAUD
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : ... Copropriété Les Vitrines du Soleil Adresse : Route National 98 83310 GRIMAUD

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	RONDET jean michel	Opérateur de repérage	AFNOR Certification 11 rue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX	Obtention : 18/03/2021 Échéance : 18/03/2028 N° de certification : ODI/DPE/11087199
Raison sociale de l'entreprise : Rondet-Diagnostics (Numéro SIRET : 43773343900032) Adresse : 3 Place des 6 Canons, 83310 PORT-GRIMAUD Désignation de la compagnie d'assurance : AXA-SATEC Numéro de police et date de validité : 677086304 - 31/08/2022				

Le rapport de repérage	
Date d'émission du rapport de repérage :	20/09/2022, remis au propriétaire le 20/09/2022
Diffusion :	le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination :	le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 37 pages

Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Conclusion détaillée du repérage**
 - 5.1 Liste des produits et matériaux présentées par catégorie
 - 5.2 Récapitulatif zone par zone
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. – Les conclusions

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. (Détailé en partie 5 du présent rapport)

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations approfondies sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Ouilab

Adresse : Espace Performance - Bât K 35768 SAINT-gregoire cedex

Numéro de l'accréditation Cofrac : 1-5970

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la réalisation de travaux dans l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

3.2 Le cadre de la mission**3.2.1 L'intitulé de la mission**

«Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant réalisation de travaux».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

La mission est effectuée en application de l'article L4412-2 du Code du Travail, décret n° 2017-899 du 9 mai

2017 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations, arrêté du 16 juillet 2019 modifié relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser tous les matériaux et produits contenant de l'amiante situés dans la zone impactée par les travaux.»

Des listes de matériaux pouvant contenir de l'amiante sont définies de façon non exhaustive dans l'annexe 1 de l'arrêté du 16 juillet 2019.

3.2.4 Le programme de repérage

Le programme de repérage est défini par l'arrêté du 16 juillet 2019 modifié et de son annexe 1.

1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités	Plaques ondulées et planes
	Ardoises, bardeaux bitumineux
	Éléments associés à la toiture
	Éléments sous toiture
	Étanchéité de toiture terrasse
	Fenêtres de toit, lanternaux, verrières
2 - Parois verticales extérieures et Façades	Façades légères, murs rideaux, bardages, panneaux sandwich
	Isolant et protection thermique ou acoustique sous bardage
	Façades lourdes y compris poteaux
	Menuiseries extérieures
	Éléments associés aux façades
3 - Parois verticales intérieures	Murs et cloisons maçonnés
	Poteaux
	Cloisons sèches (assemblées, préfabriquées)
	Gaines et coffres verticaux
	Portes coupe-feu, pare-flamme, isothermiques, frigorifiques
	Revêtements de murs, poteaux, cloisons, gaines, coffres
4 - Plafonds et faux plafonds	Plafonds
	Poutres et charpentes
	Poutres et charpentes
	Gaines et coffres horizontaux
	Faux plafonds
	Suspentes et contrevents
5 - Planchers et planchers techniques	Revêtements de sols
6 - Conduits et accessoires intérieurs	Conduits de fluides (air, eau, vapeur, fumée, échappement, autres fluides)
	Clapets / volets coupe-feu
	Vide-ordures
7 - Ascenseurs, monte-charges et escaliers mécaniques	Portes et cloisons palières
	Parois des équipements
	Matériels en machinerie
8 - Équipements divers et accessoires	Chaudières (mixtes, collectives), chauffe bains, radiateurs gaz modulables, Poêles à bois à fuel, à charbon, Groupes électrogènes
	Convecteurs et radiateurs électriques
	Fusibles à broche
	Canalisations électriques préfabriquées
	Coffres-forts
	Portes de placard, baignoires et éviers métalliques
	Jardinières, bac à sable incendie
	Étanchéité des murs enterrés
	Parois verticales et horizontales enterrées
9 - Fondations et soubassements	Conduits et fourreaux
	Conduits, Siphons
	Voiries
	Espaces sportifs
	Aménagements extérieurs

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage

Programme détaillé des travaux :

Travaux de ravalement des façades Ouest, Est, Sud, coursive traversante, dans un second temps

revision de l'etanchéité de la toiture et toiture terrasse.

Descriptif des pièces visitées

**Rez de chaussée - Coursive_Est_Ouest,
Façade Ouest - Façade,
Façade Est - Façade,**
**Façade Sud - Façade,
Toitures - Toitures,
Toitures - Toit_Terrasse_Sud,
Rez de chaussée - Local Technique**

Localisation	Description
Rez de chaussée - Coursive_Est_Ouest	Sol : Carrelage Mur : Béton banché, ciment, enduit façade Plafond : Lambris métal Plinthes : Carrelage Fenêtre : Métal Porte : Bois Porte-Fenêtre : Métallique
Façade Ouest - Façade	Mur : Béton banché, ciment, enduit façade, conduit de fluides pvc, métal, boîte à eau métal, pvc Fenêtre : Métal Volet : Métal Porte-Fenêtre : Métallique
Façade Est - Façade	Mur : Béton banché, ciment, enduit façade, conduit de fluides pvc, métal, boîte à eau pvc, pissette pvc, métal Fenêtre : Métal Volet : Métal Porte-Fenêtre : Métallique
Toitures - Toitures	Plafond : Plaques ondulées fibrociment, tuiles, édicules béton, solin métalliques et plomb
Toitures - Toit_Terrasse_Sud	Sol : Béton, relevés étanchéités bitumineuses, groupe climatisation Mur : Béton, étanchéité bitumineuse en partie haute
Rez de chaussée - Local Technique	Sol : béton Mur : Béton, enduit projeté Plafond : béton Porte : Pvc
Façade Sud - Façade	Mur : Béton banché, ciment, enduit façades Fenêtre : Métal Volet : Métal Porte-Fenêtre : Métallique

4. - Conditions de réalisation du repérage**4.1 Bilan de l'analyse documentaire**

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	Non
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	Non
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	Oui

Observations :

Néant**4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ**

Date de la commande : 20/09/2022

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 06/09/2022

Heure d'arrivée : 14 h 30

Durée du repérage : 02 h 45

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Aucun accompagnateur

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017 et de l'arrêté du 16 juillet 2019.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	X	-	-
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables	X		

4.4 Plan et procédures de prélèvements

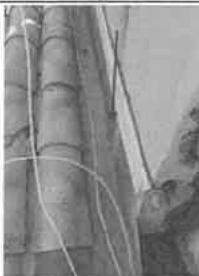


L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

5. - Conclusion détaillée du repérage

5.1 Liste des produits et matériaux, présentée par catégorie


Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante.

1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités

M004 : Couvre-joints					
Niveau : Toitures					
Localisation	n° de sondage	Description	Echantillon	N° Echantillon	Photo
Toit_Terrasse_Nord; Toitures - Toit_Terrasse_Sud	1	Identifiant : M004 Description : Couvre-joints métalliques Résultat : Absence d'amiante	Aucun prélèvement		
M005 : Solin en fibre ciment					
Niveau : Toitures					
Localisation	n° de sondage	Description	Echantillon	N° Echantillon	Photo
Toitures	1	Identifiant : M005 Description : Solin en Plomb Résultat : Absence d'amiante	Aucun prélèvement		
ZPSO-004 : Relevé : revêtement bitumineux (bandes, lés...)					
Niveau : Toitures					
Localisation	n° de sondage	Description	Echantillon	N° Echantillon	Photo
Toit_Terrasse_Sud	1	Identifiant : ZPSO-004 Description : Relevé : revêtement bitumineux Résultat : Absence d'amiante	Oui Toitures - Toit_Terrasse_Sud	P004	


ZPSO-005 : Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles »)

Niveau : Toitures

Localisation	n° de sondage	Description	Echantillon	N° Echantillon	Photo
Toitures	1	<u>Identifiant</u> : ZPSO-005 <u>Description</u> : Plaques en fibres-ciment <u>Résultat</u> : Absence d'amiante	Oui Toitures - Toitures	P005	


ZPSO-006 : Partie plane : revêtement bitumineux (bandes, lés...)

Niveau : Toitures

Localisation	n° de sondage	Description	Echantillon	N° Echantillon	Photo
Toit_Terrasse_Sud - Toiture Edicule	1	<u>Identifiant</u> : ZPSO-006 <u>Description</u> : Partie plane : revêtement <u>Résultat</u> : Absence d'amiante	Oui Toitures - Toit_Terrasse_Sud	P006	

ZPSO-007 : Relevé : revêtement bitumineux (bandes, lés...)

Niveau : Toitures

Localisation	n° de sondage	Description	Echantillon	N° Echantillon	Photo
Toit_Terrasse_Sud- Pourtour Edicule parties hautes	1	<u>Identifiant</u> : ZPSO-007 <u>Description</u> : Relevé : revêtement bitumineux <u>Résultat</u> : Absence d'amiante	Oui Toitures - Toit_Terrasse_Sud	P007	

ZPSO-008 : Colle


Niveau : Toitures

Localisation	n° de sondage	Description	Echantillon	N° Echantillon	Photo
Toit_Terrasse_Sud	1	<u>Identifiant</u> : ZPSO-008 <u>Description</u> : Colle Solin <u>Résultat</u> : Absence d'amiante	Oui Toitures - Toit_Terrasse_Sud	P008	

2 - Parois verticales extérieures et Façades



M002 : Conduit d'eaux pluviales






Niveau : Façade Ouest

Localisation	n° de sondage	Description	Echantillon	N° Echantillon	Photo
Façade; Façade Est - Façade; Façade Sud - Façade	1	Identifiant : M002 Description : Conduit d'eaux pluviales Pvc, métal Résultat : Absence d'amiante	Aucun prélèvement		

ZPSO-001 : Joint de dilatation

Niveau : Façade Ouest, Façade Est


Localisation	n° de sondage	Description	Echantillon	N° Echantillon	Photo
Façade	1	Identifiant : ZPSO-001 Description : Joint de dilatation Résultat : Absence d'amiante	Sondage et extension de la ZPSO du ou des prélèvement(s) : P001	P001	
	2	Identifiant : ZPSO-001 Description : Joint de dilatation Résultat : Absence d'amiante	Oui Façade Est - Façade : Mur A	P001	

ZPSO-002 : Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché)					
Niveau : Façade Ouest, Façade Est					
Localisation	n° de sondage	Description	Echantillon	N° Echantillon	Photo
Façade	1	Identifiant : ZPSO-002 Description : Enduit extérieur Résultat : Absence d'amiante	Sondage et extension de la ZPSO du ou des prélèvement(s) : P002	P002	
	2	Identifiant : ZPSO-002 Description : Enduit extérieur Résultat : Absence d'amiante	Oui Façade Est - Façade	P002	
ZPSO-003 : Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché)					
Niveau : Façade Ouest, Façade Est, Façade Sud					
Localisation	n° de sondage	Description	Echantillon	N° Echantillon	Photo
Façade	1	Identifiant : ZPSO-003 Description : Enduit extérieur Résultat : Absence d'amiante	Oui Façade Ouest - Façade : Mur A	P003	
	2	Identifiant : ZPSO-003 Description : Enduit extérieur Résultat : Absence d'amiante	Sondage et extension de la ZPSO du ou des prélèvement(s) : P003	P003	
	3	Identifiant : ZPSO-003 Description : Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché) Résultat : Absence d'amiante	Sondage et extension de la ZPSO du ou des prélèvement(s) : P003	P003	

3 - Parois verticales intérieures

Sans objet

4 - Plafonds et faux plafonds

M001 : Panneaux collés vissés ou cloués					
Niveau : Rez de chaussée					
Localisation	n° de sondage	Description	Echantillon	N° Echantillon	Photo
Coursive_Est_Ouest	1	Identifiant : M001 Description : Lambris métalliques Résultat : Absence d'amiante	Aucun prélèvement		

5 - Planchers et planchers techniques

Sans objet

6 - Conduits et accessoires intérieurs

Sans objet

7 - Ascenseurs, monte-charges et escaliers mécaniques

Sans objet

8 - Équipements divers et accessoires

Sans objet

9 - Fondations et soubassements

Sans objet


10 - Aménagements, voiries et réseaux divers


Sans objet




Composants ne figurant pas sur la Norme NF X 46-020 d'Août 2017





Sans objet




5.2 Récapitulatif zone par zone

Zone	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Photo
M001	<p><u>Localisation</u> : Rez de chaussée - Coursive_Est_Ouest</p> <p><u>Echantillons</u> :</p> <p><u>Description</u> :</p> <p>Lambris métalliques</p>	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	

Zone	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Photo
M002	<p><u>Localisation</u> : Façade Ouest - Façade; Façade Est - Façade; Façade Sud - Façade</p> <p><u>Echantillons</u> :</p> <p><u>Description</u> : Conduit d'eaux pluviales Pvc, métal</p>	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	

Zone	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Photo
M004	<p><u>Localisation</u> : Toitures - Toit_Terrasse_Nord; Toitures - Toit_Terrasse_Sud</p> <p><u>Echantillons</u> :</p> <p><u>Description</u> : Couvre-joints métalliques</p>	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	
M005	<p><u>Localisation</u> : Toitures - Toitures</p> <p><u>Echantillons</u> :</p> <p><u>Description</u> : Solin en Plomb</p>	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	
ZPSO-001	<p><u>Localisation</u> : Façade Ouest - Façade; Façade Est - Façade</p> <p><u>Echantillons</u> : P001</p> <p><u>Description</u> : Joint de dilatation</p>	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)	

Zone	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Photo
ZPSO-002	<u>Localisation</u> : Façade Ouest - Façade; Façade Est - Façade <u>Echantillons</u> : P002 <u>Description</u> : Enduit extérieur	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)	
ZPSO-003	<u>Localisation</u> : Façade Ouest - Façade; Façade Est - Façade; Façade Sud - Façade <u>Echantillons</u> : P003 <u>Description</u> : Enduit extérieur; Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché)	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)	
ZPSO-004	<u>Localisation</u> : Toitures - Toit_Terrasse_Sud <u>Echantillons</u> : P004 <u>Description</u> : Relevé : revêtement bitumineux	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)	
ZPSO-005	<u>Localisation</u> : Toitures - Toitures <u>Echantillons</u> : P005 <u>Description</u> : Plaques en fibres-ciment	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)	

Zone	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Photo
ZPSO-006	<p><u>Localisation</u> : Toitures - Toit_Terrasse_Sud -Toiture Edicule</p> <p><u>Echantillons</u> : P006</p> <p><u>Description</u> :</p> <p>Partie plane : revêtement</p>	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)	
ZPSO-007	<p><u>Localisation</u> : Toitures - Toit_Terrasse_Sud- Pourtour Edicule parties hautes</p> <p><u>Echantillons</u> : P007</p> <p><u>Description</u> :</p> <p>Relevé : revêtement bitumineux</p>	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)	
ZPSO-008	<p><u>Localisation</u> : Toitures - Toit_Terrasse_Sud</p> <p><u>Echantillons</u> : P008</p> <p><u>Description</u> :</p> <p>Colle Solin</p>	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)	


6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **AFNOR Certification - 11 rue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX** (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à **GRIMAUD**, le **06/09/2022**

Par : **RONDET jean michel**

Cachet de l'entreprise


Jean Michel **RONDET**
Diagnostics Immobiliers
3 Place des 6 canons
83310 Port-Grimaud
4377334300032

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 22VITRINES493

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

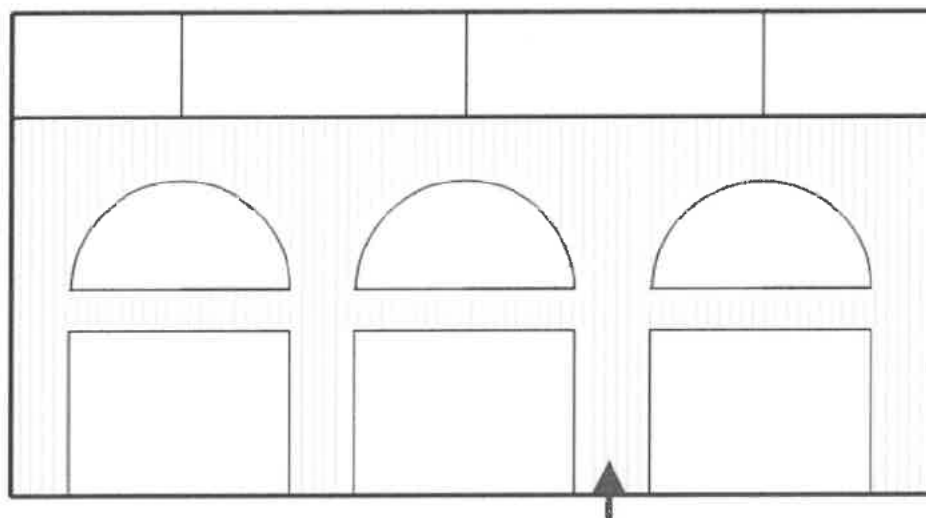
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

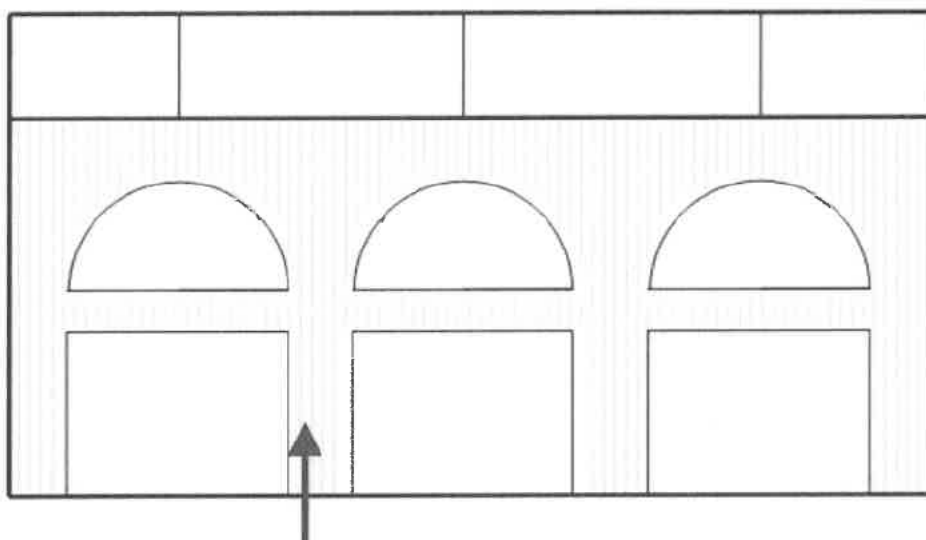
Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité****7.6 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



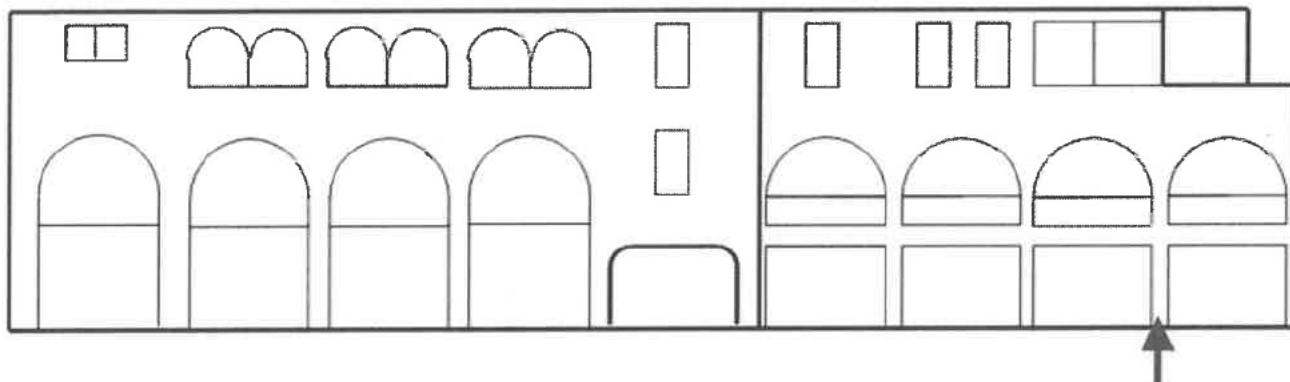
Echantillon: P003
Materiaux: ZPSO-003
Absence d'amiante

Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Rondet-Diagnostics, auteur : RONDET jean michel
Dossier n° 22VITRINES493 du 20/09/2022
Adresse du bien : Route National 98 (Non communiqué) 83310 GRIMAUD



ZPSO-003 - Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché)
Absence d'amiante

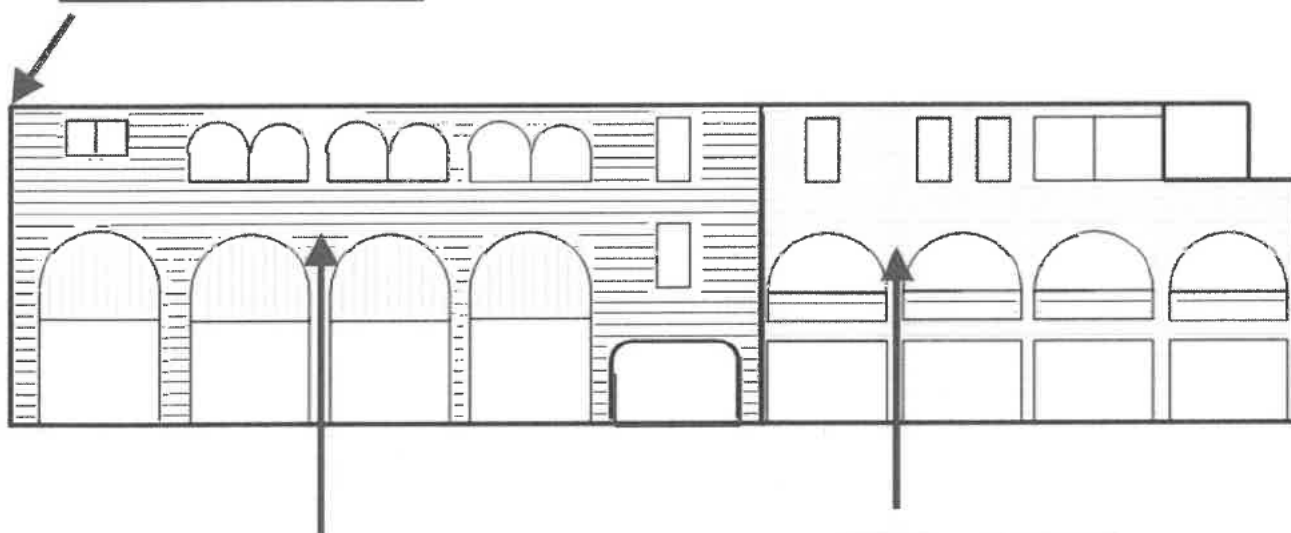
Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Rondet-Diagnostics, auteur : RONDET jean michel
Dossier n° 22VITRINES493 du 20/09/2022
Adresse du bien : Route National 98 (Non communiqué) 83310 GRIMAUD



Echantillon: P003
Matériaux: ZPSO-003
Absence d'amiante

Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Rondet-Diagnostics, auteur : RONDET jean michel
Dossier n° 22VITRINES493 du 20/09/2022
Adresse du bien : Route National 98 (Non communiqué) 83310 GRIMAUD

ZPSO-001 - Joint de dilatation
Absence d'amiante



ZPSO-002 - Enduit extérieur
Absence d'amiante

ZPSO-003 - Enduit extérieur
Absence d'amiante

Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Rondet-Diagnostics, auteur : RONDET jean michel
Dossier n° 22VITRINES493 du 20/09/2022
Adresse du bien : Route National 98 (Non communiqué) 83310 GRIMAUD



Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Rondet-Diagnostics, auteur : RONDET jean michel
Dossier n° 22VITRINES493 du 20/09/2022
Adresse du bien : Route National 98 (Non communiqué) 83310 GRIMAUD

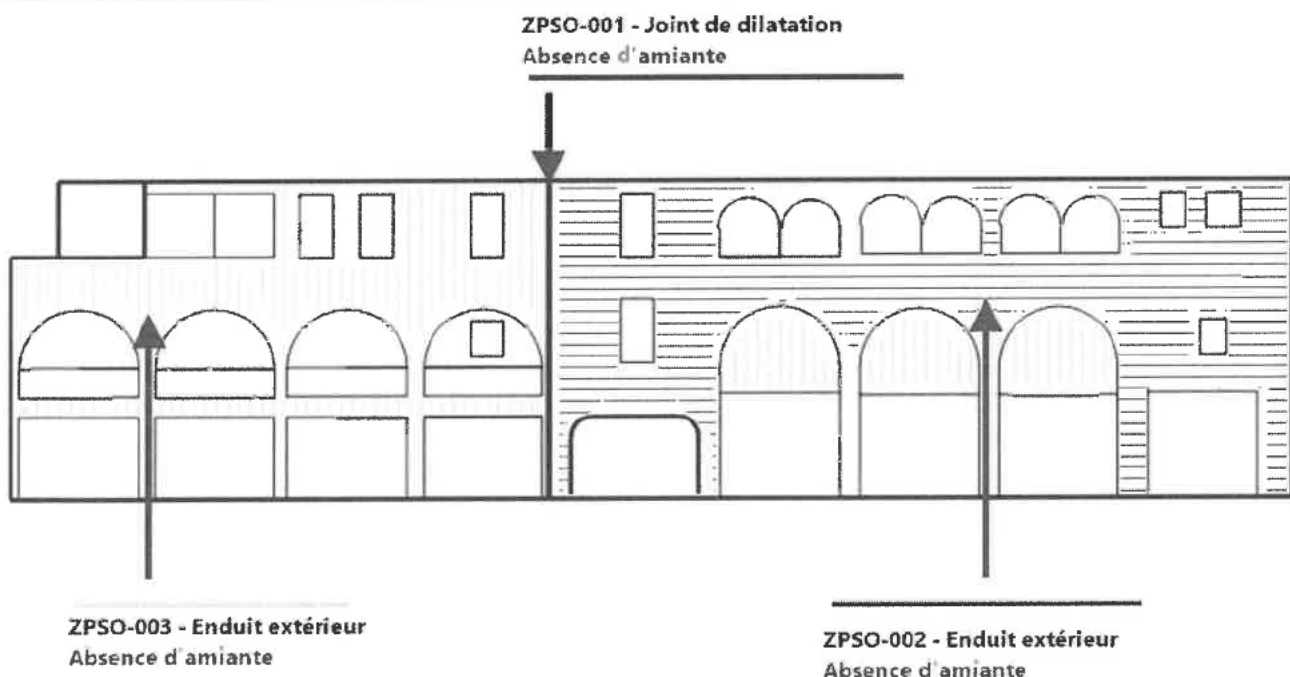


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Rondet-Diagnostics, auteur : RONDET jean michel
Dossier n° 22VITRINES493 du 20/09/2022

Adresse du bien : Route National 98 (Non communiqué) 83310 GRIMAUD

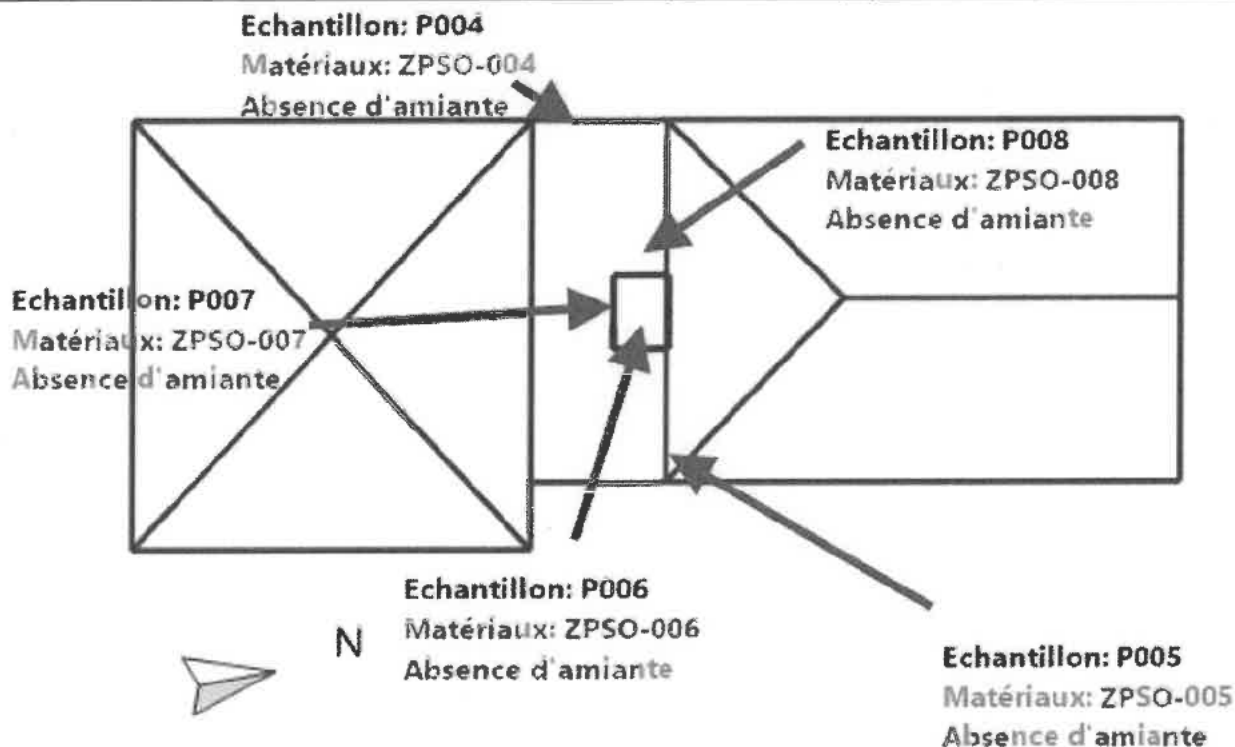


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Rondet-Diagnostics, auteur : RONDET jean michel
Dossier n° 22VITRINES493 du 20/09/2022

Adresse du bien : Route National 98 (Non communiqué) 83310 GRIMAUD

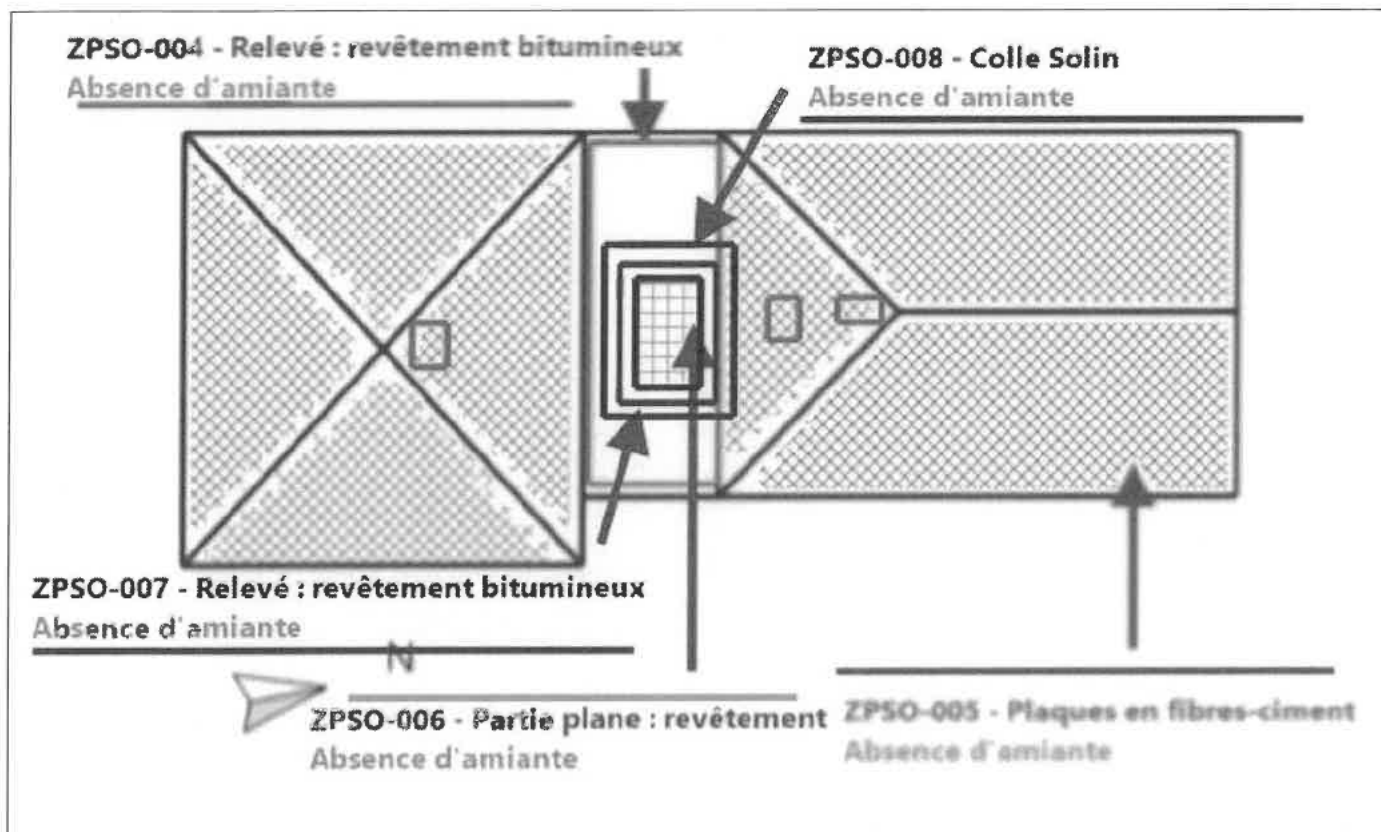








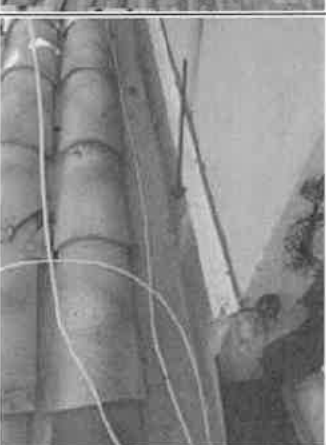
Planche (croquis) de repérage technique effectuée par le cabinet : Rondet-Diagnostics, auteur : RONDET jean michel
Dossier n° 22VITRINES493 du 20/09/2022
Adresse du bien : Route National 98 (Non communiqué) 83310 GRIMAUD

Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : Copropriété Les Vitrines du Soleil Adresse du bien : Route National 98 83310 GRIMAUD</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Photos

	<p>Photo n° PhA001 Localisation : Rez de chaussée - Coursive_Est_Ouest Ouvrage : 4 - Plafonds et faux plafonds - Plafonds Partie d'ouvrage : Panneaux collés vissés ou cloués Description : Lambris métalliques</p>
	<p>Photo n° PhA002 Localisation : Façade Ouest - Façade; Façade Est - Façade; Façade Sud - Façade Ouvrage : 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Éléments associés aux façades Partie d'ouvrage : Conduit d'eaux pluviales Description : Conduit d'eaux pluviales Pvc, métal</p>
	<p>Photo n° PhA002 Localisation : Façade Ouest - Façade; Façade Est - Façade; Façade Sud - Façade Ouvrage : 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Éléments associés aux façades Partie d'ouvrage : Conduit d'eaux pluviales Description : Conduit d'eaux pluviales Pvc, métal</p>

	<p>Photo n° PhA002 Localisation : Façade Ouest - Façade; Façade Est - Façade; Façade Sud - Façade Ouvrage : 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Éléments associés aux façades Partie d'ouvrage : Conduit d'eaux pluviales Description : Conduit d'eaux pluviales Pvc, métal</p>
	<p>Photo n° PhA002 Localisation : Façade Ouest - Façade; Façade Est - Façade; Façade Sud - Façade Ouvrage : 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Éléments associés aux façades Partie d'ouvrage : Conduit d'eaux pluviales Description : Conduit d'eaux pluviales Pvc, métal</p>
	<p>Photo n° PhA003 Localisation : Toitures - Toitures Ouvrage : 1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Plaques ondulées et planes Partie d'ouvrage : Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles ») Description : Plaques en fibres-ciment Localisation sur croquis : ZPSO-005</p>
	<p>Photo n° PhA004 Localisation : Toitures - Toit_Terrasse_Nord; Toitures - Toit_Terrasse_Sud Ouvrage : 1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Éléments associés à la toiture Partie d'ouvrage : Couvre-joints Description : Couvre-joints métalliques</p>





	<p>Photo n° PhA005 Localisation : Toitures - Toitures Ouvrage : 1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Éléments associés à la toiture Partie d'ouvrage : Solin en fibre ciment Description : Solin en Plomb</p>
	<p>Photo n° PhA005 Localisation : Toitures - Toitures Ouvrage : 1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Éléments associés à la toiture Partie d'ouvrage : Solin en fibre ciment Description : Solin en Plomb</p>
	<p>Photo n° PhA006 Localisation : Toitures - Toit_Terrasse_Sud -Toiture Edicule Ouvrage : 1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Étanchéité de toiture terrasse Partie d'ouvrage : Partie plane : revêtement bitumineux (bandes, lés...) Description : Partie plane : revêtement Localisation sur croquis : ZPSO-006</p>
	<p>Photo n° PhA007 Localisation : Toitures - Toit_Terrasse_Sud- Pourtour Edicule parties hautes Ouvrage : 1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Étanchéité de toiture terrasse Partie d'ouvrage : Relevé : revêtement bitumineux (bandes, lés...) Description : Relevé : revêtement bitumineux Localisation sur croquis : ZPSO-007</p>



Photo n° PhA008
Localisation : Façade Ouest - Façade
Ouvrage : 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Façades lourdes y compris poteaux
Partie d'ouvrage : Joint de dilatation
Description : Joint de dilatation



Photo n° PhA009
Localisation : Façade Ouest - Façade
Ouvrage : 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Façades lourdes y compris poteaux
Partie d'ouvrage : Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché)
Description : Enduit extérieur
Localisation sur croquis : ZPSO-002



Photo n° PhA010
Localisation : Toitures - Toit_Terrasse_Sud
Ouvrage : 1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Étanchéité de toiture terrasse
Partie d'ouvrage : Colle
Description : Colle Solin
Localisation sur croquis : ZPSO-008



Photo n° PhA011
Localisation : Façade Est - Façade
Ouvrage : 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Façades lourdes y compris poteaux
Partie d'ouvrage : Joint de dilatation
Description : Joint de dilatation




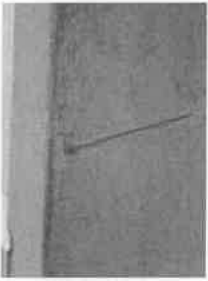



Photo n° PhA012
Localisation : Façade Ouest - Façade
Ouvrage : 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Façades lourdes y compris poteaux
Partie d'ouvrage : Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché)
Description : Enduit extérieur
Localisation sur croquis : ZPSO-003




	<p>Photo n° PhA013 Localisation : Façade Est - Façade Ouvrage : 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Façades lourdes y compris poteaux Partie d'ouvrage : Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché) Description : Enduit extérieur Localisation sur croquis : ZPSO-003</p>
	<p>Photo n° PhA014 Localisation : Façade Est - Façade Ouvrage : 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Façades lourdes y compris poteaux Partie d'ouvrage : Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché) Description : Enduit extérieur Localisation sur croquis : ZPSO-002</p>
	<p>Photo n° PhA015 Localisation : Façade Sud - Façade Ouvrage : 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Façades lourdes y compris poteaux Partie d'ouvrage : Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché) Description : Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché) Localisation sur croquis : ZPSO-003</p>
	<p>Photo n° PhA017 Localisation : Toitures - Toit_Terrasse_Sud Ouvrage : 1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Étanchéité de toiture terrasse Partie d'ouvrage : Relevé : revêtement bitumineux (bandes, lés...) Description : Relevé : revêtement bitumineux Localisation sur croquis : ZPSO-004</p>

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des échantillons prélevés :

Identifiant et échantillons	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description	Photo
-----------------------------	--------------	------------------------------	----------------------	-------------	-------

Identifiant et échantillons	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description	Photo
ZPSO-001-P001	Façade Est - Façade	2 - Parois verticales extérieures et Façades - Façades lourdes y compris poteaux	Joint de dilatation	Joint de dilatation Matériau présent dans les pièces: Façade Ouest - Façade, Façade Est - Façade Commentaires prélèvement: Joint souple marron blanc Detail Couches à analyser: Joint de dilatation Réf. laboratoire: IT142209-8776 Commentaires Laboratoire: Peinture non séparable + matériau souple blanc avec poussières non séparable:MET Analyse à réaliser: Toutes les couches mélangées	
ZPSO-002-P002	Façade Est - Façade	2 - Parois verticales extérieures et Façades - Façades lourdes y compris poteaux	Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché)	Enduit extérieur Matériau présent dans les pièces: Façade Ouest - Façade, Façade Est - Façade Commentaires prélèvement: Enduit façades marron Detail Couches à analyser: Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché) Réf. laboratoire: IT142209-8777 Commentaires Laboratoire: Peinture non séparable + enduit rouge non séparable:MET Analyse à réaliser: Toutes les couches mélangées	
ZPSO-003-P003	Façade Ouest - Façade	2 - Parois verticales extérieures et Façades - Façades lourdes y compris poteaux	Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché)	Enduit extérieur Matériau présent dans les pièces: Façade Ouest - Façade, Façade Est - Façade, Façade Sud - Façade Commentaires prélèvement: Enduit beige Detail Couches à analyser: Enduit extérieur (projeté, lissé ou taloché) Réf. laboratoire: IT142209-8778 Commentaires Laboratoire: Peinture non séparable + enduit beige hétérogène non séparable + matériau compact gris non séparable:MET Analyse à réaliser: Toutes les couches mélangées	
ZPSO-004-P004	Toitures - Toit_Terrasse_Sud	1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Étanchéité de toiture terrasse	Relevé : revêtement bitumineux (bandes, lés...)	Relevé : revêtement bitumineux Commentaires prélèvement: Revêtement bitumineux Detail Couches à analyser: Relevé : revêtement bitumineux (bandes, lés...) Réf. laboratoire: IT142209-8779 Commentaires Laboratoire: Matériau bitumineux noir avec aluminium avec couche en toile et poussières:MET Analyse à réaliser: 1 couche	
ZPSO-005-P005	Toitures - Toitures	1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Plaques ondulées et planes	Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles »)	Plaques en fibres-ciment Commentaires prélèvement: Plaque fibrociment grise/orange Detail Couches à analyser: Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles ») Réf. laboratoire: IT142209-8780 Commentaires Laboratoire: Fibrociment gris:MET Analyse à réaliser: Toutes les couches mélangées	

Identifiant et échantillons	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description	Photo
ZPSO-006-P006	Toitures - Toit_Terrasse_Sud	1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Étanchéité de toiture terrasse	Partie plane : revêtement bitumineux (bandes, lés...)	Partie plane : revêtement Commentaires prélèvement: Revêtement souple gris Detail Couches à analyser: Partie plane : revêtement bitumineux (bandes, lés...) Réf. laboratoire: IT142209-8781 Commentaires Laboratoire: Peinture avec couche fibreuse: MET Analyse à réaliser: Toutes les couches mélangées	
ZPSO-007-P007	Toitures - Toit_Terrasse_Sud	1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Étanchéité de toiture terrasse	Relevé : revêtement bitumineux (bandes, lés...)	Relevé : revêtement bitumineux Commentaires prélèvement: Revêtement bitumineux souple rouge/noir Detail Couches à analyser: Relevé : revêtement bitumineux (bandes, lés...) Réf. laboratoire: IT142209-8782 Commentaires Laboratoire: Matériau bitumineux noir avec gravillons non séparable + matériau gris en faible quantité non séparable: MET Analyse à réaliser: 1 couche	
ZPSO-008-P008	Toitures - Toit_Terrasse_Sud	1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Étanchéité de toiture terrasse	Colle	Colle Solin Commentaires prélèvement: Joint colle souple bitumineux Noir/marron Detail Couches à analyser: Colle Solin Réf. laboratoire: IT142209-8783 Commentaires Laboratoire: Peintures multiples en faible quantité non séparable + matériau souple rouge non séparable: MET Analyse à réaliser: 1 couche	

Copie des rapports d'essais :



OUILAB
CS 66862
35756 SAINT GREGOIRE CEDX
0 826 59 03 35 (0.20€/min + prix appel)
www.oui-lab.fr

RAPPORT SYNTHÉTIQUE D'ANALYSE NUMÉRO IT1422-24346 EN DATE DU 19/09/2022
RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR PRELEVEMENT(S) DE MATÉRIEL(S)

*Ce rapport ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.
Le laboratoire n'est pas responsable des données fournies par le client qui n'ont pas été complètement renseignées et identifiées comme telles.*

Client : RONDET-DIAGNOSTICS - COMPTE OUILAB 3 Place des 6 Canons 83310 PORT-GRIMAUD	Ref. Commande (Client) : IT1422-24346 Ref. Commande (Labo) : 22VITRINES493_2022_09_19_15_3256
--	--

Réception(s) : **Reçu au laboratoire le 19/09/2022**

Préparations : **Étude de la façon à être représentative de l'échantillon conformément à l'arrêté du 1er octobre 2019**

ou : **Pour une analyse au Microscopie Optique à Lumière Polarise (MOLP) : Prélèvement et montage soigné sur lame de microscopie
- Pour une analyse au Microscopie Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature du la prise d'essai
(A) : Traitement mécanique en milieu aqueux
(B) : Traitement chimique et montage sur porte-objet**

Techniques : **Microscopie Optique à Lumière Polarise (MOLP) - Arrêté du 1er octobre 2019 : Microscopie à lumière polarisée**

Analytiques : **La détection de fibres d'amiante optiquement identifiables est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0,1 % en masse.
Microscopie Electronique à Transmission Analytique (META) conforme au norme NF X43-050 : Morphologie, EDX et affichage électronique
La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0,1 % en masse.**

Résultat(s)

Façon de prélèvement	Technique analytique (Méthode de préparation et date d'analyse)	Résultat : Valeur d'amiante	Échantillon analytique
Ref dossier client : 22VITRINES493 - Route National 98 83310 GRIMAUD Ref échantillon client : P001 - Joint de dilatation - Facade Est - Facade		Ref échantillon OUIlab : IT142209-8776 Description du laboratoire : Peinture / Matériau souple blanc avec poussières	
* Peinture non séparable + Matériau souple blanc avec poussières non séparable	META (B) le 19/09/2022 Nombre de préparations : 2 Nombre de supports d'analyse : 4	Amiante non détecté (1) / -	Analyse : ABX (2)
Ref dossier client : 22VITRINES493 - Route National 98 83310 GRIMAUD Ref échantillon client : P002 - Enduit extérieur - Facade Est - Facade		Ref échantillon OUIlab : IT142209-8777 Description du laboratoire : Peinture / Enduit rouge	
* Peinture non séparable + Enduit rouge non séparable	META (A) le 19/09/2022 Nombre de préparations : 1 Nombre de supports d'analyse : 2	Amiante non détecté (1) / -	Analyse : ABX (2)
Ref dossier client : 22VITRINES493 - Route National 98 83310 GRIMAUD Ref échantillon client : P003 - Enduit extérieur - Facade Ouest - Facade		Ref échantillon OUIlab : IT142209-8778 Description du laboratoire : Peinture / Enduit beige hétérogène / Matériau compact gris	
* Peinture non séparable + Enduit beige hétérogène non séparable + Matériau compact gris non séparable	META (A) le 19/09/2022 Nombre de préparations : 2 Nombre de supports d'analyse : 4	Amiante non détecté (1) / -	Analyse : ZAS (2)

La reproduction de ce rapport n'est autorisée que sous la forme intégrale. Ce rapport ne doit pas être reproduit partiellement sans l'autorisation du laboratoire.

En cas de demande postérieure et écrite du client, les échantillons sont conservés pendant 6 mois et les rapports pendant 10 ans.

DTA 154-02 rev 10

Page 1/3

RAPPORT SYNTHÉTIQUE D'ANALYSE NUMÉRO IT1422-24348 EN DATE DU 19/09/2022
RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR PRELEVEMENT(S) DE MATÉRIAU(X)

Fact client	Technique analytique (Méthode de préparation et date d'analyse)	Résultat / Valeur d'amiante	Remarques analytiques
Ref dossier client : 22VITRINES493 - Route National 98 83310 GRIMAUD	Ref achèvement QULab : IT142209-6779		
Ref échantillon client : P004 - Relevé : revêtement bitumineux - Toitures - Toit, Terrasse, Sui	Description du laboratoire : Matériau bitumineux noir avec aluminium avec couche en toile et possible		
* Matériau bitumineux noir avec aluminium avec couche en toile et possible	META (B) le 16/09/2022 Nombre de préparations : 1 Nombre de supports d'analyse : 2	Amiante non détecté (1) / -	Analyse : ABK
Ref dossier client : 22VITRINES493 - Route National 98 83310 GRIMAUD	Ref achèvement QULab : IT142209-6780		
Ref échantillon client : P005 - Relevé : revêtement bitumineux - Toitures - Toit, Terrasse, Sui	Description du laboratoire : Fibrociment gris		
* Fibrociment gris	MOLP + META (A) le 16/09/2022 Nombre de préparations : 3 Nombre de supports d'analyse : 4	Amiante non détecté (1) / -	Analyse : ZAS
Ref dossier client : 22VITRINES493 - Route National 98 83310 GRIMAUD	Ref achèvement QULab : IT142209-6781		
Ref échantillon client : P006 - Relevé : revêtement - Toitures - Toit, Terrasse, Sui	Description du laboratoire : Peinture avec couche fibreuse		
* Peinture avec couche fibreuse	META (A) le 16/09/2022 Nombre de préparations : 2 Nombre de supports d'analyse : 4	Amiante non détecté (1) / -	Analyse : Q.B
Ref dossier client : 22VITRINES493 - Route National 98 83310 GRIMAUD	Ref achèvement QULab : IT142209-6782		
Ref échantillon client : P007 - Relevé : revêtement bitumineux - Toitures - Toit, Terrasse, Sui	Description du laboratoire : Matériau bitumineux noir avec gravillons / Matériau gris en faible quantité		
* Matériau bitumineux noir avec gravillons non séparables + Matériau gris en faible quantité non séparables	META (B) le 16/09/2022 Nombre de préparations : 1 Nombre de supports d'analyse : 2	Amiante non détecté (1) / -	Analyse : ABK (2)
Ref dossier client : 22VITRINES493 - Route National 98 83310 GRIMAUD	Ref achèvement QULab : IT142209-6783		
Ref échantillon client : P008 - Relevé : Toitures - Toit, Terrasse, Sui	Description du laboratoire : Peintures multiples en faible quantité / Matériau souple rouge		
* Peintures multiples en faible quantité non séparables + Matériau souple rouge non séparables	META (B) le 16/09/2022 Nombre de préparations : 1 Nombre de supports d'analyse : 2	Amiante non détecté (1) / -	Analyse : ABK (2)

(1) Aucune fibre d'amiante n'a été détectée. L'achèvement de ce rapport est émis pour éventuellement renvoyer une valeur en fibre d'amiante inférieure à la limite de détection.

(2) Pour les échantillons non séparables et identifiés comme tels, la limite de détection est garantie sur la prise d'échantillon. La limite de détection est garantie sur chaque couche si la prise d'échantillon contient au plus 2 couches en quantité suffisante pour l'analyse.

La (les) couche(s) demandée(s) ont fait l'objet de prise d'échantillon et sont analysées séparément. Les couches identifiées entre parenthèses pour les analyses la limite de détection n'est pas garantie.

Les couches formatées en gros dans le dossier ITGA ont été identifiées par le laboratoire pour garantir la prise d'échantillon. Si les couches étaient susceptibles de contenir de l'amiante par nature elles ont fait l'objet d'une analyse.

Dans le cas d'une demande d'analyse de couche(s) spécifiques, seules les couches non distinguables à l'œil nu par le client, ont été analysées.

Validé par : Valentin PIRCT Analyste




La reproduction de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Ce rapport ne peut être reproduit partiellement sans l'approbation du laboratoire.

Seul exemplaire particulier et légal du client. Les échantillons sont conservés pendant 6 mois à la réception postérieure 10 ans.

DTA 104 02 Rev 10

Page 2/3

RAPPORT SYNTHÉTIQUE D'ANALYSE NUMÉRO IT1422-24348 EN DATE DU 19/09/2022
RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR PRELEVEMENT(S) DE MATÉRIAU(X)

Fracture analytique	Technique analytique (Méthode de préparation et date d'analyse)	Résumé / Synthèse d'analyse	Éléments analytiques
 <p>Accréditation n° 1-9876 Portée disponible sur www.cofrac.fr</p>	 <p>Laboratoire Saint Omer s.r.l. Parc d'activités Espace Performance Bld. M. 59700 SAINT OMER</p>	<p>Quintal est une marque déposée par ITGA</p>  <p>L'association des COFRAC assure la compétence des laboratoires pour les seuls cas où la certification est requise par la norme ISO 9001 ou la norme ISO 14001</p>	

La reproduction de ce rapport n'est autorisée que sous la forme intégrale ; ce rapport ne doit pas être reproduit partiellement sans l'autorisation du
laboratoire.

Seul document partiellement autorisé : les extraits des documents ou des pages peuvent être utilisés pour la réalisation de rapports.

DTA 164-123 rev 10

Page 5/5

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
Matériaux ou produit qualifié de dégradés

Localisation	Identifiant + Description	Etat de conservation	Mesures d'ordre générales préconisées
Néant	-		

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou</p> <p>2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou</p> <p>3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.</p>	<p>1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante,</p> <p>ou</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée,</p> <p>ou</p> <p>2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.</p>

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des autres matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 - L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 - La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 - Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoissièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoissièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoissièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoissièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoissièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoissièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoissièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoissièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

- Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
 - Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoissièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets

liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents



ATTESTATION D'ASSURANCE

Responsabilité Civile Professionnelle
Pour les Diagnostiqueurs Immobiliers en application de l'article R271-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation
 Nous soussignés, AXA France IARD, 313 terrasses de l'Arche, 92727 Nanterre cedex, attestons, que le Cabinet RONDET EXPERTISES, 3 Place des 6 Canons - 83310 PORT-GRIMAUD a souscrit pour son compte le contrat N°6770066304 de 300 000€ par sinistre et de 500 000€ par année d'assurance et par cabinet garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités ci-dessous :

- Repérage amiante avant transaction, avant travaux, après travaux
- Dossier Technique Amiante (Art R1334-25 du Code de la Santé Publique)
- Repérage amiante avant démolition (Art R1334-27 du Code de la Santé Publique)
- Constat des risques d'exposition au plomb (CREP) et Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb par les peintures (DRIPI) (Art. L1334-5 à L1334-8-1, Art. R1334-1 du Code de la Santé Publique)
- Mesurage et loi Carrez (Art.46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 Article 4-1 (1) et 4-23 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, Art. 76 de la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009)
- Etat des risques naturels et technologiques (Art. L125-5 et R125-26 du code de l'environnement)
- Diagnostic et Audit de Performance Energétique (Art. L134-1, Art. R134-1 à R134-5 du Code de l'environnement et décret n°2008-461 du 15 mai 2008)
- Etat de l'installation intérieure d'électricité (Art. L134-7, Art. R134-10 à R134-14 du Code de la Construction et de l'habitation)
- Etat de l'installation intérieure de gaz (Art. L134-6, Art. R134-6 à R134-9 du Code de la Construction et de l'habitation)
- Diagnostic d'Accessibilité handicapés
- Expertise en matière d'assurance pour le compte des assurés ou des assureurs
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites (Art. L133-6 et R133-1, R133-7 et R133-8 du Code de la construction et de l'habitation) et états parasitaires (chamignons ligneux, insectes xylophages et parasites du bois)
- Diagnostic Technique Immobilier et logement décent (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite Loi SRU)
- Diagnostic radon
- Conformité aux normes de Surfaces et d'Habitabilité, PTZ (prêt à taux zéro) et prêts conventionnés
- Evaluation en valeur de marché
- Légionellose
- Sécurité piscine de particulier
- Etat des lieux locatif
- Diagnostic et contrôle des assainissements individuel et collectif
- Millèmes de copropriété, et modificatifs d'état descriptif de division.
- Conseil en économie d'énergie
- Infiltrométrie
- Pose de détecteurs de fumée exclusivement sur bâtiments existants hors construction neuve.
- Vérification de la conformité de la réglementation thermique RT 2012 pour réaliser le diagnostic de performance énergétique dans le cas d'une maison individuelle ou accolée.
- Evaluation en déperdition thermique par thermographie infrarouge et infiltrométrie

Est acquise également au titre de toutes les activités la couverture de la Responsabilité Civile Exploitation à concurrence de 9 000 000 € par sinistre, par année et par société pour tous dommages confondus dont 1.200.000 € par année pour les dommages matériels et immatériels consécutifs.

Les garanties sont acquises à l'Assuré sous réserve qu'il puisse justifier de toutes les qualifications nécessaires à l'exécution de ses activités.

Cette attestation est établie pour servir et valoir ce que de droit et ne saurait engager l'assureur en dehors des termes et limites précisées dans les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 01/09/2022 au 31/08/2023.

La présente attestation qui ne peut engager la Compagnie en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère est valable, sous réserve du paiement de la prime jusqu'à la fin de l'année d'assurance en cours et, en tout état de cause, jusqu'à la date de suspension ou de résiliation éventuelle du contrat pendant ladite année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

GRUPE SATEC - Immeuble Le Hub - 4 place du 8 mai 1945 - CS 90
 42 81
 SAS de Courtage d'Assurances au capital de 36 344 931,66 € entièrement

GRUPE SATEC
 Immeuble Le Hub
 4 place du 8 mai 1945
 Fait à Paris, le 22 août 2022
 02532 (EVALUATION PEROLE CEEEX)
 Tél : 01 42 85 18 03 - Fax : 01 42 85 58 30
 SAS au capital de 36 344 931,66 € - RCS Nanterre 754 366
 RCS Nanterre 754 366 725
 e Assurance : RCS Nanterre 754 366

Registre des Intermédiaires d'Assurance
 Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, ACPR, 4 place de Budapest, CS92459, 75436 Paris Cedex 09.
 En cas de réclamation, vous pouvez contacter votre interlocuteur habituel chez SATEC ou solliciter un mail à : reclamations@grupe-satec.com.
 TVA Intracommunautaire : SATEC FR 70764396725



Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

**POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ
ET DE PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL**

Document mis à jour le 25/05/2021 20:51:58

Nous vous remercions de bien vouloir lire entièrement la présente note d'information avant de transmettre des informations vous concernant à la société Rondet-diagnostics (ci-après « Nous »).

Nous mettons régulièrement à jour ce document notamment en fonction des évolutions légales.

Toute mise à jour est disponible sur 3 Place des 6 Canons

Nous sommes responsables du traitement des données à caractère personnel (ci-après « DCP ») que nous traitons.

Nous prenons les dispositions nécessaires afin d'assurer un niveau de sécurité aux dites DCP, en conformité avec la loi française n°78-17, dite « Informatique et libertés », et le Règlement européen sur la Protection des Données (RGPD) n°2016/79 du 27 avril 2016.

Lorsque vous remplissez des questionnaires ou documents vous concernant, le caractère obligatoire de l'information qui vous est demandée est signalé par un astérisque, car ces informations sont nécessaires afin de nous permettre de remplir nos obligations vis-à-vis de vous, à savoir fournir nos prestations de service. Si vous ne nous communiquez pas les informations obligatoires Nous ne pourrions pas vous offrir le service attendu.

1. DÉTAIL DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL COLLECTÉES

Nous collectons les DCP vous concernant, que vous nous communiquez volontairement, lorsque vous nous sollicitez pour une demande de devis ou pour la réalisation d'un Diagnostic de votre bien immobilier.

Nous collectons et traitons des données directement personnelles telles :		Nous collectons et traitons des données indirectement personnelles telles :	
<ul style="list-style-type: none">Nom, prénoms du propriétaire, ses coordonnées postales, téléphoniques, adresse e-mail,		Section cadastrale	
<ul style="list-style-type: none">Le cas échéant informations supplémentaires telles :<ul style="list-style-type: none">identités et coordonnées des occupants du bien (locataire par exemple),identités des personnes chargées de la gestion du syndic,Autres		Identifiant fiscal (pour l'électricité)	
		Numéros de lots	
		Nombre d'enfants et âge (pour le plomb)	
		Photos du bien	
		Le résultat des différents diagnostics	
		Des documents annexes contenant des DCP tels, <ul style="list-style-type: none">Les factures énergiesLe titre de propriété,L'état descriptif de division,L'étude Thermique,Le dossier Technique Global,Les plans et croquis,	

2. FINALITÉ DE LA COLLECTE DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL ET DURÉE DE CONSERVATION

2.1 Finalité

Nous collectons les DCP vous concernant,

- lorsque vous nous sollicitez pour une demande de devis ou pour la réalisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique de votre bien immobilier ;
- pour effectuer des opérations relatives à la gestion de la relation commerciale (tels comptabilité, suivi de notre relation client) ;

2.2 Durée de conservation

Les données à caractère personnel sont conservées pendant une durée qui n'excède pas la durée nécessaire aux finalités pour lesquelles elles ont été collectées.

A cet égard, nous vous invitons à vous rendre sur notre site afin de consulter le tableau dédié à la durée de validité de chaque diagnostic (vente et location).

En outre, les données collectées pour la gestion de la relation contractuelle seront conservées pendant la durée de la relation contractuelle et en archivage pendant une durée de cinq (5) ans suivant la fin de ladite relation contractuelle, lorsqu'elles présentent un intérêt administratif, notamment pour l'établissement de la preuve d'un droit ou d'un contrat.

Rondet-diagnostics,

Siège social : 3 place des 6 Canons 83310 Port Grimaud

RCS de FREJUS n° 43773343900032- TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR145567889909

**POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ
ET DE PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL**

Document mis à jour le 25/05/2021 20:51:58

3. DÉTAIL DES DESTINATAIRES DES DONNÉES PERSONNELLES

La loi nous impose de transmettre dans certains cas certaines DCP à des autorités publiques, voire à certains acteurs privés, sans obtenir votre consentement préalable ; dans les autres cas nous ne transmettons vos DCP qu'après autorisation préalable de votre part.

DCP transmises sans autorisation préalable de l'intéressé (propriétaire)	DCP transmises avec autorisation préalable du propriétaire
Diagnostic de Performance Énergétique : DCP transmises à l'ADEME	Dossier de Diagnostic Technique adressé au notaire qui l'annexe à la promesse de vente, ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente
En cas de détection de termites, plomb, amiante, radon, mûres : DCP transmises à la Mairie, à la Préfecture et éventuellement à l'ARS	Dossier de Diagnostic Technique adressé aux agences immobilières en charge de la transaction
En cas de Danger Grave et Imminent relativement à un problème lié au gaz : DCP transmises au fournisseur de gaz	
État des Risques et Pollutions - ERP (anciennement ESRIS) : l'état est établi après une demande effectuée via un formulaire accessible sur la plateforme	
En cas de litige : DCP transmises à notre assureur Responsabilité Civile Professionnelle AXA	
DCP transmises à l'éditeur de notre logiciel terrain, à savoir la société Liciel et à la société chargée de l'hébergement de nos données, à savoir la société Sogexpert	
Nous sous-traitons à la société	
Pour l'établissement de certains diagnostics : DCP transmises aux laboratoires compétents à savoir :	
Nous faisons appel aux services de la société Arobiz, Google pour la gestion de nos courriels	
Le cabinet d'expertise comptable JOY est chargé de la comptabilité de notre cabinet.	

4. DÉTAIL DU LIEU DE STOCKAGE DES DONNÉES PERSONNELLES ET DES MODALITÉS DE SÉCURITÉ

Les données à caractère personnel que nous collectons sont stockées dans les bases de données de notre prestataire de services Liciel

5. DÉTAIL DES DROITS DES PERSONNES CONCERNÉES PAR LE TRAITEMENT DE LEURS DONNÉES PERSONNELLES

Nous vous rappelons que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification de vos données à caractère personnel, ainsi que d'un droit à la portabilité de vos données.

Sous réserve des obligations légales qui incombent aux diagnostiqueurs immobiliers, vous disposez également d'un droit d'opposition pour motif légitime au traitement de vos DCP.

Vous disposez également d'un droit d'opposition au traitement de vos données à des fins de prospection ainsi que le cas échéant d'un droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Vous pouvez exercer vos droits à tout moment en adressant une demande à notre service client, accompagnée de la photocopie d'un titre d'identité portant votre signature et précisant l'adresse à laquelle devra parvenir la réponse :

- soit par courriel : contact@rondet-diagnostics.com
- soit par courrier postal : 3 Place des 6 Canons 83310 Port Grimaud

Une réponse vous sera alors adressée dans un délai compris entre 1 et 3 mois suivant la réception de ladite demande.

Rondet-diagnostics,

Siège social : 3 place des 6 Canons 83310 Port Grimaud

RCS de FREJUS n° 43773343900032- TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR145567889909



MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

LOI ALUR (ARTICLE L 721-2 du CCH)

IMMEUBLE SIS A : LES VITRINES DU SOLEIL Route Nationale 98 83310 GRIMAUD	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : [REDACTED] LES VITRINES DU SOLEIL – RN98 83310 PORT GRIMAUD	N° DES LOTS 41	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
--	--	--------------------------	---

ACQUEREUR :

Nom et prénom de l'acquéreur :

Nom du conjoint ou du partenaire pacsé :

Si personne morale, joindre la liste des mandataires sociaux, des associés, de leurs conjoints et partenaires pacsés.

Une de ces personnes est-elle déjà copropriétaire ☐ oui ☐ non

Nom et prénom :

A-t-elle fait l'objet d'une mise en demeure de payer restée infructueuse depuis plus de 45 jours ?
☐ oui ☐ non

Dénomination du Syndicat : SDC LES VITRINES DU SOLEIL
Route Nationale 98
83310 GRIMAUD

N° Immatriculation AA0-348-011

Nombre de lots dans la copropriété :
(principaux et accessoires)

61

Date de la demande :

Date: 22/05/2025

Demandeur :
Référence :
Dossier n°
Clerc :

Cachet et signature

ISIMMO
106 Avenue des Alliés
83240 CAVALAIRE SUR MER
04.94.64.05.32
contact@isimmo.com
RCS : Fréjus

DOCUMENTS A TRANSMETTRE AVEC LA REPONSE AU PRESENT QUESTIONNAIRE *

- Règlement de copropriété publié ☒ oui ☐ non
- L'état descriptif de division publié ☒ oui ☐ non
- Modification du règlement de copropriété et état descriptif de division publiés ☒ oui ☐ non

- Procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ☒ oui ☐ non
- Diagnostic technique global effectué ☐ oui ☒ non
- Fiche synthétique technique copropriété ☒ oui ☐ non
- Carnet d'entretien de la copropriété ☒ oui ☐ non

Si non, pour quel motif

- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA ☐ oui ☒ non
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

* tenant compte des documents déjà en possession du notaire

- I -

**SITUATION FINANCIERE DU CEDANT A LA DATE DE DELIVRANCE DU
PRESENT DOCUMENT PAR LE SYNDIC**

Article L721-2, 2°, a du CCH

QUOTE PART DE CHARGES 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)	2 052.46€	2 042.44€		
Exercice (N-2)	1 838.76€	1 720.16€		

Article L721-2, 2°, a du CCH

I - SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION (article L 721-2, 2°, b)

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- dans le budget prévisionnel...

16 540.29€

- dans les dépenses non comprises dans le budget

Prévisionnel RAVALEMENT

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la future vente

4 - des avances exigibles

4.1. avances constituant la réserve

4.2. avances sur travaux (boiseries)

4.3. avances représentant un emprunt (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux (L. art 14-2 II)

6 - des autres sommes exigibles du fait de la future vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)

- autres causes telles que condamnations / contentieux

7- frais de délivrance de l'état daté

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic

TOTAL

16 540.29€

II - SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION (article L 721-2, 2°, b)

AU SYNDICAT AU TITRE :

1- de la reconstitution des avances

461.03€

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel

Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant	555.27€
Date d'exigibilité	01/10/2025	Montant	555.27€
Date d'exigibilité	01/01/2026	Montant	555.27€

- dans les dépenses hors budget prévisionnel

Date d'exigibilité		Montant	
Date d'exigibilité		Montant	
Date d'exigibilité		Montant	
Date d'exigibilité		Montant	

Article L721-2, 2°, c

ETAT GLOBAL DES IMPAYES

I - Impayés de charges au sein du syndicat

Existence d'un impayé

OUI

NON

Montant

44 757.85€

Copropriétaire

II - Dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

Existence d'une dette

OUI

NON

Montant

€

POUR LES RENSEIGNEMENTS DONNES AU (I) ET (II), SOMMES ARRETEES A LA DATE DU DERNIER EXERCICE APPROUVE. CES SOMMES NE PRENNENT PAS EN COMPTE LES VARIATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE INTERVENUES EN COURS DU PRESENT EXERCICE.

Article L721-2, 2°, d

EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX

non

oui

→ Montant de la part dudit fonds rattachée au Lot principal cédé

888.81€

→ Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot

24.91€

- II -

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 ☐ ⁽¹⁾

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas à reconstituer lesdites avances.

Solution 2 ☒ ⁽¹⁾

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant la somme de

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

- III -

RENSEIGNEMENTS SUR LA COPROPRIETE ET LE BATI**A - VIE DE LA COPROPRIETE****A1/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux ☒ oui ☐ non
- Garantie : Reconstruction ☒ Valeur à neuf
☐ Limitée à un capital de :
- Autres risques garantis.....

- Police - N°AM 544673320 Date :01/11/2015

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : **ARN ASSURANCES 83310 COGOLIN**

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances : **AXA France IARD**

- Police Assurances Dommage ouvrages en cours :

. Au titre de la construction d'origine : ☐ oui ☒ non

. Souscrite par le syndicat au titre de travaux : ☐ oui ☒ non

A2/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'un modificatif du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, **non publié à ce jour** ?

☐ oui ☒ non

Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante.

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date ou période de la prochaine assemblée générale : 11/2025

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation

10/12/2024

- Syndic professionnel

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique

☒ oui☐ non

Si non, coordonnées du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s).

A5/ 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 ?

☐ oui☒ non

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

A6/ ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

Date de la Décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier			
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler	Dates d'exigibilité
Commentaires éventuels : Projet ravalement 30 000€/an sur 2 à 3 ans						

(1) : en cours (C), non commencé (NC)

Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés si celles-ci ont été prises à l'occasion d'une AGE.

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier
(lot de copropriété, ... ?)

☐ oui☒ non

- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? ☐ oui ☒ non
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)

- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains propriétaires ? ☐ oui ☒ non

Si oui :

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

- Organisme de caution financière :

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? ☐ oui ☐ non

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

* Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? ☐ oui ☒ non

* Le syndicat est-il placé 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 ? ☐ oui ☒ non

* Existe-t-il un état de carence constaté en application de l'article L 615-6 du CCH ? ☐ oui ☒ non

* Le montant global des impayés représente-t-il par rapport au budget prévisionnel :
⇒ + 15% pour une copropriété de plus de 200 lots ? ☐ oui ☐ non

Si oui, précisez le montant :

⇒ + 25% pour une copropriété de moins de 200 lots ? ☐ oui ☐ non

Si oui, précisez le montant :

**A11/ DROITS DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT
(Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à l'usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? ☐ oui ☒ non

Joindre le procès-verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ? ☐ oui ☒ non

A12/ FIBRE OPTIQUE

* Implantation de la fibre optique dans les parties communes : ☐ oui ☒ non

B - DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 2009-2010
(Si date connue)

B0/ DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (article L 731-1 du CCH) (*) ☐ oui ☐ non

B0-1/ FICHE SYNTHETIQUE TECHNIQUE COPROPRIETE (ar 8-2 loi 10.07.1965) ☒ oui ☐ non

B0-2/ PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX ? (*) ☐ oui ☒ non

Joindre la décision de l'assemblée, s'il y a lieu

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Type immeuble : ☐ IGH ☒ autre

B2/ AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? ☐ oui ☒ non

- Les recherches ont-elles été conclues à l'absence d'amiante ? ☐ oui ☐ non

- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ?
(Décret du 3 juin 2011) ☐ oui ☐ non

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ? ☐ oui ☒ non

- Si oui : *Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes*
(art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)

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

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ? ☐ oui ☒ non

Joindre l'état parasite, s'il y a lieu.

**B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS
DANS L'IMMEUBLE**

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose,

radon, mûres, etc.

☐ oui

☒ non

- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

☐ oui

☐ non

(*) Non obligatoire à ce jour

B6 / DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné par un chauffage collectif ?
ou bien une climatisation collective ?

☐ oui

☒ non

- Si OUI, dispositif de mesurage ?

☐ oui

☐ non

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?

☐ oui

☐ non

- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?

☐ oui

☐ non

B7/ AUDIT ENERGETIQUE

- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ?
(ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)

☐ oui

☒ non

- Si chauffage collectif

- dispositif de mesurage ?

☐ oui

☐ non

- individualisation des frais de chauffage ?

☐ oui

☐ non

Si NON, indiquez si raison technique

- Un audit énergétique a-t-il été effectué ?

☐ oui

☐ non

Conclusions de l'audit

Joindre les conclusions de l'audit

- Décisions en assemblée générale ?

☐ oui

☐ non

Joindre les décisions de l'assemblée générale

B8/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ?

☒ oui

☐ non

- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement
Au 27 août 2000 ?

☐ oui

☒ non

- Contrôle technique quinquennal ?

☐ oui

☒ non

- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

. ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2014 ?

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

B9/ ASSAINISSEMENT

- Collectif ?

☒ oui

☐ non

Si non collectif, joindre le rapport du SPANC.

B10/ PISCINE

- Existence ?

☐ oui

☒ non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué

☐ oui

☐ non

B11/ MESURES ADMINISTRATIVES

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

- d'un arrêté de péril ?

☐ oui

☒ non

- d'une déclaration d'insalubrité ?

☐ oui

☒ non

- d'une injonction de travaux ?

☐ oui

☒ non

- d'une interdiction d'habiter ?

☐ oui

☒ non

- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement
comme monument historique ?

☐ oui

☒ non

- d'une injonction pour le ravalement de façades ?

☐ oui

☒ non

- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?

☐ oui

☒ non

B12/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

☐ oui

☒ non

☐ ne sait pas

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aérorefrigérantes.

B13/ RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES ET STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS

☐ oui

☒ non

C - PROCEDURES EN COURS

Existe-t-il des procédures en cours ?

☒ oui

☐ non

Si oui :

- Objet des procédures : RECOUVREMENT DE CHARGES

- Etat des procédures :

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.



Isimmo Cavalaire : 106 avenue des Alliés - BP 17 - 83240 CAVALAIRE SUR MER

Tel : 04 94 64 05 32 - Fax : 04 94 64 16 72

Email : contact@isimmo.com - www.isimmo.com

SARL au Capital de 41 161.23 € - RCS de FREJUS 399 862 911

Cartes Professionnelles n° 83042016000007136

Adhérent à la caisse de garantie de l'immobilier GALIAN - Paris

PROVISIONS N° 08 PROJET RAVALEMENT(49)

Copropriété : LES VITRINES DU SOLEIL
83310 GRIMAUD

Copropriétaire :

LES VITRINES DU SOLEIL
RN 98
83310 PORT GRIMAUD

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET
victoriabrisset@isimmo.com

Comptable : MME Christelle SAMAIN

Cavalaire-Sur-Mer, le 24/01/2023

Page 1 / 1

Compte Web : FRA2939MY

Modification du décret du 17/03/1967. "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° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du a du 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"

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
41	-			APPARTEMENT	44

Informations

BORDEREAU D APPEL RAVALEMENT VOTE AG

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie	154,63
Budget	24/01/2023	01/02/2023 - 30/03/2023	S.1022.00018	01/02/2023	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes Généraux	Individuels	Votre Quote-Part
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
PROJET RAVALEMENT	6.268,93	1007	44	273,91
Total du groupe de lots				273,91
Total appel Copropriétaire				273,91

Relevé de compte depuis le 01/01/2023

Date	Libellé de l'opération	Débit	Crédit
01/01/2023	Solde antérieur	8.896,17	
01/01/2023	Prov./Chg courante 01/01/2023	459,68	
01/01/2023	Cotisation Fonds Travaux 01/01/2023	23,05	
01/02/2023	PROJET RAVALEMENT(49)	273,91	
	Total du relevé	9.652,81	
	Solde en notre faveur en Euros	9.652,81	

Coordonnées bancaires Copropriété : SDC LES VITRINES DU SOLEIL - IBAN : FR7630077049341178550020039 - BIC : SMCTFR2A

Coupon à joindre impérativement à votre règlement

FRANCK
Référence : S.1022.00018
Période : du 01/02/2023 au 30/03/2023
Echéance : 01/02/2023
Montant : 9 652,81 Euros

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET
A l'ordre de : SDC LES VITRINES DU SOLEIL
A l'adresse suivante : FINCK S2F ISIMMO
106 Avenue des Alliés
83240 Cavalaire-Sur Mer



Isimmo Cavalaire : 106 avenue des Alliés - BP 17 - 83240 CAVALAIRE SUR MER

Tel : 04 94 64 05 32 - Fax : 04 94 64 16 72

Email : contact@isimmo.com - www.isimmo.com

SARL au Capital de 41 161,23 € - RCS de FREJUS 399 862 911

Cartes Professionnelles n° 83042016000007136

Adhérent à la caisse de garantie de l'immobilier GALLIAN - Paris

PROVISIONS N° 02

AUDIT VMC

Copropriété : LES VITRINES DU SOLEIL
83310 GRIMAUD

Copropriétaire : M. [REDACTED]

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET
victoriabrisset@isimmo.com

Comptable : MME Christelle SAMAIN

LES VITRINES DU SOLEIL
RN 98
83310 PORT GRIMAUD

Cavalaire-Sur-Mer, le 15/02/2023

Page 1 / 1

Compte Web : FRA2939MY

Modification du décret du 17/03/1967. "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° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du a du 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"

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
41	-			APPARTEMENT	44

Informations

BORDEREAU APPEL 2/2

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie	154,63
Budget	15/02/2023	01/03/2023 - 01/03/2023	S.1022.00018	01/03/2023	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part
		Généraux	Individuels	
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
Charges Batiment	2.188,67	1000	44	96,30
Total du groupe de lots				96,30
Total appel Copropriétaire				96,30

Relevé de compte depuis le 01/02/2023

Date	Libellé de l'opération	Débit	Crédit
01/02/2023	Solde antérieur	9.378,90	
01/02/2023	PROJET RAVALEMENT(49)	273,91	
01/02/2023	1 APPEL AUDIT VMC	96,29	
01/03/2023	2 APPEL AUDIT VMC	96,30	
	Total du relevé	9.845,40	
	Solde en notre faveur en Euros	9.845,40	

Coordonnées bancaires Copropriété : SDC LES VITRINES DU SOLEIL - IBAN : FR7630077049341178550020039 - BIC : SMCTFR2A

Coupon à joindre impérativement à votre règlement

FRANCK
Référence : S.1022.00018
Période : du 01/03/2023 au 01/03/2023
Echéance : 01/03/2023
Montant : 9 845,40 Euros

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET
A l'ordre de : SDC LES VITRINES DU SOLEIL
A l'adresse suivante : FINCK S2F ISIMMO
106 Avenue des Alliés
83240 Cavalaire-Sur Mer



Isimmo Cavalaire : 106 avenue des Alliés - BP 17 - 83240 CAVALAIRE SUR MER

Tel : 04 94 64 05 32 - Fax : 04 94 64 16 72

Email : contact@isimmo.com - www.isimmo.com

SARL au Capital de 41 161,23 € - RCS de FREJUS 399 862 911

Cartes Professionnelles n° 83042016000007136

Adhérent à la caisse de garantie de l'immobilier GALIAN - Paris

PROVISIONS N° 01

AUDIT VMC

Copropriété : LES VITRINES DU SOLEIL
83310 GRIMAUD

Copropriétaire : [REDACTED]

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET
victoriabrisset@isimmo.com

Comptable : MME Christelle SAMAIN

[REDACTED]
LES VITRINES DU SOLEIL
RN 98
83310 PORT GRIMAUD

Cavalaire-Sur-Mer, le 24/01/2023

Page 1 / 1

Compte Web : FRA2939MY

Modification du décret du 17/03/1967. "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° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du 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"

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
41	-			APPARTEMENT	44

Informations

BORDEREAU D APPEL TRAVAUX AUDIT VMC VOTE AG

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie	154,63
Budget	24/01/2023	01/02/2023 - 01/02/2023	S.1022.00018	01/02/2023	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part
		Généraux	Individuels	
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
Charges Batiment	2.188,50	1000	44	96,29
Total du groupe de lots				96,29
Total appel Copropriétaire				96,29

Coordonnées bancaires Copropriété : SDC LES VITRINES DU SOLEIL - IBAN : FR7630077049341178550020039 - BIC : SMCTFR2A

Coupon à joindre impérativement à votre règlement

FRANCK
Référence : S.1022.00018
Période : du 01/02/2023 au 01/02/2023
Echéance : 01/02/2023
Montant : 96,29 Euros

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET
A l'ordre de : SDC LES VITRINES DU SOLEIL
A l'adresse suivante : FINCK S2F ISIMMO
106 Avenue des Alliés
83240 Cavalaire-Sur Mer



Isimmo Cavalaire : 106 avenue des Alliés - BP 17 - 83240 CAVALAIRE SUR MER

Tel : 04 94 64 05 32 - Fax : 04 94 64 16 72

Email : contact@isimmo.com - www.isimmo.com

SARL au Capital de 41 161,23 € - RCS de FREJUS 399 862 911

Cartes Professionnelles n° 83042016000007136

Adhérent à la caisse de garantie de l'immobilier GALIAN - Paris

PROVISIONS

Copropriété : LES VITRINES DU SOLEIL
83310 GRIMAUD

Copropriétaire :

LES VITRINES DU SOLEIL

RN 98

83310 PORT GRIMAUD

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET
victoriabrisset@isimmo.com

Comptable : MME Christelle SAMAIN

Cavalaire-Sur-Mer, le 18/03/2025

Page 1 / 2

Compte Web : FRA2939MY

Modification du décret du 17/03/1987. "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° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du 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".

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
41	-			APPARTEMENT	44

Informations

APPEL DE CHARGES DU 01/04/2025 AU 30/06/2025

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie	461,03
Budget	18/03/2025	01/04/2025 - 30/06/2025	S.1022.00018	01/04/2025	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part
		Généraux	Individuels	
Appel n°4 : Charges courantes				
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
Charges communes générales	10.357,59	1007	44	452,58
Charges Batiment	3.276,30	1000	44	144,16
Charges ascenseur	1.234,91	1000	99	122,25
Total du groupe de lots				718,99
Total appel Copropriétaire				718,99
Appel n°4 : Fonds travaux (Loi ALUR)				
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
FONDS TRAVAUX	570,18	1007	44	24,91
Total du groupe de lots				24,91
Total appel Copropriétaire				24,91
Appel n°1 : PPT				
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
Charges communes générales	4.082,00	1007	44	178,36
Total du groupe de lots				178,36
Total appel Copropriétaire				178,36
Total des appels				922,26



Isimmo Cavalaire ; 106 avenue des Alliés - BP 17 - 83240 CAVALAIRE SUR MER

Tel : 04 94 64 05 32 - Fax : 04 94 64 16 72

Email : contact@isimmo.com - www.isimmo.com

SARL au Capital de 41 161,23 € - RCS de FREJUS 399 862 911

Cartes Professionnelles n° 83042016000007136

Adhérent à la caisse de garantie de l'immobilier GALIAN - Paris

PROVISIONS

Copropriété : LES VITRINES DU SOLEIL
83310 GRIMAUD

Copropriétaire : [REDACTED]

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET
victoriabrisset@isimmo.com

Comptable : MME Christelle SAMAIN

LES VITRINES DU SOLEIL
RN 98
83310 PORT GRIMAUD

Cavalaire-Sur-Mer, le 18/03/2025

Page 2 / 2

Compte Web : FRA2939MY

Relevé de compte du 01/01/2025 au 01/04/2025

Date	Libellé de l'opération	Débit	Crédit
	Solde antérieur	14.282,52	
01/01/2025	Prov./Chg courante 01/01/2025	718,99	
01/01/2025	Cotisation Fonds Travaux 01/01/2025	24,91	
01/01/2025	1 APPEL APPELS / FAIRE FA	122,75	
01/01/2025	1 APPEL DEPOUSSIERAGE RESE	133,78	
01/01/2025	1 APPEL REPRISE ETANCHEITE	96,76	
01/01/2025	1 APPEL DESCENTES EP	65,30	
01/01/2025	1 APPEL TRAVAUX URGENCE /	85,63	
01/01/2025	1 APPEL ACTION JUSTICE ENC	87,39	
01/04/2025	Prov./Chg courante 01/04/2025	718,99	
01/04/2025	Cotisation Fonds Travaux 01/04/2025	24,91	
01/04/2025	1 APPEL PPT	178,36	
	Total du relevé	16.540,29	
	Solde en notre faveur en Euros	16.540,29	

Coordonnées bancaires Copropriété : SDC LES VITRINES DU SOLEIL - IBAN : FR7630003033090005000943327 - BIC : SOGEFRPP

Coupon à joindre impérativement à votre règlement

FRANCK
Référence : S.1022.00018
Période : du 01/04/2025 au 30/06/2025
Echéance : 01/04/2025
Montant : 16 540,29 Euros

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET
A l'ordre de : SDC LES VITRINES DU SOLEIL
A l'adresse suivante : FINCK S2F ISIMMO
106 Avenue des Alliés
83240 Cavalaire-Sur Mer



Grimaud, le 10 décembre 2024

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10/12/2024

83310 GRIMAUD
N° IMMATRICULATION : AA0348011

L'an deux mille vingt-quatre, le dix décembre à 14h30, les copropriétaires de la Résidence LES VITRINES DU SOLEIL convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic FINCK S2F ISIMMO, se sont réunis en assemblée générale salle près de la guérite de Port-Grimaud près de l'Office du Tourisme Rue de l'Amarage 83310 Grimaud.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



M. VINCENT Pierre a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 567 / 567 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 567 / 567 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Mlle HENDRICKX Veerle Joanna a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 567 / 567 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 567 / 567 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Mme BRISSET Victoria a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 567 / 567 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 567 / 567 tantièmes.

La séance est ouverte à : 14h49.

Présent(s) et représenté(s)	22 copropriétaire(s)	Représentant	567 / 1007 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	2 copropriétaire(s)	Représentant	16 / 1007 tantièmes
Absent(s)	14 copropriétaire(s)	Représentant	440 / 1007 tantièmes

Liste des absents

SCI ARTMANIA (23), SCI BRUCHRIS (67), M./MME CARBONNEL GEORGES (21), M. COOMER Andrew (2), MME FELDKIRCHER Dominique (4), MME FRANCK Mireille (44), STE JOAN INVEST (17), M. LAURADOUX Franck (19), SCI LIVKAR M. LEGRAND KARL (21), SCI POUNCHO 8 (80), SCI SANDEL 2 (73), SCI SCI BORO (M ROSADINI) (37), M. STEFANI Olivier (14), STE TAMAREC (18)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



L'assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 30 juin 2024, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 30 juin 2024 est de 51'564,43 €.

Il est rappelé que les comptes peuvent-être consultés par les copropriétaires qui le désirent 15 jours ouvrés avant la tenue de l'Assemblée Générale (Vote en AG du 12/11/2015).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 567 / 567 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 567 / 567 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2024

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2024.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 567 / 567 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 567 / 567 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Point sur la saisie immobilière de l'appartement de Madame FRANCK lot n°41

Majorité : SansVote

Avec l'accord de Monsieur VINCENT Président du Conseil Syndical, nous avons changé d'Avocat et avons confié ce dossier à Maître POTHET en février dernier.

En résumé :

08/02/2022 : Madame FRANCK a déposé un dossier de surendettement qui a été déclaré recevable le 16/02/2022

26/10/2022 : ouverture de la phase de mesures imposées suite à l'échec de la phase de conciliation (absence de réponse de Madame FRANCK)

31/01/2023 : la commission valide la suspension de l'exigibilité de la dette envers le syndicat des copropriétaires pour une durée de 24 mois, au taux de 0%, pour un montant de 8'449,81 €. Toutefois, ces mesures lui imposent de continuer à régler à échéance les charges courantes, ce qu'elle ne fait pas.

20/03/2024 : envoi d'une mise en demeure à Madame FRANCK par Maître POTHET afin qu'elle respecte les obligations qui lui incombent sous 15 jours, sous peine d'activation de la clause de caducité des décisions de la commission de surendettement.

05/06/2024 : assignation accélérée au fond devant le TJ de DRAGUIGNAN, audience prévue le 03/07/2024.

03/07/2024 : Madame FRANCK ne s'est pas présentée à l'audience et n'était pas représentée. Maître POTHET a déposé le dossier. Décision mise en délibéré au 11/09/2024.

25/09/2024 : Madame FRANCK est condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 12'543,34 €, somme assortie des intérêts au taux légal à compter du 11/04/2024. Condamne aux entiers dépens. Condamne à 800 € au titre de l'article 700.

Le syndicat est débouté du surplus de ses demandes principales et accessoires.

Maître POTHET a fait signifier la décision et procède à son exécution forcée (démarches obligatoires en vue de la saisie immobilière).

Madame FRANCK est redevable de la somme de 14'292,54 € au 25/10/2024.

RESOLUTION 7 : Saisie immobilière en vue de la vente des lots n°41 (appartement) appartenant à Madame Mireille FRANCK

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- Madame Mireille FRANCK
Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- appartement

constituant le(s) lot(s) N°41, du règlement de copropriété; redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 14'292,54 € à la date du 25/10/2024;

- ☞ décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du (des) lot(s) et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution ;
- ☞ autorise, conformément aux termes du décret du 9.6.1986, la saisie immobilière en vue de la vente du (des) lot(s) dont le détenteur est propriétaire ;
- ☞ confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à 20'000 €.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office :

- ☞ décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente ;
- ☞ demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour ledit (lesdits) bien(s) au prix de 50'000 € ;
- ☞ fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 10 % T.T.C. du prix de vente T.T.C. ;
- ☞ autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant ;
- ☞ autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 50'000 € à la date du jour de la vente.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 567 / 1007 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 567 / 1007 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Saisie immobilière en vue de la vente des lots n°23 (bureau) et n°68 (divers) appartenant à la Société ARTMANIA

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- SOCIETE ARTMANIA
Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- bureau
- divers

constituant le(s) lot(s) N°23, N°68, du règlement de copropriété; redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 5'479,85 € à la date du 25/10/2024;

- ↳ décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du (des) lot(s) et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution ;
- ↳ autorise , conformément aux termes du décret du 9.6.1986, la saisie immobilière en vue de la vente du (des) lot(s) dont le détenteur est propriétaire ;
- ↳ confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à 10'000 €.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office :

- ↳ décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente ;
- ↳ demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour ledit (lesdits) bien(s) au prix de 30'000 € ;
- ↳ fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 10 % T.T.C. du prix de vente T.T.C. ;
- ↳ autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant ;
- ↳ autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 30'000 € à la date du jour de la vente.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 536 / 1007 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 31 / 1007 tantièmes

MLLE HENDRICKX Veerle Joanna (31)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 536 / 1007 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Saisie immobilière en vue de la vente du lot n°50 (parking) appartenant à la SOCIETE NAPIER



Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

Le syndic précise que les charges ont été réglées en totalité la veille de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- SOCIETE NAPIER
Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- parking

constituant le(s) lot(s) N°50, du règlement de copropriété; redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 3'883,25 € à la date du 25/10/2024;

- ↳ décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du (des) lot(s) et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution ;
- ↳ autorise , conformément aux termes du décret du 9.6.1986, la saisie immobilière en vue de la vente du (des) lot(s) dont le détenteur est propriétaire ;
- ↳ confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à 5'000 €.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office :

- ↳ décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente ;
- ↳ demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour ledit (lesdits) bien(s) au prix de 10'000 € ;
- ↳ fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 10 % T.T.C. du prix de vente T.T.C. ;
- ↳ autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant ;
- ↳ autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 10'000 € à la date du jour de la vente.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 16 / 1007 tantièmes
M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2), M./MME TRANIER Gérard (14)

Se sont abstenus : 20 copropriétaires représentant 551 / 1007 tantièmes
M./MME BENOIST D'ANTHENAY Bernard (24) représenté(e) par M. VINCENT Pierre, M.&MME BRACONNIER Patrick et Chantal (6), MME CHHOY Mu Seim (2), M. COHEN Sauveur (26) représenté(e) par MME HENDRICKX Veerle Joanna, M. COHEN Sauveur William (54) représenté(e) par INDIV DUGNY-GOURNAY, M./MME DAVID Christian (2), INDIV DUGNY-GOURNAY (22), SCI ESCARFANT (37), MME HENDRICKX Veerle Joanna (31), MME JALBY-FALCONNIER Marie-Christine (2) représenté(e) par M. VINCENT Pierre, STE LE VENT DE GRIMAUD (43) représenté(e) par M./MME LIM Davy, STE LES TERRASSES DE GRIMAUD (46) représenté(e) par M./MME LIM Davy, M./MME LIM Davy (2), M./MME LIM Davy (26) représenté(e) par M./MME LIM Davy, STE NAPIER (2) représenté(e) par MME HENDRICKX Veerle Joanna, SCI RUDY-MAHILA (35) représenté(e) par MME HENDRICKX Veerle Joanna, STE SCI CHAMPA MEAS (27) représenté(e) par MME CHHOY Mu Seim, STE SOLEIL DE GRIMAUD (160) représenté(e) par MME CHHOY Mu Seim, M. VINCENT Pierre (2), M. VINCENT Pierre (2) représenté(e) par M. VINCENT Pierre

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 16 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Désignation du syndic

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale désigne comme syndic le Cabinet FINCK S2F ISIMMO; représenté par Mme DALL'ERTA, dont le siège social est 106 Avenue des Alliés Immeuble Méditerranée BP17 83240, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI83042016000007136, délivrée par la préfecture de FREJUS, et adhérente de la société de caution mutuelle dénommée Caisse de Garantie GALIAN - 89 Avenue de DE LA BOETIE - 75008 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 24 mois du 01/04/2025 au 31/03/2027.

L'Assemblée approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante pour l'exercice à 5'512,50 € HT, soit au taux de la TVA (20.00%) la somme de 6'615 € TTC.

L'Assemblée Générale désigne M. VINCENT pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 553 / 1007 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 14 / 1007 tantièmes
M./MME TRANIER Gérard (14)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 553 / 1007 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2025 au 30/06/2026

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel N + 2 joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026 arrêté à la somme de 50'623 €. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, pourra appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté jusqu'au vote par l'Assemblée Générale d'un nouveau budget.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 487 / 567 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 80 / 567 tantièmes

M. COHEN Sauveur (26) représenté(e) par M^{lle} HENDRICKX Veerle Joanna, M. COHEN Sauveur William (54) représenté(e) par INDIV DUGNY-GOURNAY

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 487 / 567 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Appel de fonds supplémentaire pour faire face aux impayés de 3 copropriétaires (saisies immobilières dans les questions précédentes)

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de faire un appel de fonds extraordinaire d'un montant de 10'000 € en charges communes générales au 01/01/2025 pour 50% et 50% au 01/04/2025, afin de palier ponctuellement aux impayés de 3 copropriétaires et ne pas mettre en péril la trésorerie de la copropriété.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 485 / 565 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 80 / 565 tantièmes

M. COHEN Sauveur (26) représenté(e) par M^{lle} HENDRICKX Veerle Joanna, M. COHEN Sauveur William (54) représenté(e) par INDIV DUGNY-GOURNAY

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 2 / 567 tantièmes

M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 485 / 565 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Election de membres supplémentaires au Conseil Syndical pour la durée restante du mandat (1 an)

Majorité : Titre

Rappel des membres élus en 2022 pour une durée de 3 ans (donc jusqu'en 2025) :

Madame HENDRICKX

Monsieur RICHARD - SOCIETE LA VITRINE DU SOLEIL (a vendu entre temps)

Monsieur BERGER - SCI POUNCHO 8

Monsieur BEAUPERE - SCI RUDY MAHILA (a démissionné)

Monsieur VINCENT

Monsieur COHEN

A la demande de Monsieur VINCENT le Président du Conseil Syndical, il est fait appel à candidature pour l'année de mandat restant (donc jusqu'à l'AG 2025). Monsieur VINCENT souhaiterait renforcer l'équipe en équilibrant les représentants des appartements et des commerces.

Monsieur DUGNY Benoît est candidat.

Madame DAVID Louise est candidate.

Madame CHHOY Kélia est candidate.

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte,

↳ d'arrêter la composition suivante :

RESOLUTION 13.1 : Election de M. DUGNY Benoît

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

M. DUGNY Benoît est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 565 / 1007 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 2 / 1007 tantièmes

M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 565 / 1007 tantièmes.

RESOLUTION 13.2 : Élection de M. DAVID Louise

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

M. DAVID Louise est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 565 / 1007 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 2 / 1007 tantièmes

M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 565 / 1007 tantièmes.

RESOLUTION 13.3 : Élection de Mlle CHHOY Kelia

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

Mlle CHHOY Kélia est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 565 / 1007 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 2 / 1007 tantièmes

M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 565 / 1007 tantièmes.

RESOLUTION 14 : Point d'information sur l'audit VMC réalisé par l'entreprise FRANK SERVICE

conformément au vote de l'AG du 12/01/2023 en résolution 19

Majorité : Titre

L'Assemblée Générale prend connaissance du rapport complet réalisé suite à l'audit fait par l'entreprise FRANK SERVICE en novembre 2023.

Résumé de l'audit :

La copropriété est équipée de 3 réseaux :

- appartements (caisson du milieu)
- bureaux (caisson côté route)
- commerces (caisson côté mer)

Appartements ==> moteur bruyant prévoir remplacement caisson, réfection étanchéité des raccords en toiture et combles, réseau poussiéreux, mises aux normes à faire dans les privatifs

Bureaux ==> réfection étanchéité des raccords en toiture et combles ; réseau poussiéreux ; une grande partie des locaux ont été transformés en appartements et nombre de points d'extraction à l'origine a été modifié ; mise aux normes à faire dans les locaux concernés

Commerces ==> diamètre 125mm du réseau en combles insuffisant au vu du nombre de locaux qui doivent être desservis ; réseau poussiéreux ; locaux beaucoup modifiés ; extraction qui ne fonctionne pas dans la majorité des locaux voire même plus raccordés sur le réseau ; manque important de sécurité en cas d'incendie avec absence de clapet coupe-feu

Préconisation de prendre un bureau d'études techniques spécialisé pour remise aux normes.

RESOLUTION 15 : Remise en état des réseaux VMC

Majorité : Titre

Vote dans les sous-résolutions suivantes :

RESOLUTION 15.1 : Vote pour le dépoussiérage et la dépollution du réseau des appartements

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : NOMBRE DE VOIX EN AG



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants :
DEPOUSSIERAGE ET DEPOLLUTION DU RESEAU DES APPARTEMENTS
- Examine et soumet au vote la proposition
de l'entreprise FRANK SERVICE prévue pour un montant de 2'537,70 € T.T.C.
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
selon les millièmes bâtiment
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 1 vacation à l'ouverture et 1 à la fermeture du chantier
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/01/2025 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 564 / 564 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 2 / 566 tantièmes

M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 564 / 564 tantièmes.

RESOLUTION 15.2 : Vote pour le dépoussiérage et la dépollution du réseau des bureaux ainsi que pour le remplacement d'un flexible écrasé dans les combles

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : NOMBRE DE VOIX EN AG



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants :
DEPOUSSIERAGE ET DEPOLLUTION DU RESEAU DES BUREAUX AINSI QUE LE REMPLACEMENT D'UN FLEXIBLE ECRASE DANS LES COMBLES
- Examine et soumet au vote la proposition
de l'entreprise FRANK SERVICE prévue pour un montant de 2'537,70 € T.T.C. + 250,80 € T.T.C.
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
selon les millièmes bâtiment
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 1 vacation à l'ouverture et 1 à la fermeture du chantier
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/01/2025 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 564 / 564 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 2 / 566 tantièmes

M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 564 / 564 tantièmes.

RESOLUTION 15.3 : Vote pour le remplacement d'une gaine trouée sur le réseau des commerces dans les combles

Majorité : Article 24 – Base de répartition : NOMBRE DE VOIX EN AG

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

- Décide d'effectuer les travaux suivants :

REPLACEMENT D'UNE GAINES TROUEE SUR LE RESEAU DES COMMERCES DANS LES COMBLES

- Examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise FRANK SERVICE prévue pour un montant de 264,00 € T.T.C.
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes bâtiment
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : pas d'appel de fonds et à prendre sur le budget courant de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 564 / 564 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 2 / 566 tantièmes

M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 564 / 564 tantièmes.

RESOLUTION 16 : Délégation de pouvoir au Conseil Syndical pour choisir le Bureau d'études techniques qui sera chargé d'établir un cahier des charges et un appel d'offres pour la remise aux normes du réseau VMC des commerces qui est devenu dangereux d'un point de vue sécurité incendie

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges communes générales

L'assemblée Générale délègue pouvoir :

- Au conseil syndical ;

A effet de :

- ↳ CHOISIR UN MAITRE D'OEUVRE QUI SERA CHARGE D'ETABLIR UN CAHIER DES CHARGES ET UN APPEL D'OFFRES POUR LA REMISE AUX NORMES DU RESEAU VMC DES COMMERCES QUI EST DEvenu DANGEREUX D'UN POINT DE VUE SECURITE INCENDIE (l'entreprise FRANK SERVICE propose le Cabinet MARINO SCORDO).

Elle fixe à 4'000 €, le montant maximal des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine Assemblée Générale.

Appel de fonds dès que le Conseil aura choisi le BET en charges bâtiment.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 551 / 1007 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 16 / 1007 tantièmes

M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2), M./MME TRANIER Gérard (14)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 551 / 1007 tantièmes.

RESOLUTION 17 : Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Majorité : *Titre*

L'article 171 de la Loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021 a rendu obligatoire l'élaboration d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) dans des copropriétés résidentielles de plus de 15 ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux doit comprendre :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance, basé sur un DPE Collectif de l'immeuble, que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux devient obligatoire :

- Le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- Le 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- ↳ **Le 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.**

RESOLUTION 17.1 : Vote pour le bureau d'étude ACCEO

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants :
REALISATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
- Examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise ACCEO prévue pour un montant de 4'942,80 € T.T.C.
- Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 4'942,80 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence;
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes généraux
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 1 vacation à l'ouverture du dossier et 1 à sa fermeture.
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/01/2025 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 22 copropriétaires représentant 567 / 567 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 567 / 567 tantièmes.

RESOLUTION 17.2 : Vote pour le bureau d'étude Be2P

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants :
REALISATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
- Examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise Be2P prévue pour un montant de 3'816 € T.T.C.
- Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 3'816 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence;
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes généraux
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 1 vacation à l'ouverture du dossier et 1 à sa fermeture
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/04/2025 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 487 / 487 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 80 / 567 tantièmes

M. COHEN Sauveur (26) représenté(e) par Mlle HENDRICKX Veerle Joanna, M. COHEN Sauveur William (54) représenté(e) par INDIV DUGNY-GOURNAY

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 487 / 487 tantièmes.

RESOLUTION 18 : Augmentation du budget alloué au ravalement des façades

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CHARGES BATA



Préambule :

Conformément à la résolution n°12 de l'AG de 2022, le devis de l'entreprise PENALVER a été signé par le Syndic pour procéder au ravalement des façades de l'immeuble.

L'entreprise a déposé en Mairie la Déclaration Préalable de Travaux.

La Mairie nous a refusé le démarrage des travaux au motif de la non-conformité des enseignes des commerçants (Nouveau règlement de publicité de la commune).

La Mairie a adressé en date du 04/06/2024 un courrier à l'ensemble des commerçants, leur laissant jusqu'au 31/10/2024 pour déposer leur dossier de mise en conformité. (courrier joint à la convocation).

La seule finalité de la situation est que l'Assemblée Générale finisse par donner mandat au syndic d'assigner les propriétaires de commerces en vue d'obtenir la résiliation des baux commerciaux par voie de justice, ce qui n'est dans l'intérêt de personne.

L'Assemblée Générale doit désormais voter l'augmentation du budget pour ces ravalements, l'entreprise PENALVER n'étant plus en mesure de maintenir son prix datant de septembre 2022.

NB : Dans la mesure où les commerçants sont seuls responsables de ce retard, ce budget supplémentaire sera à leur seule charge.

Tous les frais supplémentaires relatifs au retard des ravalements de façades et liés au problème des enseignes seront affectés à tous les commerçants.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

☞ Décide d'AUGMENTER LE BUDGET ALLOUE AU RAVALEMENT DES FACADES (budget voté en 2022 ==> 66'481,59 € TTC, devis réactualisé en 2024 à 69'805,67 € TTC), soit 3'324,08 € TTC de plus.

☞ **Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis entre les propriétaires de commerces à parts égales qui n'auront pas déposé leur dossier en Mairie au 28/02/2025.**

☞ Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 3% HT du montant HT des travaux et ceux du Maître d'œuvre à 6% TTC du montant TTC des travaux ; (pour la réalisation des travaux) et à 1 vacation pour la réalisation de cet appel de fonds supplémentaire.

☞ Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/03/2025 (uniquement les commerces concernés) de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 302 / 339 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 37 / 339 tantièmes
SCI ESCARFANT (37)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 302 / 339 tantièmes.

RESOLUTION 19 : Reprise de l'étanchéité de la terrasse du lot n°23 (ARTMANIA) créant des infiltrations dans les lots situés en dessous (THAI BOAT)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : NOMBRE DE VOIX EN AG

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

☞ Décide d'effectuer les travaux suivants :

- REPRISE DE L'ETANCHEITE DE LA TERRASSE DU LOT N°23 (ARTMANIA) CREANT DES INFILTRATIONS DANS LES LOTS SITUES EN DESSOUS (THAI BOAT)

☞ Examine et soumet au vote la proposition

- de l'entreprise DEDIEU prévue pour un montant de 1'947 € T.T.C.

☞ Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 1'947 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence;

☞ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
- selon les millièmes bâtiment

☞ Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 1 vacation à l'ouverture du chantier et 1 vacation à sa fermeture

☞ Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/01/2025 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 552 / 552 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 14 / 566 tantièmes
M./MME TRANIER Gérard (14)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 552 / 552 tantièmes.

RESOLUTION 20 : Installation de descentes d'eau pluviales sous les évacuations de la loggia de l'appartement lot n°22 (LES TERRASSES DE GRIMAUD) afin de ne plus inonder la devanture du local commercial situé en dessous lot n°2 (SCI POUNCHO 8)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *NOMBRE DE VOIX EN AG*

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- ☞ Décide d'effectuer les travaux suivants :
 - INSTALLATION DE DESCENTES D'EAU PLUVIALES SOUS LES EVACUATIONS DE LA LOGGIA DE L'APPARTEMENT LOT N°22 (LES TERRASSES DE GRIMAUD) AFIN DE NE PLUS INONDER LA DEVANTURE DU LOCAL COMMERCIAL SITUE EN DESSOUS LOT N°2 (SCI POUNCHO)
- ☞ Examine et soumet au vote la proposition
 - de l'entreprise DEDIEU prévue pour un montant de 1'232 € T.T.C.
- ☞ Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 1'232 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence;
- ☞ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
 - selon les millièmes bâtiment
- ☞ Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 1 vacation à l'ouverture et 1 à sa fermeture
- ☞ Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/01/2025 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 550 / 550 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 16 / 566 tantièmes

M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2), M./MME TRANIER Gérard (14)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 550 / 550 tantièmes.

RESOLUTION 21 : Ratification des travaux d'urgence réalisés le 08/09/2024 de remise en état de la toiture pour prévenir du risque de chute de tuiles

Majorité : Article24 – Base de répartition : *NOMBRE DE VOIX EN AG*

Préambule :

Lors de son passage pour désherber la terrasse technique, Monsieur DEDIEU nous a signalé une grande quantité de tuiles cassées et déplacées, risquant de tomber (photos jointes à la convocation). Au titre des mesures conservatoires que le Syndic est dans l'obligation de prendre, il a été demandé à Monsieur DEDIEU d'intervenir au plus vite. L'intervention a eu lieu le 08/09/2024, avant l'alerte météo pour grand vent annoncée pour le 12/09/2024.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- ☞ Décide de ratifier les travaux de mise en sécurité suivants :
 - RATIFICATION DES TRAVAUX D'URGENCE REALISES LE 10/09/2024 DE REMISE EN ETAT DE LA TOITURE POUR PREVENIR DE RISQUE DE CHUTE DE TUILES
- ☞ Examine et soumet au vote la proposition

- de l'entreprise DEDIEU prévue pour un montant de 1'694 € T.T.C.
- ✎ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
 - selon les millièmes bâtiment
- ✎ Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 1 vacation à l'ouverture du dossier et 1 à sa fermeture
- ✎ Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/01/2025 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 552 / 552 tantièmes
 S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 14 / 566 tantièmes
 M./MME TRANIER Gérard (14)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 552 / 552 tantièmes.

RESOLUTION 22 : Autorisation d'agir en justice à l'encontre des commerçants qui encombrent les parties communes sans autorisation (chaises, tables, rôtissoire, tonneaux, banc, jardinières...)



Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale :

- ✎ Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre des commerçants pour les raisons suivantes :
 - ENCOMBREMENT DES PARTIES COMMUNES SANS AUTORISATION (CHAISES, TABLES, ROTISSOIRE, TONNEAUX, BANC, JARDINIÈRES...)
- ✎ Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre,...) à la défense des intérêts de la copropriété;
- ✎ Prend acte que, conformément aux dispositions de l'art. 55 du décret du 17.3.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale;
- ✎ Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat;
- ✎ Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.
- ✎ Vote un budget de 2'000 € exigible en 1 appel de fonds au 01/01/2025 en charges communes générales.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 383 / 1007 tantièmes
 Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 94 / 1007 tantièmes
 Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 90 / 1007 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 22.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 383 / 463 tantièmes
 Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 80 / 463 tantièmes
 M. COHEN Sauveur (26) représenté(e) par Mlle HENDRICKX Veerle Joanna, M. COHEN Sauveur William (54) représenté(e) par INDIV DUGNY-GOURNAY
 Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 90 / 567 tantièmes
 INDIV DUGNY-GOURNAY (22), Mlle HENDRICKX Veerle Joanna (31), STE NAPIER (2) représenté(e) par Mlle HENDRICKX Veerle Joanna, SCI RUDY-MAHILA (35) représenté(e) par Mlle HENDRICKX Veerle Joanna
 Non exprimé : 1 copropriétaire représentant 14 / 567 tantièmes
 M./MME TRANIER Gérard (14)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 383 / 463 tantièmes.

RESOLUTION 23 : Souscription d'un contrat de Maîtrise d'œuvre afin d'établir un cahier des charges pour réaliser les travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse technique

Majorité : Article 24 – Base de répartition : NOMBRE DE VOIX EN AG



Lors de l'exercice écoulé, nous avons eu plusieurs fuites dans le local commercial de Monsieur COHEN (PIZZA LEONE) lot n°12. Après plusieurs recherches de fuite et interventions, Monsieur DEDIEU a réparé plusieurs points d'entrée d'eau et est pour l'instant parvenu à enrayer les fuites et également celle qui perdurait depuis des années dans le couloir.

Nous vous proposons de procéder à la réfection de l'étanchéité du toit terrasse technique afin de trouver des solutions pérennes. Pour cela, un Maître d'œuvre devra établir un cahier des charges et faire un appel d'offres à plusieurs entreprises.

1ère phase ==> cahier des charges et appel d'offres à voter aujourd'hui

2ème phase ==> suivi des travaux à voter lors d'une Assemblée ultérieure

L'Assemblée Générale après avoir :

pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;

pris connaissance de l'avis du conseil syndical;

et délibéré

- Décide d'effectuer les travaux suivants :

MISSION D'UN MAITRE D'OEUVRE QUI SERA CHARGE D'ETABLIR UN CAHIER DES CHARGES ET FAIRE UN APPEL D'OFFRE DANS LE BUT DE PROCEDER A LA REFECTION DE L'ETANCHEITE DU TOIT TERRASSE TECHNIQUE

- Examine et soumet au vote la proposition du Bureau d'Etudes ZENI pour un montant de 1'540 € TTC (1ère phase)

NB : le futur suivi de chantier (2ème phase) sera à 7% TTC du montant TTC des travaux

- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes bâtiment ;
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 1 vacation à l'ouverture du chantier et 1 vacation à sa fermeture conformément au contrat de syndic;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/01/2025 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 2 / 566 tantièmes

M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2)

Ont voté contre : 21 copropriétaires représentant 564 / 566 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 564 / 566 tantièmes.

RESOLUTION 24 : Questions diverses

Majorité : SansVote

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17h10.


Président
M. VINCENT



11/12/2004 1636

Signé par Pierre VINCENT


Secrétaire
MME BRISSET



11/12/2004 1636

Signé par Victoria BRISSET

Scrutateur n°1
MLLE HENDRICKX



11/12/2004 1636

Signé par Veeje Joanne HENDRICKX

Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «des actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 5 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2024

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 6 : Point sur la saisie immobilière de l'appartement de Madame FRANCK lot n°41

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 7 : Saisie immobilière en vue de la vente des lots n°41 (appartement) appartenant à Madame Mireille FRANCK

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 8 : Saisie immobilière en vue de la vente des lots n°23 (bureau) et n°68 (divers) appartenant à la Société ARTMANIA

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 9 : Saisie immobilière en vue de la vente du lot n°50 (parking) appartenant à la SOCIETE NAPIER

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 10 : Désignation du syndic

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 11 : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2025 au 30/06/2026

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 12 : Appel de fonds supplémentaire pour faire face aux impayés de 3 copropriétaires (saisies immobilières dans les questions précédentes)

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13 : Election de membres supplémentaires au Conseil Syndical pour la durée restante du mandat (1 an)

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 13.1 : Élection de M. DUGNY Benoît

Majorité : *Article25*– Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.2 : Élection de M. DAVID Louise

Majorité : *Article25*– Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.3 : Élection de Mlle CHHOY Kélia

Majorité : *Article25*– Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 14 : Point d'information sur l'audit VMC réalisé par l'entreprise FRANK SERVICE conformément au vote de l'AG du 12/01/2023 en résolution 19

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 15 : Remise en état des réseaux VMC

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 15.1 : Vote pour le dépoussiérage et la dépollution du réseau des appartements

Majorité : *Majorité simple*– Base de répartition : *NOMBRE DE VOIX EN AG*



- RESOLUTION 15.2 : Vote pour le dépoussiérage et la dépollution du réseau des bureaux ainsi que pour le remplacement d'un flexible écrasé dans les combles** ✓
Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *NOMBRE DE VOIX EN AG*
- RESOLUTION 15.3 : Vote pour le remplacement d'une gaine trouée sur le réseau des commerces dans les combles** ✓
Majorité : *Article24* – Base de répartition : *NOMBRE DE VOIX EN AG*
- RESOLUTION 16 : Délégation de pouvoir au Conseil Syndical pour choisir le Bureau d'études techniques qui sera chargé d'établir un cahier des charges et un appel d'offres pour la remise aux normes du réseau VMC des commerces qui est devenu dangereux d'un point de vue sécurité incendie** ✓
Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *Charges communes generales*
- RESOLUTION 17 : Projet de Plan Pluriannuel de Travaux**
Majorité : *Titre*
- RESOLUTION 17.1 : Vote pour le bureau d'étude ACCEO** ✗
Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges communes generales*
- RESOLUTION 17.2 : Vote pour le bureau d'étude Be2P** ✓
Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges communes generales*
- RESOLUTION 18 : Augmentation du budget alloué au ravalement des façades** ✓
Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES BAT A*
- RESOLUTION 19 : Reprise de l'étanchéité de la terrasse du lot n°23 (ARTMANIA) créant des infiltrations dans les lots situés en dessous (THAI BOAT)** ✓
Majorité : *Article24* – Base de répartition : *NOMBRE DE VOIX EN AG*
- RESOLUTION 20 : Installation de descentes d'eau pluviales sous les évacuations de la loggia de l'appartement lot n°22 (LES TERRASSES DE GRIMAUD) afin de ne plus inonder la devanture du local commercial situé en dessous lot n°2 (SCI POUNCHO 8)** ✓
Majorité : *Article24* – Base de répartition : *NOMBRE DE VOIX EN AG*
- RESOLUTION 21 : Ratification des travaux d'urgence réalisés le 08/09/2024 de remise en état de la toiture pour prévenir du risque de chute de tuiles** ✓
Majorité : *Article24* – Base de répartition : *NOMBRE DE VOIX EN AG*
- RESOLUTION 22 : Autorisation d'agir en justice à l'encontre des commerçants qui encombrent les parties communes sans autorisation (chaises, tables, rôtissoire, tonneaux, banc, jardinières...)** ✗
Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*
- RESOLUTION 22.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)** ✓
Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*
- RESOLUTION 23 : Souscription d'un contrat de Maîtrise d'œuvre afin d'établir un cahier des charges pour réaliser les travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse technique** ✗
Majorité : *Article24* – Base de répartition : *NOMBRE DE VOIX EN AG*
- RESOLUTION 24 : Questions diverses**
Majorité : *SansVote*



Grimaud, le 22 novembre 2023

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 22/11/2023

83310 GRIMAUD
N° IMMATRICULATION : AA0348011

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-deux novembre à 14h30, les copropriétaires de la Résidence **LES VITRINES DU SOLEIL** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic FINCK S2F ISIMMO, se sont réunis en assemblée générale salle près de la guérite de Port-Grimaud près de l'Office du Tourisme Rue d el'Amarrage 83310 Grimaud.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



MME CHHOY Mu Seim a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 658 / 658 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 658 / 658 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



MLLE HENDRICKX Veerle Joanna a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 658 / 658 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 658 / 658 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



MME BRISSET Victoria a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 658 / 658 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 658 / 658 tantièmes.

La séance est ouverte à : 14h45.

Présent(s) et représenté(s)	21 copropriétaire(s)	Représentant	658 / 1007 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	3 copropriétaire(s)	Représentant	82 / 1007 tantièmes
Absent(s)	15 copropriétaire(s)	Représentant	349 / 1007 tantièmes

Liste des absents

STE ARTMANIA (23), M.&MME BRACONNIER Patrick et Chantal (6), SCI BRUCHRIS (67), M./MME CARBONNEL GEORGES (21), M. COOMER Andrew (2), SCI ESCARFANT (37), MME FELDKIRCHER Dominique (4), Mlle FRANCK Mireille (44), MME JALBY-FALCONNIER Marie-Christine (2), STE JOAN INVEST (17), M. LAURADOUX Franck (19), STE NAPIER (2), SCI SANDEL 2 (73), STE TAMAREC (18), M./MME TRANIER Gérard (14)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

Est arrivé en cours de séance : SCI BRUCHRIS (67)

La feuille de présence fait désormais référence à 725 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 1007 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical

Majorité : SansVote

RESOLUTION 5 : Point sur la situation de l'impayé de charges de Madame FRANCK

Majorité : SansVote

A ce jour, Madame FRANCK est redevable de la somme de 12'225,43 €.

Nous sommes toujours en attente de l'échéancier. Nous l'avons à nouveau réclamé à la commission de surendettement de la Banque de France. Celle-ci nous répond qu'en vertu des dispositions légales, elle ne peut nous communiquer les informations contenues dans un dossier de surendettement.

Toutefois, elle a fait quelques virements :

- 03/11/2022 ==> 2'000 €
- 10/02/2023 ==> 96,29 €
- 07/06/2023 ==> 650 €

Nous avons demandé à Maître MOYAERT de reprendre ce dossier et de prendre une hypothèque sur le bien.

RESOLUTION 6 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



L'assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 30 juin 2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 30 juin 2023 est de 40'929,30 €.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 725 / 725 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 725 / 725 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2023

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2023.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 725 / 725 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 725 / 725 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2024 au 30/06/2025

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel N + 2 joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 arrêté à la somme de 45'613 €. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, pourra appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté jusqu'au vote par l'Assemblée Générale d'un nouveau budget.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 725 / 725 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 725 / 725 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Autorisation aux commerçants de poser de nouvelles enseignes conforme au Règlement Local de Publicité de GRIMAUD

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Préambule :

Comme vous le savez, l'Assemblée Générale du 12 janvier 2023 a décidé de procéder au ravalement des façades de la copropriété.

Le démarrage du chantier par l'entreprise PENALVER était prévu le 4 décembre prochain.

Le 7 septembre 2023, l'entreprise PENALVER a déposé la Déclaration Préalable de Travaux en Mairie.

Cette déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'opposition.

Nous ne sommes donc pas autorisés à commencer.

Le 12 octobre 2023, Monsieur VINCENT votre Président du Conseil Syndical et Madame BRISSET votre gestionnaire, ont été reçus par Madame Laëtitia DELSEMME, Directrice du Service environnement à la Mairie de Grimaud.

La Mairie motive sa décision en considérant que les enseignes actuelles sont dépourvues d'existence légale et qu'elles doivent faire l'objet d'autorisations prévues par le code de l'environnement.

De plus, la Mairie précise qu'il leur est nécessaire de connaître et de maîtriser l'évolution des enseignes figurant sur les façades.

En l'état actuel des choses, nous ne sommes pas en mesure de commencer le ravalement dans les délais prévus.

Il va nous falloir :

- 1) obtenir TOUTES vos autorisations individuelles de pose de vos enseignes conformes au Règlement Local de Publicité (délai d'instruction de 2 mois),
- 2) redéposer une Déclaration Préalable de Travaux pour nos ravalements (délai d'instruction d'1 mois)

Vous trouverez en PJ :

- L'opposition à la Déclaration Préalable délivrée par le Maire
- Le Règlement Local de Publicité de la commune de Grimaud (Notez bien que nous sommes en Zone P4)
- Le Cerfa n°14798*01 à remplir pour faire la demande de pose de vos nouvelles enseignes et à retourner à la Mairie

Nous vous invitons, avant de remplir votre demande, à prendre rendez-vous avec Madame Laetitia DELSEMME au Service Environnement ➔ 04.94.55.44.22 / 06.07.35.10.23 / l.delsemme@mairie-grimaud.fr

Madame DELSEMME sera en mesure de vous aiguiller sur ce qu'il est possible (ou pas) de faire en matière d'enseigne sur la commune (format, couleur, matière, éclairage...), pour que vos autorisations vous soient accordées.

Nous vous demandons de bien vouloir nous faire tenir le récépissé de dépôt de vos demandes tamponné par la Mairie au plus tard le 30 novembre 2023.

Résolution :

L'Assemblée Générale donne un accord de principe aux commerçants pour reposer leurs enseignes à partir du moment où :

- 1) La Mairie aura donné son accord écrit, conformément au REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE de la commune de GRIMAUD.
- 2) L'autorisation écrite de la Mairie aura été transmise au syndic pour validation.

Aucun travaux de pose d'enseigne ne pourra se faire sans ces deux étapes (accord Mairie et accord syndic), d'autant que la Mairie pourra autoriser certaines choses que le règlement de copropriété interdit (ex : enseigne apposée directement sur le sol).

NB : A chaque changement d'exploitant et/ou à chaque changement d'enseigne, ces deux étapes devront être impérativement respectées. Les propriétaires devront informer leurs locataires.

Résultat du vote :

- Ont voté pour :** 3 copropriétaires représentant 82 / 725 tantièmes
M. COHEN Sauveur (26), M. COHEN Sauveur William (54), M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2)
- Ont voté contre :** 19 copropriétaires représentant 643 / 725 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 643 / 725 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Création d'un local poubelles

Majorité : Titre

Depuis l'année passée, la copropriété voisine LES JARDINS DE LA MER nous avait verbalement préparés au fait de nous reprendre le local poubelle qu'elle nous prêtait gracieusement depuis des années. Nous avons reçu en juin dernier, un courrier nous confirmant que nous n'aurions plus accès à ce local à partir de l'été 2024.

Plusieurs rendez-vous ont eu lieu sur place, avec le SIVOM et avec Monsieur DEDIEU afin de trouver la meilleure solution pour la collecte.

Le camion de ramassage ne pouvant pas tourner dans l'épingle et n'ayant plus le droit de reculer ou que ce soit, seul l'emplacement situé à droite de la sortie de la résidence permet une collecte depuis le rond-point (point de collecte imposé par le SIVOM).

Il nous faudra nécessairement condamner 3 parkings "visiteur".

Pour la construction de ce nouveau local, il faudra faire une déclaration préalable de travaux en mairie à déposer par un bureau d'étude qui sera chargé de réaliser également les plans nécessaire à cette déclaration.

3 devis sont mis au vote :

- devis de Monsieur DEDIEU pour la construction du local
- devis du cabinet ZENI et du cabinet Be2P pour le dépôt de la déclaration préalable

RESOLUTION 10.1 : Vote pour l'entreprise DEDIEU qui sera chargée de la construction du local

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants :
- CREATION D'UN LOCAL POUBELLES
- Examine et soumet au vote la proposition
- de l'entreprise DEDIEU prévue pour un montant de 13'440 € T.T.C. (dont plus value pour fourniture de 20 clefs irreproductibles) avec un démarrage des travaux prévu avant l'été 2024 date à laquelle LES JARDINS DE LA MER vont nous supprimer l'accès au leur.
- Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 13'440 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence;
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
- selon les millièmes généraux
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 5% HT du montant HT des travaux.
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/01/2024 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

- Ont voté pour :** 3 copropriétaires représentant 82 / 725 tantièmes
M. COHEN Sauveur (26), M. COHEN Sauveur William (54), M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2)
- Ont voté contre :** 19 copropriétaires représentant 643 / 725 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 643 / 725 tantièmes.

RESOLUTION 10.2 : Vote pour le bureau d'étude ZENI pour le dépôt de la déclaration préalable en Mairie
Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de signer le contrat suivant :
- DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX A LA MAIRIE EN VUE DE LA CREATION D'UN LOCAL POUBELLES
- Examine et soumet au vote la proposition
- du cabinet ZENI prévue pour un montant de 3'960 € T.T.C.
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
- selon les millièmes généraux
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/01/2024 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

- Ont voté contre :** 21 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes
- Est défaillant :** 1 copropriétaire représentant 2 / 725 tantièmes (Vote par correspondance)
M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 723 / 723 tantièmes.

RESOLUTION 10.3 : Vote pour le bureau d'étude Be2P pour le dépôt de la déclaration préalable en Mairie
Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

X

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de signer le contrat suivant :
- **DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX A LA MAIRIE EN VUE DE LA CREATION D'UN LOCAL POUBELLES**
- Examine et soumet au vote la proposition
- du cabinet Be2P prévue pour un montant de 1'182 € T.T.C.
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
- selon les millièmes généraux
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/01/2024 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 82 / 725 tantièmes

M. COHEN Sauveur (26), M. COHEN Sauveur William (54), M. & MME D'HERBOMEZ PATRICE (2)

Ont voté contre : 19 copropriétaires représentant 643 / 725 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 643 / 725 tantièmes.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15h59.

Président
MME CHHOY



Signé par Mu Seim CHHOY

Secrétaire
MME BRISSET



Signé par Victoria BRISSET

Scrutateur n°1
MLLE HENDRICKX



Signé par Veerle Joanna HENDRICKX

Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 5 : Point sur la situation de l'impayé de charges de Madame FRANCK

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 6 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



RESOLUTION 7 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2023

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



RESOLUTION 8 : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2024 au 30/06/2025

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



RESOLUTION 9 : Autorisation aux commerçants de poser de nouvelles enseignes conforme au Règlement Local de Publicité de GRIMAUD

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



RESOLUTION 10 : Création d'un local poubelles

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 10.1 : Vote pour l'entreprise DEDIEU qui sera chargée de la construction du local

Majorité : *Article24– Base de répartition : Charges communes generales*



Mairie

RESOLUTION 10.2 : Vote pour le bureau d'étude ZENI pour le dépôt de la déclaration préalable en

Majorité : *Article24– Base de répartition : Charges communes generales*



Mairie

RESOLUTION 10.3 : Vote pour le bureau d'étude Be2P pour le dépôt de la déclaration préalable en

Majorité : *Article24– Base de répartition : Charges communes generales*





Isimmo Cavalaire : 106 avenue des Alliés - BP 17 - 83240 CAVALAIRE SUR MER

Tel : 04 94 64 05 32 - Fax : 04 94 64 16 72

Email : contact@isimmo.com - www.isimmo.com

SARL au Capital de 41 161 23 € - RCS de FREJUS 399 862 911

Cartes Professionnelles n° 83042016000007136

Adhérent à la caisse de garantie de l'immobilier GALLAN - Paris

PROVISIONS

Copropriété : LES VITRINES DU SOLEIL
83310 GRIMAUD

Copropriétaire :

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET
victoriabrisset@isimmo.com

Comptable : MME Christelle SAMAIN

LES VITRINES DU SOLEIL
RN 98
83310 PORT GRIMAUD

Cavalaire-Sur-Mer, le 18/12/2024

Page 1 / 3

Compte Web : FRA2939MY

Modification du décret du 17/03/1967. "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° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du 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".

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
41	-			APPARTEMENT	44

Informations

APPEL DE CHARGES DU 01/01/25-31/03/25
ISIMMO VOUS SOUHAITE DE JOYEUSES FETES

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie	461,03
Budget	18/12/2024	01/01/2025 - 31/03/2025	S.1022.00018	01/01/2025	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part
		Généraux	Individuels	
Appel n°3 : Charges courantes				
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
Charges communes générales	10.357,33	1007	44	452,57
Charges Batiment	3.276,27	1000	44	144,16
Charges ascenseur	1.234,98	1000	99	122,26
Total du groupe de lots				718,99
Total appel Copropriétaire				718,99
Appel n°3 : Fonds travaux (Loi ALUR)				
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
FONDS TRAVAUX	570,18	1007	44	24,91
Total du groupe de lots				24,91
Total appel Copropriétaire				24,91
Appel n°1 : TRAVAUX URGENCE / TUILES				
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
Charges Batiment	1.946,00	1000	44	85,63
Total du groupe de lots				85,63
Total appel Copropriétaire				85,63
Appel n°1 : ACTION JUSTICE ENCOMBRANTS				
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				



Isimmo Cavalaire : 106 avenue des Alliés - BP 17 - 83240 CAVALAIRE SUR MER

Tel : 04 94 64 05 32 - Fax : 04 94 64 16 72

Email : contact@isimmo.com - www.isimmo.com

SARL au Capital de 41 161 236 - RCS de FREJUS 399 862 911

Cartes Professionnelles n° 83042016000007136

Adhérent à la caisse de garantie de l'immobilier GALLAN - Paris

PROVISIONS

Copropriété : LES VITRINES DU SOLEIL
83310 GRIMAUD

Copropriétaire : M [REDACTED]

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET
victoriabrisset@isimmo.com

Comptable : MME Christelle SAMAIN

[REDACTED]
LES VITRINES DU SOLEIL
RN 98
83310 PORT GRIMAUD

Cavalaire-Sur-Mer, le 18/12/2024

Page 2 / 3

Compte Web : FRA2939MY

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part
		Généraux	Individuels	
Charges communes générales	2.000,00	1007	44	87,39
Total du groupe de lots				87,39
Total appel Copropriétaire				87,39
Appel n°1 : DEPOUSSIERAGE VMC				
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
CHARGES BATIMENT	2.789,70	1000	44	122,75
Total du groupe de lots				122,75
Total appel Copropriétaire				122,75
Appel n°1 : DEPOUSSIERAGE RESEAU BUREAUX				
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
Charges Batiment	3.040,50	1000	44	133,78
Total du groupe de lots				133,78
Total appel Copropriétaire				133,78
Appel n°1 : REPRISE ETANCHEITE TERRASSE				
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
Charges Batiment	2.199,00	1000	44	96,76
Total du groupe de lots				96,76
Total appel Copropriétaire				96,76
Appel n°1 : DESCENTES EP				
Groupe de lots n° 41 APPARTEMENT				
Charges Batiment	1.484,00	1000	44	65,30
Total du groupe de lots				65,30
Total appel Copropriétaire				65,30
Total des appels				1.335,51



Isimmo Cavalaire : 106 avenue des Alliés - BP 17 - 83240 CAVALAIRE SUR MER

Tel : 04 94 64 05 32 - Fax : 04 94 64 16 72

Email : contact@isimmo.com - www.isimmo.com

SARL au Capital de 41 161,23 € - RCS de FREJUS 399 862 911

Cartes Professionnelles n° 83042016000007136

Adhérent à la caisse de garantie de l'immobilier GALIAN - Paris

PROVISIONS

Copropriété : LES VITRINES DU SOLEIL
83310 GRIMAUD

Copropriétaire :

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET
victoriabrisset@isimmo.com

Comptable : MME Christelle SAMAIN

Compte Web : FRA2939MY

LES VITRINES DU SOLEIL
RN 98
83310 PORT GRIMAUD

Cavalaire-Sur-Mer, le 18/12/2024

Page 3 / 3

Relevé de compte du 01/10/2024 au 01/01/2025

Date	Libellé de l'opération	Débit	Crédit
	Solde antérieur	13.767,10	
01/10/2024	Prov./Chg courante 01/10/2024	500,53	
01/10/2024	Cotisation Fonds Travaux 01/10/2024	24,91	
10/12/2024	Solde charges au 30/06/2024		10,02
01/01/2025	Prov./Chg courante 01/01/2025	718,99	
01/01/2025	Cotisation Fonds Travaux 01/01/2025	24,91	
01/01/2025	1 APPEL APPELS / FAIRE FA	122,75	
01/01/2025	1 APPEL DEPOUSSIERAGE RESE	133,78	
01/01/2025	1 APPEL REPRISE ETANCHEITE	96,76	
01/01/2025	1 APPEL DESCENTES EP	65,30	
01/01/2025	1 APPEL TRAVAUX URGENCE /	85,63	
01/01/2025	1 APPEL ACTION JUSTICE ENC	87,39	
	Total du relevé	15.628,05	10,02
	Solde en notre faveur en Euros	15.618,03	

Coordonnées bancaires Copropriété : SDC LES VITRINES DU SOLEIL - IBAN : FR7630003033090005000943327 - BIC : SOGEFRPP

Coupon à joindre impérativement à votre règlement

FRANCK

Référence : S.1022.00018

Période : du 01/01/2025 au 31/03/2025

Echéance : 01/01/2025

Montant : 15 618,03 Euros

Gestionnaire : MME Victoria BRISSET

A l'ordre de : SDC LES VITRINES DU SOLEIL

A l'adresse suivante : FINCK S2F ISIMMO

106 Avenue des Alliés

83240 Cavalaire-Sur Mer



Grimaud, le 12 janvier 2023

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12/01/2023

83310 GRIMAUD
N° IMMATRICULATION : AA0348011

L'an deux mille vingt-trois, le douze janvier à 14h30, les copropriétaires de la Résidence LES VITRINES DU SOLEIL convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic FINCK S2F ISIMMO, se sont réunis en assemblée générale Salle près de la guérite de Port Grimaud à côté de l'Office du Tourisme Rue de l'Amarrage 83310 Grimaud.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



M. COHEN Sauveur a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Mlle HENDRICKX Veerle Joanna a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Mme BRISSET Victoria a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 606 / 606 tantièmes.

La séance est ouverte à : 14h48.

Présent(s) et représenté(s)	18 copropriétaire(s)	Représentant	606 / 1007 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	1 copropriétaire(s)	Représentant	37 / 1007 tantièmes
Absent(s)	15 copropriétaire(s)	Représentant	401 / 1007 tantièmes

Liste des absents

STE ARTMANIA (23), M./MME BENOIST D'ANTHENAY Bernard (24), M./MME CARBONNEL GEORGES (21), M. COOMER Andrew (2), M.&MME D'HERBOMEZ PATRICE (2), MME FELDKIRCHER Dominique (4), MLE FRANCK Mireille (44), STE JOAN INVEST (17), M. LAURADOUX Franck (19), STE NAPIER (2), SCI POUNCHO 8 (101), SCI SANDEL 2 (73), SCI SCI BORO (M ROSADINI) (37), M. STEFANI Olivier (14), STE TAMAREC (18)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical

Majorité : Sans Vote

Une note de synthèse a été jointe à la convocation.

Les travaux votés ont tous été réalisés.

Le budget a été dépassé du fait du local poubelle maintes fois réparé et nettoyé.

RESOLUTION 5 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 30 juin 2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 30 juin 2022 est de 42 802,14 €.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 457 / 457 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 149 / 606 tantièmes

M. COHEN Sauveur (80), STE LA VITRINE DU SOLEIL (69)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 457 / 457 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2022

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2022.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 457 / 457 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 149 / 606 tantièmes

M. COHEN Sauveur (80), STE LA VITRINE DU SOLEIL (69)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 457 / 457 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Désignation du syndic

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale désigne comme syndic le Cabinet FINCK S2F ISIMMO; représenté par Mme Virginie DALL'ERTA, dont le siège social est 106 Avenue des Alliés Immeuble Méditerranée BP17 83240, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI83042016000007136, délivrée par la préfecture de FREJUS, et adhérente de la société de caution mutuelle dénommée Caisse de Garantie GALIAN 86 rue de la Boétie 75008 PARIS

Le syndic est nommé pour une durée de 26 mois
du 14 Janvier 2023 au 31 Mars 2025.

L'Assemblée approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante pour l'exercice à 5.250,00 € HT, soit au taux de la TVA (20.00%) la somme de 6.300,00 € TTC.

L'Assemblée Générale désigne Mr COHEN pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 1007 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 606 / 1007 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Désignation du Conseil Syndical

Majorité : Titre

Rappel des membres sortants du Conseil Syndical :

Madame HENDRICKX

Monsieur RICHARD (Société LA VITRINE DU SOLEIL)

Monsieur BERGER (SCI POUNCHO 8)

Monsieur BEAUPERE (SCI RUDY-MAHILA)

Monsieur VINCENT

Durée du mandat proposé : 3 ans

L'élection se fait membre à membre

NB : Le règlement de copropriété prévoit 5 membres élus.

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte,

↳ d'arrêter la composition suivante : ;

↳ de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à 3 ans;

RESOLUTION 8.1 : Élection de Mlle HENDRICKX VEERLE JOANNA

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

Mlle HENDRICKX VEERLE JOANNA est candidat(e).



Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 8.2 : Élection de M. VINCENT PIERRE

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

M. VINCENT PIERRE est candidat(e).



Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 8.3 : Élection de Sci POUNCHO 8

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

Sci POUNCHO 8 (Monsieur BERGER) est candidat(e).



Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 8.4 : Élection de M. COHEN Sauveur

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

M. COHEN Sauveur est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2023 au 30/06/2024

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel N + 2 joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 proposé à la somme de 44003,00 €. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, pourra appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté jusqu'au vote par l'Assemblée Générale d'un nouveau budget.

Nota: la société ADI informe que l'extracteur est à remplacer; le devis annoncé est de 3 121,00 euros TTC; à renégocier en fonction d'une étude de prix; ce budget doit donc être intégré.

Le budget modifié annuel est donc porté à 47.100 euros

L'Assemblée Générale prend acte que le syndic en cas de carence de trésorerie à cause des impayés de charges devra procéder à un appel de trésorerie ponctuel auprès des autres copropriétaires.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 537 / 537 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 69 / 606 tantièmes

STE LA VITRINE DU SOLEIL (69)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 537 / 537 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Point sur la situation de l'impayé de charges de Madame FRANCK (lot 41 appartement)

Majorité : Sans Vote

Madame FRANCK a fait appel à la Commission de surendettement auprès de la Banque de France.

A ce jour elle est redevable de la somme de 10.896,17 €

Nous sommes en contact avec son assistante sociale et nous sommes à ce jour dans l'attente d'un échéancier à approuver ou à refuser.

Nota : un versement de 2000 euros a été reçu mi-novembre 2022.

NB : La reconnaissance de surendettement ne permettra pas à la copropriété de poursuivre le contentieux. En conséquence le syndic en cas de carence de trésorerie devra procéder à un appel de trésorerie ponctuel auprès des autres copropriétaires.

RESOLUTION 11 : Information sur l'ajustement du fonds de roulement conformément aux dispositions du règlement de copropriété (Avance de trésorerie permanente)

Majorité : *SansVote*

- ↳ A ce jour, le fonds de roulement est de 3.538,87 €.
- ↳ Le budget en cours 2022/2023 est de 42.205 €.
- ↳ Le règlement de copropriété prévoit en page 42, paragraphe "REGLEMENT DES CHARGES, PROVISIONS, GARANTIES", que celui-ci soit "réajusté en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de 10%."
- ↳ Le fonds de roulement passera donc à 10.551,25 €.
- ↳ Le réajustement de cette avance (soit 7.012,38 €) sera appelé lors de 2 appels de fonds spéciaux aux 01/04/2023 et 01/07/2023.

RESOLUTION 12 : Travaux de ravalement des façades

Majorité : *Titre*

L'Assemblée Générale 2021 a décidé de prendre les services d'un Maître d'œuvre afin de préparer un cahier des charges et faire un appel d'offre dans le but de procéder au ravalement des façades.

Vous avez cette année à vous prononcer sur le choix de l'entreprise qui sera chargée de réaliser ces travaux (automne 2023).

Monsieur ZENI, le Maître d'œuvre mandaté lors de l'Assemblée Générale 2021 pour suivre ce dossier, est présent lors de cette Assemblée Générale afin de présenter les devis et le projet de ravalement. Il répond à toutes les questions relatives aux 3 devis joints à la Convocation.

3 devis ont été réalisés :

DECOBAT	==> 75.025,57 €
COULEURS ET RENOVATION	==> 87.506,89 €
PENALVER	==> 66.481,59 €

Nota: Les enseignes devront être OBLIGATOIREMENT déposée par chaque personne concernée; un courrier LRAR leur sera envoyé dans ce sens. Si au démarrage du ravalement certaines ne sont pas déposées, un constat d'huissier aux frais des propriétaires concernés sera effectué, les enseignes déposées à leurs frais et non reposées. Les enseignes à venir doivent respecter la charte qui autorise uniquement les enseignes de forme cintrée (arrondie) dans les espaces prévus pour, au 1er étage.

Durée du ravalement estimé à 3 mois ; planning approximatif hors intempéries mi-novembre à mi-février/début mars

RESOLUTION 12.1 : Vote pour l'entreprise COULEUR ET RENOVATION

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



L'Assemblée Générale décide de confier les travaux de ravalement de façades à l'entreprise COULEURS ET RENOVATION prévue pour un montant de 87.506,89 € T.T.C.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 12.2 : Vote pour l'entreprise DECOBAT



Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale décide de confier les travaux de ravalement de façades à l'entreprise DECOBAT prévue pour un montant de 75.025,57 € T.T.C.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 12.3 : Vote pour l'entreprise PENALVER

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale décide de confier les travaux de ravalement de façades à l'entreprise PENALVER prévue pour un montant de 66.481,59 € T.T.C.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 12.4 : Modalités concernant la Maîtrise d'œuvre, la souscription de la dommages ouvrage, les honoraires SPS et syndic, les dates d'exigibilités des appels de fonds

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale après avoir :

pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;

pris connaissance de l'avis du conseil syndical;

et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants :

RAVALEMENT DES FACADES prévu entre Novembre 2023 et Mars 2024 ; démarrage façade Côté Port Grimaud.

Examine et soumet au vote la proposition

- de l'entreprise (choix de l'entreprise dans les sous-résolutions précédentes)
- d'honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par SAS ZENI pour un montant de 6 % TTC du montant TTC (TVA 10 %) des travaux correspondant à la 2ème phase de son contrat (suivi de chantier), la 1ère phase ayant déjà été votée lors de l'Assemblée Générale 2021.
- d'honoraires de coordonnateur S.P.S assuré par BLCF83 dont l'intervention est rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 - pour un montant de 1.884,00 € T.T.C.
- Prend acte du montant de la police d'assurance "dommages-ouvrage" rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 1.900 € (budget à voter les tarifs 2023 n'étant pas encore connus au jour de la présente convocation) + 48 € de frais de dossier ;
- Ratifie la dépense de 995 € correspondant au diagnostic amiante avant travaux (facture du 20/09/2022)
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes généraux ;
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 3% HT du montant HT des travaux conformément au contrat de syndic;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : (7 appels de fonds de 7.500 € chacun ont déjà été faits conformément au PV de l'AG de 2020 ; nous sommes donc déjà en possession de 52.498,77 € sur le fonds de travaux ravalement).

En conséquence :

Le solde, soit 25 077 euros sera ainsi appelé : en 4 fois soit 25% au 01/02/2023 ; 25% au 01/04/2023 ; 25% au 01/07/2023 ; 25% au 01/10/2023

Nota : la quote part de Mme FRANCK débiteur à ce jour devra être répartie entre tous en cas de défaillance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Changement de prestataire chargé de la vérification incendie

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Actuellement, nous sommes sous contrat pour la vérification des installations de sécurité incendie avec 2 entreprises : DESAUTEL (échéance du contrat au 15 mars 2023) et ADI.

L'entreprise DESAUTEL ne donne plus la confiance et la satisfaction attendues, tant sur ses prestations et sa réactivité que sur ses tarifs et il y a lieu de ne plus avoir 2 entreprises toutes deux chargées de la sécurité par soucis de responsabilité.

Nous vous proposons de réunir les 2 contrats en 1 seul chez ADI, pour un montant de 461,44 € € TTC (pièces incluses alors qu'elles ne le sont pas chez DESAUTEL) et incluant le bac à sable, les portes coupe-feu et l'extracteur qui n'étaient pas sous contrat.

L'Assemblée Générale donne son accord au syndic pour signer la proposition de l'entreprise ADI pour la vérification des installations de sécurité incendie, d'un montant de 461,44 €/an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 14 : Autorisation d'agir en justice contre Monsieur COHEN propriétaire du lot 13 (loué sous l'enseigne LITTLE CHICKEN) aux fins de remettre le local aux normes sécurité incendie ou faire mettre fin au bail en cours.



Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges communes générales

Lors de l'Assemblée Générale 2021, un certain nombre de copropriétaires a signalé subir des nuisances olfactives (odeurs de cuisine) dans les appartements ou dans les bureaux. Il a été demandé au syndic de faire établir un diagnostic afin d'en identifier la provenance.

L'entreprise FRANK SERVICE chargée du contrat d'entretien des VMC de l'immeuble s'est rendue sur place et a pu constater que la nouvelle hotte aspirante du fast food LITTLE CHICKEN n'a pas été installée dans les règles et s'évacue dans les combles de l'immeuble.

Dans un premier temps, un courrier recommandé a été fait à Monsieur COHEN propriétaire des murs afin de l'avertir et lui demander d'imposer une remise en état à son locataire.

Dans un second temps, un RV a été organisé sur place (le 18/02/2022), avec Monsieur COHEN, les gérants du LITTLE CHICKEN, le représentant de l'entreprise FRANK SERVICE, le Conseil Syndical et le Syndic.

Les gérants de l'entreprise LITTLE CHICKEN se sont engagés verbalement à remettre en état leur installation en évacuant directement en toiture. Ils ont évoqué l'importance des travaux déjà réalisés pour l'ouverture de ce commerce et leur manque de trésorerie immédiat. Un délai leur a été accordé à condition que le nécessaire soit fait avant la période estivale 2022.

Il leur a également été demandé :

- de retirer le panneau publicitaire de leur frigoriste qu'ils ont installé en façade sans aucune autorisation
- de retirer les tables et chaises qu'ils installent à chaque service, sur le passage piétonnier de l'immeuble, sans aucun droit de terrasse.

Rien n'a été fait.

Le Syndic a fait réaliser un constat d'huissier le 27/09/2022.

L'Assemblée Générale :

- ✎ Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de Monsieur COHEN propriétaire du lot 13 loué sous l'enseigne LITTLE CHICKEN pour les raisons suivantes :
 - Rendre son local aux normes en termes de sécurité incendie du fait d'un système d'extraction défaillant (évacuation dans les combles de l'immeuble)
 - Suppression du panneau publicitaire "FCA" installé en façade sans aucune autorisation
 - Suppression des tables et chaises installées dans les parties communes sans droit de terrasse et sans autorisation
 - Le cas échéant faire mettre fin au bail en cours avec LITTLE CHICKEN afin de mettre fin aux nuisances par voie justice
- ✎ Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre,) à la défense des intérêts de la copropriété ;
- ✎ Prend acte que, conformément aux dispositions de l'art. 55 du décret du 17.3.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale ;
- ✎ Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- ✎ Vote un budget de 3 000 € appelé en charges communes générales selon les modalités suivantes : 100% au 01/07/2023 sauf si le nécessaire est fait avant le 31/03/2023.

Après débats, l'Assemblée décide de surseoir l'action jusqu'au 31 Mars 2023 suite aux annonces faites ce jour par Mr COHEN et sur les accords qu'il a obtenu de son locataire. Passé ce délai, le syndic sera en droit d'ester en justice conformément à la résolution ci-dessus.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 1007 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 606 / 1007 tantièmes.

RESOLUTION 15 : Demande de Monsieur COHEN pour autoriser les locaux d'activités diverses présents dans l'immeuble qui le souhaitent (et ne possèdent pas déjà de terrasses ou vélums) de poser quelques tables et/ou chaises sur le devant de leur commerces.

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale décide d'autoriser les locaux d'activités diverses présents dans l'immeuble qui le souhaitent (et ne possèdent pas déjà de terrasses ou vélums) de poser quelques tables et/ou chaises sur le devant de leurs commerces.

Pour ce faire, l'Assemblée Générale décide d'annuler la résolution n° 22 de l'AG de 2010 qui prévoyait la délimitation d'un passage piéton le long des vitrines.

L'Assemblée Générale prend acte que :

- Les terrasses seront installées sur l'actuel passage piéton
- Que les piétons passeront désormais sur la voie de circulation des véhicules
- Que le syndic décline toute responsabilités en cas d'accident.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 80 / 606 tantièmes

M. COHEN Sauveur (80)

Ont voté contre : 17 copropriétaires représentant 526 / 606 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 526 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 16 : Travaux de remise en peinture du passage piétonnier (vert) autour de l'immeuble.

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- ☞ Décide d'effectuer les travaux suivants :
 - REMISE EN PEINTURE DU PASSAGE PIETONNIER VERT AUTOUR DE L'IMMEUBLE AVEC INTERDICTION D'Y METTRE TABLES ET CHAISES
- ☞ Examine et soumet au vote la proposition
 - de l'entreprise DEDIEU prévue pour un montant de 1.628,00 € T.T.C.
- ☞ Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 1.600 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence;
- ☞ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
 - selon les millièmes généraux
- ☞ Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 1 vacation à l'ouverture du chantier et 1 à sa fermeture conformément au contrat de syndic;
- ☞ Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 100% au 01/04/2023 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 17 : Création d'un local poubelle

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



La copropriété LES VITRINES DU SOLEIL ne possède pas de local poubelle. Le local que nous utilisons actuellement nous est gracieusement prêté par nos voisins "LES JARDINS DE LA MER". Ces derniers nous ont indiqué que par manque de place dans le leur, ils allaient être dans l'obligation de récupérer celui qu'ils nous prêtent depuis des années.

Nous nous retrouvons dans l'obligation de prévoir la construction d'un local sur 3 de nos emplacements de parking dans le virage côté rond-point.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- ☞ Décide d'effectuer les travaux suivants :
 - CREATION D'UN LOCAL POUBELLE
- ☞ Examine et soumet au vote la proposition
 - de l'entreprise DEDIEU prévue pour un montant de 11.000 € T.T.C
- ☞ Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 11.000 T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence;

- ↳ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
 - selon les millièmes généraux
- ↳ Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 5% HT du montant HT conformément au contrat de syndic;
- ↳ Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : les fonds seront prélevés sur le fonds de travaux ALUR.

Résultat du vote :

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 37 / 1007 tantièmes

Se sont abstenus : 17 copropriétaires représentant 569 / 1007 tantièmes

M.&MME BRACONNIER Patrick et Chantal (6), MME CHHOY Mu Selm (2), M. COHEN Sauveur (80), INDIV DUGNY-GOURNAY (22), MME HENDRICKX Veerle Joanna (31), MME JALBY-FALCONNIER Marie-Christine (2) représenté(e) par M. VINCENT Pierre, STE LA VITRINE DU SOLEIL (69), STE LE VENT DE GRIMAUD (43), STE LES TERRASSES DE GRIMAUD (46), M./MME LIM Davy (2), M./MME LIM Davy (26), SCI RUDY-MAHILA (35) représenté(e) par M.&MME BRACONNIER Patrick et Chantal, STE SCI CHAMPA MEAS (27), STE SOLEIL DE GRIMAUD (160), M./MME TRANIER Gérard (14), M. VINCENT Pierre (2), M. VINCENT Pierre (2)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

RESOLUTION 18 : Décision à prendre concernant la suite à donner sur la procédure LE GRAND KHAN

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale de 2020 avait décidé de poursuivre la procédure contre LE GRAND KHAN afin de récupérer les fonds auxquels il a été condamné.

Aujourd'hui l'EURL GRAND KHAN n'existe plus et l'Assemblée Générale décide d'abandonner toutes les poursuites.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 606 / 606 tantièmes.

RESOLUTION 19 : Réalisation d'un audit complet des VMC de la résidence afin de vérifier toutes les installations qui seraient non conformes et créent des nuisances olfactives dans les bureaux et appartements.

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Cle 002



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- ↳ Décide d'effectuer les travaux suivants :
 - REALISATION D'UN AUDIT COMPLET DES VMC DE LA RESIDENCE AFIN DE VERIFIER TOUTES LES INSTALLATIONS
- ↳ Examine et soumet au vote la proposition
 - de l'entreprise FRANK SERVICE prévue pour un montant de 4.125 € T.T.C.
- ↳ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
 - selon les millièmes bâtiment

- ↳ Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 1 vacation à l'ouverture du chantier et 1 vacation à sa fermeture conformément au contrat de syndic;
- ↳ Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies 50% au 01/02/2023 et 50% au 01/03/2023 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 602 / 602 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 602 / 602 tantièmes.

RESOLUTION 20 : Demande individuelle de Monsieur et Madame DUGNY GOURNAY propriétaires du lot 24

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges communes générales

Demande individuelle de Monsieur et Madame DUGNY GOURNAY propriétaires du lot 24 :
FERMETURE D'UNE PARTIE DE LA TERRASSE, DEPLACEMENT DE LA BAIE EXISTANTE POUR LA POSITIONNER AU MILIEU DE LA TERRASSE EN ALIGNEMENT AVEC TOUTES LES AUTRES BAIES VITREES DE L'ETAGE ET FERMETURE SUR LE COTE RUE AVEC UNE FENETRE IDENTIQUE A CELLES EXISTANTES.

Les demandes accordées par l'Assemblée Générale sont sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur (autorisations administratives)
 - fournir au syndic, lorsque les travaux touchent à la structure, l'avis écrit d'un homme de l'art,
 - fournir l'accord écrit de la mairie et l'assurance décennale de l'entreprise qui réalise les travaux.
- ↳ Sous les réserves ci-dessus énoncées, l'Assemblée Générale, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise les travaux mentionnés ci-dessus, aux frais exclusifs des demandeurs.

Le propriétaire s'oblige à inviter le syndic une fois les travaux terminés aux fins de constater en présence d'un géomètre l'extension habitable, ce aux fins de remesurer le lot au titre des tantièmes et de le publier aux hypothèques (modificatif de l'EDD) ; mandat est donc donné au syndic dans ce sens pour finaliser l'opération. Le cout de cette opération reste à la charge du propriétaire concerné.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 606 / 1007 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 606 / 1007 tantièmes.

RESOLUTION 21 : A la demande de Monsieur COHEN

Modification des dates de l'exercice comptable actuellement fixé du 1er juillet au 30 juin de chaque année.

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
 - et délibéré
- ↳ Décide de modifier les dates de l'exercice comptable actuellement fixé du 1er juillet au 30 juin de chaque année.
- ↳ Décide de fixer les dates d'exercice comptable du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.
- ↳ Prend acte que le prochain exercice comptable sera de 18 mois à savoir du 1er juillet 2022 au 31 décembre 2023 et que le budget 2023 sera augmenté au prorata temporis.
- ↳ Prend acte que l'Assemblée Générale destinée à approuver les comptes devra se tenir chaque année entre le 1er janvier et le 30 juin.
- ↳ Prend acte qu'il ne sera plus possible de revenir sur cette question durant les 5 exercices à venir.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 80 / 1007 tantièmes
M. COHEN Sauveur (80)
Ont voté contre : 17 copropriétaires représentant 526 / 1007 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 80 tantièmes.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17h52.

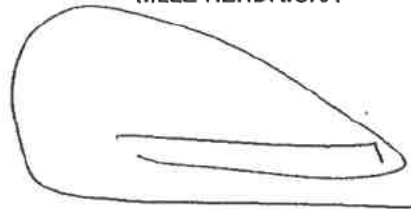
Président
M. COHEN



Secrétaire
MME BRISSET



Scrutateur n°1
MLLE HENDRICKX



Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «des actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical

Majorité : Sans Vote

RESOLUTION 5 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 6 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 7 : Désignation du syndic

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8 : Désignation du Conseil Syndical

Majorité : Titre

RESOLUTION 8.1 : Élection de Mlle HENDRICKX VEERLE JOANNA

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8.2 : Élection de M. VINCENT PIERRE

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8.3 : Élection de Sci POUNCHO 8

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8.4 : Élection de M. COHEN Sauveur

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 9 : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2023 au 30/06/2024

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 10 : Point sur la situation de l'impayé de charges de Madame FRANCK (lot 41 appartement)

Majorité : SansVote

RESOLUTION 11 : Information sur l'ajustement du fonds de roulement conformément aux dispositions du règlement de copropriété (Avance de trésorerie permanente)

Majorité : SansVote

RESOLUTION 12 : Travaux de ravalement des façades

Majorité : Titre

RESOLUTION 12.1 : Vote pour l'entreprise COULEUR ET RENOVATION

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 12.2 : Vote pour l'entreprise DECOBAT

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 12.3 : Vote pour l'entreprise PENALVER

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 12.4 : Modalités concernant la Maîtrise d'œuvre, la souscription de la dommages ouvrage, les honoraires SPS et syndic, les dates d'exigibilités des appels de fonds

Majorité : Majorité simple– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 13 : Changement de prestataire chargé de la vérification incendie

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 14 : Autorisation d'agir en justice contre Monsieur COHEN propriétaire du lot 13 (loué sous l'enseigne LITTLE CHICKEN) aux fins de remettre le local aux normes sécurité incendie ou faire mettre fin au bail en cours.



Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *Charges communes generales*

RESOLUTION 15 : Demande de Monsieur COHEN pour autoriser les locaux d'activités diverses présents dans l'immeuble qui le souhaitent (et ne possèdent pas déjà de terrasses ou vélums) de poser quelques tables et/ou chaises sur le devant de leur commerces.



Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

RESOLUTION 16 : Travaux de remise en peinture du passage piétonnier (vert) autour de l'immeuble.



Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

RESOLUTION 17 : Création d'un local poubelle



Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

RESOLUTION 18 : Décision à prendre concernant la suite à donner sur la procédure LE GRAND KHAN



Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

RESOLUTION 19 : Réalisation d'un audit complet des VMC de la résidence afin de vérifier toutes les installations qui seraient non conformes et créent des nuisances olfactives dans les bureaux et appartements.



Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Cle 002*

RESOLUTION 20 : Demande individuelle de Monsieur et Madame DUGNY GOURNAY propriétaires du lot 24



Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *Charges communes generales*

RESOLUTION 21 : A la demande de Monsieur COHEN



Modification des dates de l'exercice comptable actuellement fixé du 1er juillet au 30 juin de chaque année.

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*