



N° de rôle 25/09686

AUDIENCE DE VENTE

20 MARS 2026
à 9 H 30

DIRE ET ACTE DE DEPOT
RENSEIGNEMENTS SUR LA
COPROPRIETE

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX

ET LE 19 Février 2026.

Au Secrétariat-Greffe a comparu Maître Angélique FERNANDES-THOMANN, avocat associée de la SCP DRAP-HESTIN-NARDINI-FERNANDES THOMANN à l'enseigne TEGO AVOCATS du Barreau de DRAGUIGNAN, 6 Le Verger des Ferrages 83510 LORGUES

Lequel a déposé entre les mains de Nous, Greffier, soussigné, les renseignements concernant la copropriété de la RESIDENCE LES JARDINS D'ELLEAUDE et notamment :

- Le questionnaire rempli adressé par la SCP ACTAZUR
- Le carnet d'entretien
- Un extrait de compte au 18 février 2026
- Le PV de l'assemblée générale ordinaire du 17 août 2023
- Le PV de l'assemblée générale ordinaire du 20 août 2024
- Le PV de l'assemblée générale ordinaire du 19 août 2025.

Le futur adjudicataire fera son affaire personnelle de ces informations.

Ces documents sont à annexer au cahier des conditions de la vente déposé au Greffe le 29 décembre 2025 pour parvenir à la vente aux enchères à l'audience du 20 mars 2026 des biens suivants :

Commune de SAINTE MAXIME, 83120 Les Jardins d'Elleau, 2 avenue Maurin des Maures, cadastré AF 979 pour 48 ares et 39 centiares et AF 980 pour 15 ares, soit une contenance totale de 63 ares et 39 centiares,-et plus précisément les lots :

- o **Numéro 4** : un appartement de 106 m² habitable, portant le numéro 4 sur le plan, comprenant en rez-de-jardin : un salon, un séjour, une chambre avec salle de bain, une cuisine, une buanderie, un dégagement, un WC, une loggia, une terrasse couverte et un jardin privatif de 714 m², avec les 945/10000^{ème} des parties communes de l'ensemble immobilier et les 178/100^{ème} des parties communes spéciales de l'ensemble du bâtiment A ;
- o **Numéro 16** : un garage extérieur portant la référence P9 sur le plan, avec les 53/10000^{ème} des parties communes générales de l'ensemble immobilier ;
- o **Numéro 17** : un garage extérieur portant la référence P10 sur le plan, avec les 53/10000^{ème} des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Saisis à l'encontre de :

Ledit document contient 30 pages qui ont été numérotées par l'avocat poursuivant.

Desquels comparution et dépôt le comparant a requis acte à lui octroyé.

Et a signé avec Nous, Greffier, après lecture
faite.



SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
Alan DE LA CHAPELLE - LAURENCE BARONI
Associés
AVOCAT AU PARQUET de DRAGUIGNAN
C. L. 04 94 67 60 56 - Fax 04 94 67 60 56
73, rue de la République - 83100 DRAGUIGNAN
C. L. 04 94 67 60 56 - Fax 04 94 67 60 56
Tél. 04 94 67 60 56 - Fax 04 94 67 60 56
cop@p.hostin.louises@wanadoo.fr
SIRET 223 669 849 00061

TRAVAUX

Exécutés :

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

nature :

- ont-ils été réglés entièrement ?

- 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 ?

Nature :

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

A réaliser :

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

- Date de celle-ci ?

- Sont-ils commencés ?

- Nature :

- Dans la négative, quelle est la date approximative où débiteront ces travaux ?

- 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 ?

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 ?

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

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 ?

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

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

- 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 ☐ NON ☐

Dans quel but ?

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 7/02/1996)
 - 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 amianté 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 :

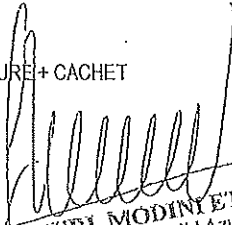
NOM :

DATE

18.2.26

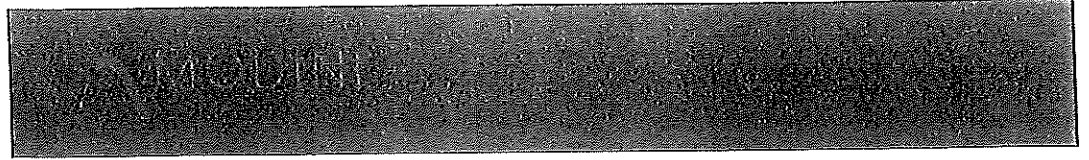
ADRESSE :

SIGNATURE + CACHET



EURL MODINET FILS
Le Splendid Azur
4 av. de Lattre de Tassigny
83120 SAINTE-MAXIME
RCS FREJUS 422 695 460

SELARL ACTAZUR
W. RAMOINO - N. WISS



LE CARNET D'ENTRETIEN



DESRIPTIF

LES JARDINS D'ELLEAUDE

Immeuble de 10 lots principaux et de 7 lots secondaires
immatriculé au registre sous le N° :

SYNDIC EN EXERCICE

Société MODINI & FILS (H)
BP 61
83120 STE MAXIME

Comptable LAVIS Valérie

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Président Membre	Madame FAGES Josiane Madame SANTOUL Coralie
--------------------------------	---

ASSURANCES

POLICE N° :

21591863404

Date de souscription :

01 04 2023

Nom et adresse du courtier ou de l'agent :

CABINET AISSI et LUGAT
12 Rue Felix MARTIN
83120 SAINTE MAXIME

Nom et adresse de la compagnie d'assurances :

AXA FRANCE
313 Terrasses de L'Arche 92727 Nanterre cedex

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement de copropriété : date, notaire et étude

9 AVRIL 2001 _ Maître Claude EMERIC à GAREOULT (83)

MODIFICATION

29 AVRIL 2004 _ Maître DAMIANO à NICE (06)

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

NON

Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art. 49) ?

DESCRIPTIF

NON

ASSEMBLEE GENERALE

Date de la dernière assemblée générale ?

19 AOUT 2025

Date de la prochaine assemblée générale ?

AOUT 2026

SYNDIC

Date de la dernière désignation :

2025

La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ?

OUI

Syndic professionnel

OUI

ASSOCIATION SYNDICALE-AFUL-UNION DES 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 ?

ASA CONSTITUEE EN 2025

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

ASA DE L'AVENUE MAURIN DES MAURES

C/O CABINET REVEILLE

BP 162

83990 SAINT TROPEZ

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

Liste des travaux :

AUCUN TRAVAUX PREVU

CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

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

NON

Dans l'affirmative en quoi consistent-ils ?

- sans réponse -

EXISTENCE D'EMPRUNTS

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

NON

Si oui, préciser l'objet de l'emprunt, le nom et le siège de l'organisme de crédit, la référence du dossier :

DESCRIPTIF

☐ - sans réponse -

Capital restant dû pour les lots objet des présentes :

☐ - sans réponse -

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

☐ - sans réponse -

COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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 ?

☐ - sans réponse -

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 ?

☐ - sans réponse -

DROITS DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (ART 8-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

☐ - sans réponse -

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

☐ - sans réponse -

PROCEDURES EN COURS

Existe-t-il des procédures en cours ?

☐ NON

Objet des procédures et état des procédures.

☐ - sans réponse -

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Informations

☐ - sans réponse -

PISCINE

Si oui, dispositif de sécurité homologué ?

☐ - sans réponse -

Existence ?

☐ - sans réponse -

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

FIBRE OPTIQUE

Implantation de la fibre optique dans les parties communes ?

☐ - sans réponse -

AMIANTE

L'immeuble es-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?

☐ - sans réponse -

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)

☐ - sans réponse -

Les recherches ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?

☐ - sans réponse -

PLOMB (CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB)

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

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

☐ - sans réponse -

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

☐ - sans réponse -

TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

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

☐ - sans réponse -

AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mûrues, etc ?

☐ - sans réponse -

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

☐ - sans réponse -

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble est-il concerné ?

Dans l'affirmative : Joindre DPE

☐ - sans réponse -

Si chauffage collectif, dispositif de mesurage ?

☐ - sans réponse -

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

☐ - sans réponse -

Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?

☐ - sans réponse -

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

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)

☐ - sans réponse -

Individualisation des frais de chauffage ? Si NON indiquez si raison technique

☐ - sans réponse -

Un audit énergétique a-t-il été effectué ?

(Joindre les conclusions de l'audit et les décisions de l'Assemblée Générale)

☐ - sans réponse -

ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

Existe-t-il des ascenseurs ?

☐ - sans réponse -

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

☐ - sans réponse -

Contrôle technique quinquennal ?

☐ - sans réponse -

CONTRATS D'ASSURANCES**215591863404 ASSURANCE IMMEUBLE**

Souscrit avec

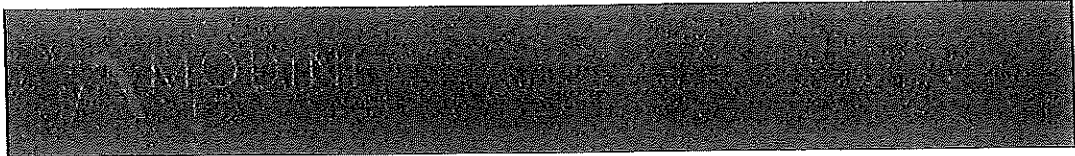
EIRL AXAAISSI ERIC ET LUGAT OLIVIER
83120 SAINTE MAXIME SUR MER
R 33498110211

CONTRATS D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS COMMUNS

CONTRATS D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES**000293 TRAITEMENT PALMIERS**

Souscrit avec

Société ARNOUST HYGIENE SERVICES
83310 GRIMAUD
☎ 33494433193



Relevé de compte

LES JARDINS D'ELLEAUDE
2, avenue Maurin des Maures
La Nartelle
83120 SAINTE MAXIME

Référence : 0037 - 0002

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver, ci-dessous la situation de votre compte au 18/02/2026.
Celle-ci se décompose de la manière suivante :

Date	Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
	Report à nouveau	13 680,47		13 680,47
01/04/2025	Appel de fonds FONCTIONNEMENT 1ER TRIMESTRE	466,24		14 146,71
01/04/2025	Appel de fonds LOI ALUR 1ER TRIMESTRE	24,96		14 171,67
01/07/2025	Appel de fonds FONCTIONNEMENT 2EME TRIMESTRE	466,24		14 637,91
01/07/2025	Appel de fonds LOI ALUR 2EME TRIMESTRE	24,96		14 662,87
19/08/2025	Solde de charges du 01/04/2024 - 31/03/2025	170,32		14 833,19
01/10/2025	Appel de fonds FONCTIONNEMENT 3EME TRIMESTRE	466,24		15 299,43
01/10/2025	Appel de fonds LOI ALUR 3EME TRIMESTRE	24,96		15 324,39
01/01/2026	Appel de fonds FONCTIONNEMENT 4EME TRIMESTRE	466,24		15 790,63
01/01/2026	Appel de fonds LOI ALUR 4EME TRIMESTRE	24,96		15 815,59
***** TOTAUX *****		15 815,59	0,00	15 815,59

Total à payer	15 815,59		
---------------	-----------	--	--

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Syndic

EURL MODINI ET FILS
 BP 61
 Le Splendid Azur
 83120 SAINTE MAXIME
 Tel 04 94 55 71 01 Fax 04 94 55 71 04
 E mail : info@immodini.com
 RCS FREJUS 422 685 460
 Caisse de Garantie : SOCAF
 26, Av de Suffren 75011 PARIS
 Cartes Pro N°8304 2018 000 030 634
 Responsabilité Civile professionnelle
 AXA contrat N° 10984845704

PROCES VERBAL
de l'ASSEMBLEE GENERALE ordinaire du 17/08/2023
De la résidence ELLEAUDE LES JARDINS
sise 2, avenue Maurin des Maures La Nartelle 83120 SAINTE MAXIME

Les copropriétaires de la résidence ELLEAUDE LES JARDINS sise 2, avenue Maurin des Maures La Nartelle 83120 SAINTE MAXIME se sont réunis en Assemblée Générale le 17/08/2023 à 17h30 à Chez Mr et Mme FAGES 1ER APRT A DROITE EN ENTRANT DANS LA RESIDENCE 83120 SAINTE-MAXIME sur convocation qui leur a été notifiée par le syndic dans les formes et délais réglementaires afin de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

Ont été déposés sur le bureau :

- Les accusés de réception des convocations
 - Le règlement de copropriété
 - La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance
- Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que :

Sont présents ou représentés : 8 sur 10 totalisant 7961 / 10000 tantièmes (7 présents et 1 représentés)
 CINIERI Antonio (681) - DES LYS 83 (1303) - Euro-Soleil M. Mme CINIERI (1082) - FAGES Jean-Pierre (821) - SANTOUL Jacques (1262) représentant La Nartelle M. Mme DEBOFFE (692) - SANTOUL JEAN-BAPTISTE (1053) - SUNNY SIDE Mr GONZALEZ (1067) -

Sont représentés :

La Nartelle M. Mme DEBOFFE (692),

Sont absents ou non représentés : 2 copropriétaires totalisant 2039 / 10000 tantièmes
 Mme ANSION ANNICK (988), S.C.I. Les Jardins d'Elléaude Mme Pirmolin (1051),

Soit un total de tantièmes des présents et représentés de : 7961 / 10000

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée, peut donc valablement délibérer dans le cadre des dispositions des articles 24, 25, 26 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Ordre du Jour de la réunion appelle les questions suivantes énumérées dans la convocation reproduites in extenso.

Résolution n°01

01 - Election du président de séance - Article 24 *Majorité requise : Article 24 de la loi du 10/07/65, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.*

L'assemblée générale désigne Mr Jacques SANTOUL en qualité de président de séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 8 copropriétaires totalisant 7961 / 7961
Sont absents : 2 copropriétaires totalisant 2039 / 10000

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°02

02 - Election de scrutatrice - Article 24 *Majorité requise : Article 24 de la loi du 10/07/65, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.*

L'assemblée générale désigne Mme Josiane FAGES en qualité de scrutatrice de séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 8 copropriétaires totalisant 7961 / 7961
Sont absents : 2 copropriétaires totalisant 2039 / 10000

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°03

03 - Election du secrétaire de séance - Article 24 *Majorité requise : Article 24 de la loi du 10/07/65, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.*

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 8 copropriétaires totalisant 7961 / 7961
Sont absents : 2 copropriétaires totalisant 2039 / 10000

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°04

04 - Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical - Article sans vote

Mme FAGES et le syndic informe les copropriétaires présents des actions menées pendant l'exercice écoulé.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n°05

05 - Approbation des comptes de l'exercice écoulé. (01.04.2022 au 31.03.2023) - Article 24 Majorité requise : Article 24 de la loi du 10/07/65, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01 AVRIL 2022 au 31 MARS 2023,

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 8 copropriétaires totalisant 7961 / 7961
Sont absents : 2 copropriétaires totalisant 2039 / 10000

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°06

06 - Quitus au syndic - Article 24 Majorité requise : Article 24 de la loi du 10/07/65, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 8 copropriétaires totalisant 7961 / 7961
Sont absents : 2 copropriétaires totalisant 2039 / 10000

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°07

07 - APPROBATION DE BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01 AVRIL 2024 AU 31 MARS 2025 - Article 24 Majorité requise : Article 24 de la loi du 10/07/65, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe et accepte le budget à la somme de VINGT DEUX MILLE EUROS TTC. (22.000 € TTC)

Elle autorise le syndic à procéder aux appels prévisionnels à proportion de 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 8 copropriétaires totalisant 7961 / 7961
Sont absents : 2 copropriétaires totalisant 2039 / 10000

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°08

08 - DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE VOTE CI DESSUS. - Article 25 Majorité requise : Article 25 de la loi du 10/07/65, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

L'assemblée générale, fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux à 5 % du montant du budget prévisionnel voté plus haut.

Elle autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef de répartition charges communes générales.

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajustée dans la même proportion.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 8 copropriétaires totalisant 7961 / 10000
Sont absents : 2 copropriétaires totalisant 2039 / 10000

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

Résolution n°09

09 - Changement du prestataire de l'entretien des espaces verts - Article 24 Majorité requise : Article 24 de la loi du 10/07/65, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré décide de confier l'entretien des espaces verts de la résidence à l'entreprise de Mr Christophe CAUVIN, pour un montant de 6480 € TTC

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

CONTRE : 8 copropriétaires totalisant 7961 / 7961
 Copropriétaires ayant voté CONTRE : CINIERI Antonio (681), DES LYS 83 (1303), Euro-Soleil M. Mme CINIERI (1082), FAGES Jean-Pierre (821), La Nartelle M. Mme DEBOFFE (692), SANTOUL Jacques (1262), SANTOUL JEAN-BAPTISTE (1053), SUNNY SIDE Mr GONZALEZ (1067),
Sont absents : 2 copropriétaires totalisant 2039 / 10000

Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°10

10 - TRAVAUX DE REPARATION DE LA GAINES SERVANT A ALIMENTER LA TELEPHONIE (PASSAGE DE LA FIBRE) - Article 24 Majorité requise : Article 24 de la loi du 10/07/65, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

L'Assemblée Générale vote le principe de la réparation de la gaine servant à alimenter la téléphonie pour le passage de la fibre optique. Le budget n'est pas connu à ce jour, l'assemblée générale décide de débloquent un budget de xxxxxxxx € (Montant déterminer par l'assemblée générale) afin de réaliser ce travail si celui-ci s'avère nécessaire.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

CONTRE : 8 copropriétaires totalisant 7961 / 7961
 Copropriétaires ayant voté CONTRE : CINIERI Antonio (681), DES LYS 83 (1303), Euro-Soleil M. Mme CINIERI (1082), FAGES Jean-Pierre (821), La Nartelle M. Mme DEBOFFE (692), SANTOUL Jacques (1262), SANTOUL JEAN-BAPTISTE (1053), SUNNY SIDE Mr GONZALEZ (1067),
Sont absents : 2 copropriétaires totalisant 2039 / 10000

Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°11**11 - INFORMATIONS SUR LES PROCEDURE EN COURS - Article sans vote**

1 / Recouvrement des charges (SCI LES JARDINS D'ELLEAUDE, Mme PIRMOLIN)

Me Laurent LE GLAUNEC à conclu en janvier 2023, La partie adverse n'a toujours pas conclu à ce jour. Aucune date d'audience connue à ce jour.

2/ ASL AVENUE MAURINS DES MAURES

Certains colotis ont réclamés à l'AGENCE MODINI les archives de l'ASL, qui sur conseil de son avocat, n'a rien remis, dans l'attente d'une décision de justice lui indiquant précisément à qui remettre ces archives.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n°12

12 - Représentation du syndicat des copropriétaires lors d'une éventuelle assemblée générale constitutive d'une entité juridique anciennement ASL AVENUE MAURINS DES MAURES - Article 25 Majorité requise : Article 25 de la loi du 10/07/65, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

L'assemblée générale donne mandat au président du conseil syndical OU au syndic afin de représenter le syndicat des copropriétaires LES JARDINS D'ELLEAUDE lors d'une éventuelle assemblée générale constitutive d'une entité juridique anciennement ASL AVENUE MAURINS DES MAURES.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 8 copropriétaires totalisant 7961 / 10000
Sont absents : 2 copropriétaires totalisant 2039 / 10000

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

Résolution n°13**13 - Questions diverses (sans vote) - Article sans vote**

- *La sortie du lotissement sur la route départementale est dangereuse, demander à la mairie quelles dispositions pourrait elle prendre pour améliorer la sécurité de cette sortie.*
- *Le terrain du lot 04 est en friche, il présente un réel risque incendie pour la copropriété, le syndic va demander à Me Laurent LE GLAUNEC d'écrire au mandataire judiciaire, Me DELORET, qui est responsable de l'entretien de ce lot.*
- *Demander au jardinier : Un fiche de passage à chaque intervention et de nettoyer les grilles d'évacuation des eaux pluviales.*

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

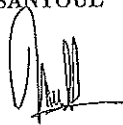
L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance décide de lever la séance à 18h35.

Le Présent Procès Verbal sera adressé à tous les copropriétaires et sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception aux opposants et défaillants.

Conformément aux dispositions de l'article 42 (2^{ème} 3^{ème} et 4^{ème} alinéas) de la Loi du 10/07/1965, *Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (L. n. 85-1470, 31 déc. 1985) dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition, Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. (L. n. 94-624, 21 juill. 1994, an. 35-IV) 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'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe c de l'article 26.*

Le président de Séance

Monsieur Jacques
SANTOUL



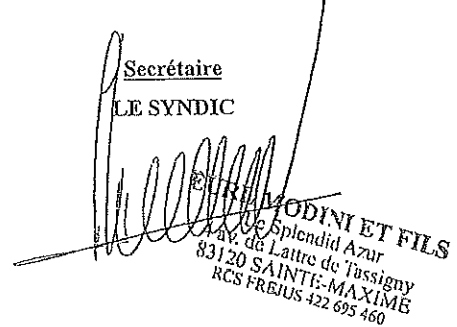
Scrutateurs

Madame Josiane FAGES



Secrétaire

LE SYNDIC



MODINI ET FILS
Av. de Splendid Azur
83120 Sainte-Maxime
RCS FREJUS 422 695 460

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LES JARDINS D'ELLEAUDE
2, avenue Maurin des Maures
La Nartelle
83120 SAINTE MAXIME

Le **Mardi 20 Aout 2024** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis **DANS LA RESIDENCE 1ER APPT A DROITE EN ENTRANT 83120 STE MAXIME**

Copropriétaires présents et représentés:

Monsieur CINIERI Antonio (681) - SCI Euro-Soleil M. Mme CINIERI (1082) - M ou Mme FAGES Jean-Pierre (821) représentant SCI DES LYS 83 (1303) - M et Mme SANTOUL JEAN-BAPTISTE (1053) représentant Monsieur SANTOUL Jérôme (1262) - SCI SUNNY SIDE Mr GONZALEZ (1067)

Sont présents ou représentés :

**7 / 10 copropriétaires, totalisant
7269 / 10000 tantièmes.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

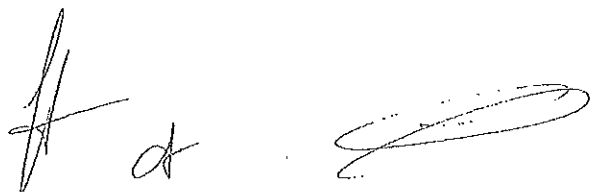
Madame ANSION ANNICK (988) - SCI La Nartelle M. Mme DEBOFFE (692) - SCI Les Jardins d Elléaude Mme Pirmolln (1051)

Sont absents ou non représentés :

**3 / 10 copropriétaires, totalisant
2731 / 10000 tantièmes.**

Article 15-1 du décret de 1967:

*Le syndic rappelle, conformément à l'article 15 du décret de 1967 modifié par la loi ELAN du 23 Novembre 2018 : Les mandats en blanc transmis par les copropriétaires de l'immeuble sont à remettre au Président du Conseil Syndical en début d'assemblée générale. Le Président du Conseil Syndical désigne ensuite un mandataire pour exercer cette délégation de vote.
Ce n'est qu'en l'absence de Président du Conseil Syndical ou à défaut de Conseil Syndical que le syndic remet le mandat en blanc au Président de séance désigné.*



L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n°01

Election du président de séance

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance M. CINIERI Antonio

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

Question n°02

Election de scrutateur

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur Mme GONZALEZ

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

Question n°03

Election du secrétaire de séance

Condition de majorité de l'article 24

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

Question n°04

Compte rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

Condition de majorité de l'article sans vote

L'assemblée générale prend acte que le compte rendu n'a pas été transmis au syndic dans les conditions préalablement définies et n'a pu, de ce fait, être joint à la convocation.

Question n°05

Approbation des comptes de l'exercice écoulée

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale sans réserve approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

Question n°06

Quitus au syndic

Condition de majorité de l'article 24

Après avoir délibéré, l'assemblée donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2024.

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

Question n°07

Désignation des membres du conseil Syndical

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Historique:

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du conseil Syndical:

Mme Josiane FAGES

Projet de résolution:

L'assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice du 2026/2027 ou celle convoquée en application de l'article 25.1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

Sont candidats:

Mme Josiane FAGES

Question n°07.1

Désignation des membres du conseil Syndical

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Se porte candidat(e) : Madame FAGES Josiane en tant que président(e)

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 10000 tantièmes.

Acceptée

Question n°07.2

Désignation des membres du conseil Syndical

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Se porte candidat(e) : Madame SANTOUL Coraïlle

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 10000 tantièmes.

Acceptée

Question n°08

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026, à la somme de 19 000,00 euros € TTC, avec ou sans modification.

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

Question n°09

TRAVAUX DE CONSERVATION, D'ENTRETIEN ET D'AMENAGEMENT

Condition de majorité de l'article 24

L'Assemblée générale décide de faire réaliser les travaux d'entretien suivant :

- Redresser les lampadaires
- Remplacer ou redresser les poutres délimitant les espaces verts
- Fleurir les zones communes
- Réparer l'arrosage automatique

pour un budget maximum de 6,000 € (SIX MILLE EUROS) et financer par :

Prélèvement sur les fonds de réserves disponibles.

Vote(nt) **POUR**: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

Question n°10

Demande de Mme, M. SANTOUL Jean-baptiste

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée donne l'autorisation à Mme, M. SANTOUL Jean-Baptiste de faire réaliser les travaux de création d'une chambre et d'un pergola (détails joints)

Vote(nt) **POUR**: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 10000 tantièmes.

Acceptée

Question n°11

INTEGRATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES A LA FUTUR A.S.A et ADOPTION DES STATUTS et DU PLAN PERIMETRAL

Condition de majorité de l'article 26 et possibilité de vote à la majorité de l'article 26-1.

Les copropriétaires de la résidence "LES JARDINS D'ELLEAUDE" ,réuni en assemblée générale le 20 aout 2024 décident d'intégrer l'ASA (Association Syndical Autorisée) DE L AVENUE MAURIN DES MAURES et de valider le projet de statuts et le plan périmétral, soumis par Mme DEMOUGEOT par l'intermédiaire de Maître LARGERON. (Statuts et Plan joints).

Vote(nt) **CONTRE**: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 10000 tantièmes.

Refusée

Question n°12

Questions diverses

Condition de majorité de l'article sans vote

- Date AG 2025, le mardi 19 Aout
- Pins parasols, faire venir Mr Yves COURROY pour devis
- Problèmes interphone à régler
- Demande à ASLER un suivi plus sérieux dans le cadre du contrat du portail

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

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

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

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

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

La loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété stipule notamment sous l'article 21 (modifié par la LOI n°2018-1021 du 23 novembre - art.203) : Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

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

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h28.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier *par la forme recommandée avec accusé*

de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

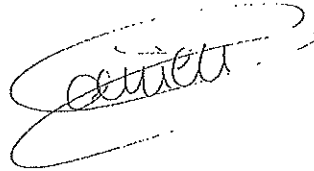
Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

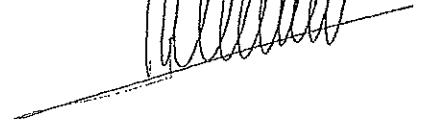


Les scrutateurs



Le secrétaire

EURL MODINI ET FILS
 Le Splendid Azur
 4 av. de l'Unité de l'Assurance
 83120 SAINT-MAXIMILE
 RCS FRES 122 098 469



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LES JARDINS D'ELLEAUDE
2, avenue Maurin des Maures
La Nartelle
83120 SAINTE MAXIME

Le Mardi 19 Aout 2025 à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis DANS LA RESIDENCE 1ER APPT A DROITE EN ENTRANT 83120 STE MAXIME

Copropriétaires présents et représentés:

M ou Mme FAGES Jean-Pierre (821) représentant Monsieur CINIERI Antonio (681), SCI DES LYS 83 (1303), SCI Euro-Soleil M. Mme CINIERI (1082) - M et Mme SANTOUL JEAN-BAPTISTE (1053) - Monsieur SANTOUL Jérôme (1262) - SCI SUNNY SIDE Mr GONZALEZ (1067)

Sont présents ou représentés :

7 / 10 copropriétaires, totalisant
7269 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame ANSION ANNICK (988) - SCI La Nartelle M. Mme DEBOFFE (692) - SCI Les Jardins d'Elleaude Mme Pirmolin (1051)

Sont absents ou non représentés :

3 / 10 copropriétaires, totalisant
2731 / 10000 tantièmes.

Article 15-1 du décret de 1967:

Le syndic rappelle, conformément à l'article 15 du décret de 1967 modifié par la loi ELAN du 23 Novembre 2018 : Les mandats en blanc transmis par les copropriétaires de l'immeuble sont à remettre au Président du Conseil Syndical en début d'assemblée générale. Le Président du Conseil Syndical désigne ensuite un mandataire pour exercer cette délégation de vote. Ce n'est qu'en l'absence de Président du Conseil Syndical ou à défaut de Conseil Syndical que le syndic remet le mandat en blanc au Président de séance désigné.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n°01

Election du président de séance *Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Mme Coralie SANTOUL Vote(nt)

POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

Question n°02

Election de scrutateur *Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur Mme Colette GONZALEZ

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

Question n°03

Election du secrétaire de séance *Condition de majorité de l'article 24*

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

Question n°04

Compte rendu d'exécution de la mission du conseil syndical *Article sans vote*

Mme Josiane FAGES et le syndic font part aux copropriétaires présents du contenu de l'assemblée générale de L'ASA du 22 juillet dernier.

Question n°05

Approbation des comptes de l'exercice écoulée *Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale sans réserve approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaires(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

Question n°06

QUITUS AU SYNDIC *Condition de majorité de l'article 24*

Après avoir délibéré, l'assemblée donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2025.

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

CS

2/5
2025

H

E

Question n°07

Désignation du syndic AGENCE MODINI

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne, comme syndic, l'Agence MODINI

- Date Début d'effet : 19/08/2025
- Date fin d'effet : 18/08/2028
- Nombre d'année : 3.00
- Nombre Mois: 36
- Périodicité honoraires: Trimestriel
- Montant contrat: 3 100,00 €
- Indexation: 3

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 10000 tantièmes.

Acceptée

Question n°08

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/04/2026 au 31/03/2027, à la somme de 20 000,00 euros € TTC, avec ou sans modification.

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 7269 tantièmes.

Acceptée

Question n°09

Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice voté ci-dessus.

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée générale, fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux à 5 % du montant du budget prévisionnel voté ci-dessus.

Elle autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef de répartition "charges communes générales".

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajustée dans la même proportion.

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaire(s) totalisant 7269 / 10000 tantièmes.

Acceptée

Question n°10

INFORMATIONS SUR L'AG DE L'ASA TENUE LE 22 07 2025 *Article sans vote*

Les copropriétaires de la résidence ont reçu individuellement une convocation à l'assemblée générale de l'ASA qui c'est tenue le 22 juillet dernier.

A cette réunion étaient présents pour la copropriété ; Mme CINIERI, Mr et Mme FAGES, Mrs GONZALEZ et MODINI.

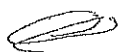
A la demande de Mr et Mme DEMOUGEOT, l'agence DI LUCA représentée par Mr Stéphane DI LUCA, a fait signer la feuille de présence et enregistrer les votes pour les candidatures des membres du bureau syndical de l'ASA.

Une assemblée désordonnée et sous haute tension avec beaucoup d'échanges inutiles ressemblant surtout à des règlements de comptes !!!!!

8 poste à pourvoir (5 titulaires et 3 suppléants) pour 13 candidatures en séance, dont celle de Mme FAGES, qui n'a pas été élu.

A l'issue de ces votes, Mr Stéphane DI LUCA, compte tenu de la tension régnant dans la salle a décidé de quitter la réunion et de ne pas présenter sa candidature en qualité de secrétaire de l'ASA.

Pour rappel les statuts de cette ASA ont été validé par la préfecture (autorité de tutelle), mais ils contiennent beaucoup d'incohérences, pour les faire modifier il faut se référer à l'article 27 de ces mêmes statuts ; "soit à la demande du syndicat soit à la demande d'au moins un dixième des propriétaires".




3/5



Les ASA sont également dirigées par le bureau syndical qui décide seul de :

- Budget annuel de fonctionnement et d'investissement, validé par la sous-préfecture, mais pas nécessairement par une assemblée générale.
- Le calcul de la répartition des dépenses, tant en fonctionnement qu'en investissement.
- Le choix du secrétaire (syndic) qui va échanger avec la trésorerie de Fréjus pour émettre les titres exécutoires "appel de fonds", qui seront envoyés par la trésorerie de Fréjus. L'ensemble des échanges avec la trésorerie sont dématérialisés (signatures électroniques du président), le secrétaire "syndic" doit donc disposer des logiciels adéquats.

Question n°11

INFORMATIONS SUR LES LOCATIONS DE COURTE DUREE *Article sans vote*

Le syndic informe les propriétaires de la réglementation sur les locations de courte durée et joint à la présente convocation un résumé de la loi n 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Question n°12

MODIFICATION DES STATUTS DE L'ASA DE L'AVENUE MAURIN DES MAURES
Condition de majorité de l'article 26 et possibilité de vote à la majorité de l'article 26-1.

L'assemblée générale demande au syndic de la copropriété de faire une demande officielle au président de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour proposer une modification des statuts.

Vote(nt) POUR: 7 copropriétaires(s) totalisant 7269 / 10000 tantièmes.

Acceptée

Question n°13

Questions Diverses *Condition de majorité de l'article sans vote*

DATE AG 2026, aux alentours du 20 Août (pour les amateurs bon chocolat, une AGE serait peut-être utile en janvier ?)

Faire faire des devis pour nettoyer ou ravauder les façades de l'immeuble.

Faire faire des devis pour la mise en place d'une boîte aux lettres « pour les colis » à placer dans l'espace libre sous les boîtes aux lettres actuelles.

AS

4/5

H

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

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

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

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

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

La loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété stipule notamment sous l'article 21 (modifié par la LOI n°2018-1021 du 23 novembre - art.203) : Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

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

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
Art.25 1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h20.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

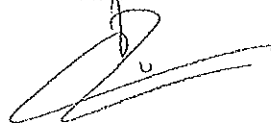
Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : Loi du 10/7/1965 -- article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

La présidente
Coralie SANTOUL

La scrutatrice
Colette GONZALEZ

Le secrétaire
Stéphane MODINI



EURL MODINI ET ASS
La Modini Azir
4 av. de Latre de Tassigny
83120 SAINTE-MAXIME
RCS FRIEUS 122 605 460

5/5
C. GONZALEZ

