



REUNION DU CONSEIL SYNDICAL **LUNDI 23 FEVRIER 2026 à 14h30 en nos bureaux**

Présents :

- Messieurs BOCKET, COACHON, LEPESME, PAYET et RONXIN membres du CS,
- Madame THOMAS Julie, Gestionnaire de copropriétés.

Les points suivants ont été vus :

ASSEMBLEE GENERALE :

A/ Dernière assemblée générale :

Un point est fait sur la dernière assemblée générale, cette dernière s'est parfaitement déroulée.

B/Election du Président du conseil syndical :

Monsieur COACHON, candidat à la Présidence, est élu par l'ensemble des membres du conseil syndical.

C/Attribution des tâches dans le conseil syndical :

Les membres du conseil syndical se sont répartis les différentes tâches, à savoir :

- Espaces verts, arrosage : Messieurs BOCKET, COACHON et PAYET,
- Sécurité, éclairage, ascenseur, ménage : Messieurs LEPESME et RONXIN,
- Réception des entreprises intervenantes : Monsieur COACHON (en cas d'absence, les autres membres du conseil syndical se rendent disponibles),
- Commission financière : Monsieur BOCKET.

DEVELOPPEMENT :

D/Commission financière :

Monsieur BOCKET, en charge de la commission financière fait remarquer qu'une facture réglée à la société ACCEO fait double emploi avec une facture déjà réceptionnée en 2025.

Un point sera fait avec la société afin d'obtenir le remboursement.

Il est indiqué également qu'à ce jour, aucune facture de maintenance de la société ORONA n'a été réceptionnée pour la maintenance des ascenseurs.

E/Intervention inondation :

Suite aux problèmes rencontrés lors des fortes pluies, il semble que tous les résidents ne soient pas informés des éventuelles alertes émises par les services de la préfecture.

Il conviendra d'adresser une information à l'ensemble des résidents pour les inciter à s'inscrire sur le site de la Mairie de SAINT RAPHAEL, et ainsi recevoir les éventuelles alertes. Ceci dans le but de changer les véhicules de place et de les mettre dans des emplacements sécurisés lorsque cela est nécessaire.

Les batardeaux actuels sont mis en place au niveau des entrées par le conseil syndical lorsque cela est nécessaire.

Les batardeaux votés lors de l'assemblée générale de Janvier 2026 ne pourront être commandés uniquement lorsque les fonds seront disponibles. Il convient de demander, dès maintenant, à la société ESTCHI les attestations d'assurance.

F/ Assurance copropriété :

La prime d'assurance a augmenté d'environ 24 % en 2026, et ce, suite aux différents problèmes rencontrés concernant les catastrophes naturelles nationales.

Lors d'éventuels sinistres, un point sera fait avec le conseil syndical avant de faire la déclaration à l'assurance et ainsi éviter des augmentations de primes.

G/ Visite de la résidence :

Une visite est programmée sur la résidence avec l'ensemble des membres du conseil syndical le 25 Mars 2026 à 14h30.

H/Placards techniques :

Le conseil syndical nous fait part des problèmes rencontrés dans les placards techniques lors d'intervention de techniciens, notamment pour la fibre. Il a été constaté que ces derniers ne remettent pas en ordre l'installation électrique mise en place précédemment.

Une note sera rédigée et mise en place, dans un premier temps, dans les placards techniques à l'attention des techniciens.

I/Espaces verts :

Un point est fait sur les demandes faites par Monsieur PETRE, voisin de la résidence et sur la taille de la haie se trouvant sur la résidence AZUREA.

Après recherche, il semble que des règles existent concernant la hauteur de la haie, notamment par rapport à la limite séparative, à savoir, selon le Code civil (article 671) :

Si la haie est plantée à moins de 50 cm de la limite de propriété → hauteur maximale : 2 mètres.

Il est rappelé que la taille de cette haie a été votée lors de la dernière assemblée générale et que cela sera effectuée lorsque la période sera propice. Un point sera fait avec le jardinier, AP JARDINS.

J/Litige locataires :

Un point est fait sur les problèmes rencontrés avec les locataires qui nourrissent les pigeons. Malgré le rendez vous chez le conciliateur, la situation ne semble pas s'améliorer.

Il est indiqué que si la situation persiste, il conviendra de faire voter lors de la prochaine assemblée générale, le pouvoir au syndic pour ester en justice à l'encontre des locataires concernés.

K/Nuisibles :

Les problèmes rencontrés avec les rats semblent solutionnés à ce jour, les boîtes ont été changées par la société LA GENERALE DE DESINFECTION.

Un point sera fait avec la société concernant un éventuel passage effectué par leurs soins dans l'appartement de Madame LE BEL suite aux problèmes de fourmis rencontrés.

L/Mousse sur voie de circulation :

Le conseil syndical valide le devis à la société APAGEE PROPRIETE pour un montant de 252 € afin d'effectuer le nettoyage à haute pression des zones où est présente la mousse au sol.

M/Vigik accès bâtiment C :

Faire le point sur les propriétaires des caves se trouvant au 1^{er} étage du bâtiment C afin que la société FRIELEC effectue une programmation de leur badge et ainsi leur permettre l'accès au bâtiment C.

REGLEMENT DE COPROPRIETE – REGLEMENT INTERIEUR

N/ Local poubelles :

La VMC dans le local poubelles a été installée par la société DE LIMA.

Un rappel sera fait aux résidents concernant l'obligation de mettre les déchets dans des sacs poubelles fermés et de plier les cartons avant de les déposer dans les poubelles jaunes.