



AGENCE GÉNÉRALE

Administrateur de biens depuis 1946

ARRIVÉE LE 27 FEV 2014

PROVINCE SUD Direction des terroirnement	N° 6570	ARRIVÉE LE 27 FEV 2014						
		Dm	CM par	CM CPT	CM type	SAP	SPPR	SCS
AFFECTÉ				V				
COPIE								
REMARQUES	Recu en 3 étages 6570 -> BSI d'103 AR							

Objet : Notification changement de syndic
Immeuble : EDEN ROC - 25, chemin Jean Perrier
V.REF : AGENCE GENERALE - EDEN ROC

Madame, Monsieur,

Le 05/07/2012, réunis en Assemblée Générale annuelle, les copropriétaires de l'immeuble cité en référence ont décidé de donner mandat à AGENCE GENERALE de représenter leur syndicat à compter de cette date.

Par conséquent, pourriez-vous désormais adresser toute correspondance destinée à ce syndicat à l'adresse suivante :

AGENCE GENERALE SYNDIC
35, rue de l'Alma
BP 732
98845 Nouméa Cedex

Pour tout besoin d'information complémentaire, n'hésitez pas à nous contacter par téléphone (27.91.91) ou par email (agsyndic@agencegenerale.nc).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

PROVINCE SUD - Secrétariat Général						N°	ARRIVÉE LE	25-FEV-2014				
	P	VPM	VPM	VPS	CAB	SG	A	G	S	T	sG	Observation (s)
Adressé						DRH	DJA	DSI	DFI	Autre		
Copie						SGAAT	A	C	SGAEINS			
						DE	CL	DFX	ADRESSE	DDP	TELE	Autre
Attesté						DES	DSL	DC	DSASS	MON		
Date												

→ ICPÉ ? au

PROVINCE SUD

6 route des Artifices - ARTILLERIE
BP 3718
98846 NOUMEA CEDEX

Nouméa, le vendredi 14 février 2014

AGENCE GENERALE - SNC au capital de 3.310.000 XFP

RCS Nouméa : B027763 - Carte professionnelle : 1998-01G - Garantie financière : 10MF BNC - RC Pro : Gan

35, rue de l'Alma - BP 732 - 98845 Nouméa Cedex - Tél : 27 91 91 / Fax : 27 91 93

agsyndic@agencegenerale.nc - www.agencegenerale.nc



AGENCE GÉNÉRALE

Administrateur de biens depuis 1948

Procès verbal d'assemblée générale

Copropriété EDEN ROC

Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2013

Le 25 juin 2013 à 17:30, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble EDEN ROC sis, 25, chemin Jean Perrier à NOUMEA se sont réunis en Assemblée générale ordinaire sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le président de l'assemblée, celui-ci constate qu'il y a **22** copropriétaires présents ou représentés totalisant ensemble les **51225** tantièmes du syndicat des copropriétaires.

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Représentés	Absents	Total
Copropriétaires	9	13	23	45
Tantièmes	21594	29631	48775	100000

Liste des copropriétaires présents :

Liste des copropriétaires représentés :

Liste des absents et non représentés :

AGENCE GENERALE - SNC au capital de 3.310.000 XFP
RCS Nouméa : B027763 - Carte professionnelle : 1998-01G - Garantie financière : 10MF BNC - RC Pro : Gan
35, rue de l'Alma - BP 732 - 98845 Nouméa Cedex - Tél : 27 91 91 / Fax : 27 91 93
agsyndic@agencegenerale.nc - www.agencegenerale.nc

AS

AS

MF

Le président, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance. Les délibérations de l'assemblée générale donnent lieu aux résultats ci-après :

Résolution N° 1 : Nomination du président de séance

A l'invitation du syndic, l'assemblée générale procède tout d'abord à la désignation du président de séance.

Est élu(e) Président(e) :

Les pouvoirs en blanc qui avaient été remis au syndic, sont alors distribués par le Président de séance aux copropriétaires qui les acceptent.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	19	26	45	19	0	0
Tantièmes	43967	56033	100000	43967	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Ses sont abstenus : Néant

Ses sont opposés à la décision : Néant

Résolution N° 2 : Nomination du bureau de séance

A l'invitation du syndic, l'assemblée générale procède à la désignation des membres du bureau.

Sont élus par votes distincts :

- Assesseurs :

- syndic, est chargée d'assurer le secrétariat de la séance.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	19	26	45	19	0	0
Tantièmes	43967	56033	100000	43967	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Ses sont abstenus : Néant

Ses sont opposés à la décision : Néant

Résolution N° 3 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/2013

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/04/2012 au 31/03/2013 ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire. Cette approbation est faite sans réserve.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	19	26	45	19	0	0
Tantièmes	43967	56033	100000	43967	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Sesont abstenus : Néant

Sesont opposés à la décision : Néant

Résolution N° 4 : Quitus au syndic

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2013.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	19	26	45	19	0	0
Tantièmes	43967	56033	100000	43967	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Sesont abstenus : Néant

Sesont opposés à la décision : Néant

Résolution N°5 : Approbation du budget prévisionnel 2013/2014

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/04/2013 au 31/03/2014 arrêté à la somme de 9.115.900 XPF TTC et sera appelé en quatre appels de fonds trimestriels correspondant au quart du budget prévisionnel approuvé.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	22	23	45	22	0	0
Tantièmes	51225	48775	100000	51225	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

Résolution N° 6 : Renouvellement du mandat de syndic Agence Générale

L'assemblée générale renouvelle comme syndic la société AGENCE GENERALE, représentée par titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" n°1998-01 délivrée par le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie et d'une Garantie financière d'un montant de 10 millions assurée par la BNC.

Le syndic est nommé pour une durée d'une année qui commencera dès sa nomination par la présente assemblée générale, pour se terminer à la date de la réunion appelée à approuver les comptes de l'exercice en cours, et à défaut de majorité absolue, à la date de l'assemblée en deuxième lecture.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion et décide par ailleurs de conserver le compte bancaire séparé ouvert au nom de la copropriété auprès de la BNC.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 25 - majorité absolue) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	22	23	45	22	0	0
Tantièmes	51225	48775	100000	51225	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Ses ont abstenu : Néant

Ses ont opposé à la décision : Néant

Résolution N° 7 : Election des membres du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un an et par votes séparés,

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 25 - majorité absolue) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	22	23	45	22	0	0
Tantièmes	51225	48775	100000	51225	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Ses ont abstenus : Néant

Ses sont opposés à la décision : Néant

Résolution N° 8 : Création d'une jardinière sèche au niveau 4, à gauche de la porte d'entrée de la résidence, sur le zébra

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié et de l'avis du conseil syndical, décide de faire créer une jardinière sèche de forme triangulaire au niveau 4, à gauche de la porte d'entrée de la résidence, sur le zébra, visant à empêcher le stationnement gênant et intempestif des deux roues.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise JARD'IDEAL prévue pour un montant de 165.900 T.T.C.

Conclusion : l'assemblée constate que la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965 ne peut être atteinte, mais s'agissant d'une résolution portant sur des travaux d'amélioration (article 26 c de la loi), et celle-ci recueillant plus des 2/3 des voix des propriétaires présents ou représentés, elle pourra être décidée par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statuera à cette dernière majorité.

Votants				Résultat (article 26 -) :		
	Présents	Absents	Total	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	22	23	45	22	0	0
Tantièmes	51225	48775	100000	51225	0	0

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Ses ont abstenus : Néant

Ses sont opposés à la décision : Néant

Résolution N° 9 : Remplacement de tous les globes lumineux des couloirs par des globes pouvant accueillir des ampoules à LEDs

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis notifiés, décide de faire remplacer tous les globes lumineux des couloirs de distribution par des globes pouvant accueillir des ampoules à LEDs.

Ces travaux visent à réduire la dépense relative au remplacement des ampoules actuelles qui grillent trop vite et qui consomment davantage d'énergie que des éclairages à led.

L'assemblée donne mandat au conseil syndical pour étudier différentes propositions et de décider du choix de l'entreprise, dans la limite d'un budget maximum de 800.000 XFP HT et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférent, seront répartis selon les millièmes généraux de copropriété.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au financement des travaux suivant les modalités ainsi définies :

- 33% exigibles le 01/10/13
- 33% exigibles le 01/01/14
- 34% exigibles le 01/04/14

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	22	23	45	15	7	0
Tantièmes	51225	48775	100000	34366	16859	0

La résolution est ACCEPTEE

Ont voté pour :

Ont voté contre :

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision :

Résolution N° 10 : Point sur la procédure judiciaire engagée à l'encontre du promoteur

L'assemblée générale prend acte que la procédure judiciaire engagée à l'encontre de PROMOBAT en est toujours au stade de l'expertise judiciaire.

Pour rappel, cette procédure concerne les malfaçons suivantes :

- dégradation des bétons des dalles du 4ème et 5ème étage (zéolithe) ;
- décollements d'enduits présents sur la périphérie du parking du 5ème étage et sur les bandeaux des balcons de façade avant ;
- déchirements de la cuve de la micro-station.

L'expertise a donné lieu à différentes réunions centrées sur les désordres de la micro-station, mais a cependant été retardée par de nombreux rebondissements, notamment :

- la tentative de règlement amiable du problème de la zéolithe menée avec ARBE, BETONPAC et GROUPAMA, qui n'a pas abouti (accord de prise en charge des travaux par GROUPAMA toujours pas confirmé) ;
- la demande de révocation de le sapiteur de l'expert judiciaire, présentée par la société ROTOCAL, finalement rejetée par le juge de la mise en état (ordonnance du 8 avril 2013) ;
- la demande de clôture présentée par l'expert judiciaire, avant la fin des opérations d'expertise, motivée par les tentatives de blocage de ROTOCAL.

Le juge ayant confirmé la nécessité que cette expertise aille à son terme et ayant refusé de récuser la copropriété attend désormais que les opérations d'expertise reprennent et aboutissent au plus vite, sur l'ensemble des désordres invoqués, dont la zéolithe.

Votants				Résultat (article 24 - majorité simple) :		
	Présents	Absents	Total	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	22	23	45	22	0	0
Tantièmes	51225	48775	100000	51225	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

Questions diverses non soumises au vote

L'assemblée générale précise que le poste "Frais administratifs et postaux" est lourd et invite tous les copropriétaires à retourner le coupon réponse aux AG afin de réduire les dépenses de la copropriété.

L'assemblée générale précise que les copropriétaires absents et non représentés aux AG génèrent des frais supplémentaires à la copropriété.

L'assemblée générale constate une recrudescence d'incivilités cette dernière année au sein de la résidence :

- traînées de sacs poubelles dans les parties communes;
- urine d'animaux domestiques dans la cabine d'ascenseur;
- asticots dans le local à poubelles;
- nuisances sonores.

Il serait judicieux d'informer les locataires entrant du règlement intérieur afin de remédier à ces diverses nuisances.

Inscription de réserves

Avant la clôture du présent procès-verbal, le syndic rappelle que les copropriétaires peuvent formuler des observations sur la régularité des délibérations.

Exposé des réserves : Néant.

Clôture de la séance

L'ordre du jour étant épuisé, et aucun des participants ne demandant la parole, le syndic déclare achevée la réunion de l'assemblée générale ; la séance est levée à 19 heures 26 minutes .

Le Président	Le(s) scrutateur(s)	Le secrétaire

Rappel de la LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

« 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 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 ».

SITUATION AU RIDET

Le 28 août 2012

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES EDEN ROC

C% AGENCE GENERALE

BP 732
98845 NOUMEA CEDEX

Situation de l'entreprise

Inscrite depuis le 14 mai 2009
Numéro RID **0 951 616**
Désignation **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES EDEN ROC**

Sigle, Nom commercial

Forme juridique Syndicat de co-propriétaires

Situation de l'établissement

Inscrit depuis le 14 mai 2009
Numéro RIDET **0 951 616.001**
Enseigne

Adresse *25 chemin Jean Perrier
Trianon
Nouméa*

Activité principale exercée (APE) Répartition des charges

Code APE* **68.32A** *Administration d'immeubles et autres biens immobiliers*

Activités secondaires éventuelles

*Code APE = Classification statistique dans la nomenclature d'activité de Nouvelle-Calédonie (NAF rev.2).

Important :

L'attribution par l'ISEE, à des fins statistiques, d'un code caractérisant l'activité principale exercée (APE) en référence à la nomenclature d'activité ne saurait suffire à créer des droits ou des obligations en faveur ou à charge des unités concernées (délibération n° 9/CP du 6 mai 2010 portant approbation des nomenclatures d'activités et de produits de Nouvelle Calédonie).

Le numéro RIDET doit figurer obligatoirement sur tous vos papiers commerciaux.

En cas de désaccord avec l'un quelconque des renseignements portés sur cet avis, veuillez prendre contact avec le centre de formalités des entreprises compétent.