



PROVINCE SUD-ICPE
DIRECTION DE L ENVIRONNEMENT
BP 3718
98846 NOUMEA CEDEX

A l'attention de

Réf GS/365127
TERENGA
Nouméa, le vendredi 28 février 2014

Madame,

Agissant en qualité de syndic de la résidence TERENGA, sise 248 rue Jacques Iékawé - PK7 - à NOUMEA (98800), je viens par la présente déclarer le changement d'exploitant :

- Ancien exploitant :
AGENCE DIOT BP 4504 - 98847 NOUMEA CEDEX

- Nouvel exploitant :
AGENCE VERON TRANSACTIONS - 2, rue de Suffren - BP 486 - 98845 NOUMEA CEDEX

Vous trouverez, joints au présent changement de déclaration :

- Le procès verbal de l'assemblée générale ordinaire du 13 juin 2013
- Le RIDET du syndicat des copropriétaires de la résidence TERENGA

Pour votre parfaite information, veuillez noter que la station d'épuration ne fait l'objet d'aucun contrat de suivi et de maintenance.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments, nous vous prions d'agrèer, Madame, nos salutations distinguées.

06-MAR-2014

PROVINCE SUD Direction de l'environnement	ARRIVEE LE							
	N° 7362							
	Dir.	CM MIR	CM EDT	CM Coyne	SAP	SPPRI	SCB	SAPA
AFFECTE						V		
COPIE								
OBSERVATIONS	7/13/14 → PSI - M03 AR							



PROCES-VERBAL de l'Assemblée Générale ordinaire du 13 juin 2013

Les copropriétaires de l'immeuble sis TERENGA à NOUMEA (98800) se sont réunis en assemblée générale le **13 juin 2013 à 17:00** sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.
L'état des signatures, à cet instant, permet de constater qu'il y a 20 copropriétaires présents ou représentés représentant ensemble 5807 millièmes.

L'assemblée générale procède alors à l'élection :

- du président de séance.

est désigné(e) comme président de séance dans les conditions de majorité

de l'article 24.

- du (des) scrutateur(s)

Est (sont) désigné(e)(s) comme scrutateur(s)

- du (de la) secrétaire de séance :

assure le secrétariat de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17

mars 1967.

Après vérification de la feuille de présence par le président de l'assemblée, celui-ci constate qu'il y a 20 copropriétaires présents ou représentés totalisant ensemble les 5807 tantièmes du syndicat des copropriétaires.

Liste des copropriétaires présents ou représentés

Liste des absents et non représentés

Récapitulatif chiffré des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	20	13	33
Tantièmes	5807	4193	10000
<u>Copropriétaire(s) arrivé(s) au cours de l'assemblée :</u>			(à 09:48, résolution 19)
<u>Copropriétaire(s) parti(s) au cours de l'assemblée :</u>			(à 18:55, résolution 14)

Le président, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

Résolution N° 1 : CONSTITUTION DU BUREAU-ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Les copropriétaires présents et représentés élisent le président de séance.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 240 - majorité simple) :		
				Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	19	1	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5523	284	0
la résolution est ACCEPTÉE						
<u>Ont voté pour :</u>						
<u>Ont voté contre :</u> (284/10000)						
<u>Se sont abstenus :</u> Néant						
<u>N'ont pas pris part au vote :</u> Néant						

Résolution N° 2 : CONSTITUTION DU BUREAU - ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS

Les copropriétaires présents et représentés élisent le scrutateur.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 240 - majorité simple) :		
				Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant
N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution N° 3 : CONSTITUTION DU BUREAU - ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Les copropriétaires présents et représentés élisent le secrétaire de séance.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 240 - majorité simple) :		
				Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant
N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution N° 4 : APPROBATION DES COMPTES/BILAN 2012

Les copropriétaires présents et représentés approuvent les comptes et bilan comptables 2012.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 240 - majorité simple) :		
				Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant
N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution N° 5 : QUITUS DONNE AU SYNDIC POUR SA GESTION EXERCICE 2012

Les copropriétaires présents et représentés donnent quitus au syndic pour sa gestion

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 240 - majorité simple) :		
				Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant
N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution N° 6 : APPROBATION DU RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE SYNDIC 2013

L'assemblée générale renouvelle comme syndic la société Veron Transactions SARL représentée par sa gérante, Cécile Pessaud. Titulaire de la carte professionnelle 76 G, garantie en responsabilité Civile Professionnelle par GENERALI.

Le Syndic est nommé pour une durée de 15 mois
qui commencera le 13 juin 2013
pour se terminer le 13 septembre 2014

Les honoraires annuels du syndic sont fixés à 1 174 716 Frs H.T. TSS 5% : 58 735 Frs

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée et dont elle en accepte les clauses et conditions.

L'assemblée nomme la Présidente de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 250 - majorité absolue) :		
				Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour : ANGELI Christine (216/10000) AUTERET Nathalie (208/10000) BESNARD Myriam (284/10000) BIZOUARD Bernard (312/10000) BUI-DUYET Delphine (296/10000) DE SAINT LEGER/AUBE (272/10000) DELPECH Béatrice (198/10000) DEPLANQUE Claude (291/10000) DEPLANQUE Eva (403/10000) FONCIER Davy (225/10000) GORBENA Jean-Paul (387/10000) HOUMBOUY (296/10000) MAMELIN Laurent (273/10000) MINISTRAL Maurice ou Marie Louise (215/10000) NOIROT Gilbert (353/10000) PAYEN Didier ou Liliane (353/10000) PREICHERT Georges (284/10000) ROBINEAU Béatrice (317/10000) SUZANNE Jean-Paul ou Eliane (312/10000) TROTET Frédéric (312/10000)

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution N° 7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2013

Les copropriétaires présents et représentés approuvent le budget 2013 arrêté à la somme de 5 549 451 Frs.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 240 - majorité simple) :		
				Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution N° 8 : CHOIX OU RENOUVELLEMENT DU CONSEIL SYNDICAL POUR 3 ANS

Le conseil syndical est composé de :

Les copropriétaires présents et représentés approuvent le renouvellement du conseil syndical pour une période de 3 ans.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 250 - majorité absolue) :		
				Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

.....

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant
N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution N° 9 : VOTE ET APPROBATION DE LA MODIFICATION DU FONDS DE ROULEMENT

Depuis le 4° trimestre 2012 les appels de charges se font en début de trimestre. Le syndic propose de modifier le fonds de roulement à 3/12 du budget voté (initialement à 5/12).

Le budget aujourd'hui voté est de 5.549.451Frs.

Soit un fonds de roulements de 3/12èmes : 1.390.000 Frs

(Fonds de roulement actuel : 2.199.000 Frs)

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 240 - majorité simple) :		
				Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

N'ont pas pris part au vote: Néant

Résolution N° 10 : VOTE POUR L'AFFECTATION DU REMBOURSEMENT PARTIEL DU FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement de la copropriété étant à ce jour d'un montant de 2.199.000Frs.

Le nouveau fonds de roulement voté ce jour est de 1.390.000Frs

La différence à affecter est de 809.000 Frs

Après débats l'assemblée des copropriétaires décident de réaffecter cette sommes sur le fonds de prévoyance travaux au bénéfice de la copropriété en charges communes générales.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 240 - majorité simple) :		
				Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	19	1	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5523	284	0

la résolution est ACCEPTÉE

Ont voté pour :

Ont voté contre : (284/10000)

Se sont abstenus : Néant

N'ont pas pris part au vote: Néant

Résolution N° 11 : POINT INFORMATION CONCERNANT LA DECLARATION FAITE AUPRES DU SMABTP, ASSUREUR EN GARANTIE DECENNALE DE LA RESIDENCE

Le syndic rappelle devant l'assemblée générale la réponse formulée par la SMABTP (assureur en "garantie décennale" de la résidence) concernant les déclarations de sinistres (infiltrations d'eau dans les celliers).

La SMABTP conclut sur l'absence de prise en charge par la décennale des désordres constatés au motif que ceux-ci ne remettent pas en cause la solidité ou la stabilité du gros-oeuvre.

Précision : l'étanchéité des terrasses n'est obligatoire que sur celles qui surplombent des parties habitables.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 240 - majorité simple) :		
				Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant
N'ont pas pris part au vote : Néant

Votants				Résultat (article 240 - majorité simple) :		
	Présents	Absents	Total	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant
N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution N° 14 : POINT SUR LES TRAVAUX RELATIFS A LA REFECTION DU PARKING PAR LA SOCIETE JEAN LEFEBVRE PACIFIQUE

Par assemblée générale ordinaire en date du 29 mai 2012 (résolution n°9), les copropriétaires ont voté la réfection des revêtements et des marquages des voies de circulation et parkings de la résidence et ont choisi l'entreprise JEAN LEFEBVRE PACIFIQUE pour effectuer ce travail sur la base d'un devis d'un montant de 4 710 123 F.

Lors de la réception des travaux, plusieurs réserves ont été formulées que la société JEAN LEFEBVRE PACIFIQUE avait accepté de reprendre (zones de ségrégation). Une réunion préalable à l'ouverture du chantier de reprise a permis de déterminer l'origine des désordres constatés : la faible quantité de fine, le mauvais compactage lié à l'application d'un produit trop froid seraient les principales causes des désordres constatés.

L'entreprise JEAN LEFEBVRE PACIFIQUE devait effectuer ces travaux le vendredi 17 mai 2013. Cependant, la société JEAN LEFEBVRE PACIFIQUE s'est rapprochée du syndic afin de proposer aux copropriétaires un document écrit garantissant durant 2 ans les travaux effectués en lieu et place d'une intervention de reprise qui serait inesthétique.

Le syndic rappelle que la facture relative à ces travaux n'a pas été réglée.

Un protocole doit finaliser cette éventuelle transaction.

RESOLUTION MODIFIEE :

L'assemblée générale décide d'accepter un protocole à la condition que :

- que ce protocole soit rédigé par un avocat ;
- celui-ci vise la garantie sur 5 ans des revêtements des voies de circulation et parkings de la résidence ;
- qu'un effort financier à hauteur de 710 123 Frs soit accordé au syndic par la société JEAN LEFEBVRE PACIFIQUE sur le montant total de la facture.

Départ de

qui confie son pouvoir à

, qui l'accepte.

Votants				Résultat (article 240 - majorité simple) :		
	Présents	Absents	Total	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution N° 15 : APPROBATION DU PROTOCOLE D ACCORD ETABLI PAR LEFEVRE PACIFIQUE VISANT L'EXTENSION DE LA GARANTIE DES TRAVAUX DE REVETEMENT

Le syndic propose, si l'assemblée générale est en accord avec le principe de garantie proposé par JEAN LEFEBVRE PACIFIC, qu'un avocat soit approché pour la rédaction dudit protocole.

Le coût à attendre d'une telle procédure est de 100 000 frs environ (un courrier d'information sera transmis avant l'assemblée à tous les copropriétaires).

L'assemblée générale, après délibération, décide de confier la rédaction du protocole à un avocat. L'assemblée générale rappelle les dispositions votés à la résolution précédente :

- que le protocole vise une garantie sur 5 ans des revêtements des voies de circulation et parkings de la résidence ;
- que le protocole fasse mention d'un effort financier à hauteur de 710 123 Frs accordé au syndicat par la société JEAN LEFEBVRE PACIFIQUE sur le montant total de la facture.

L'assemblée générale autorise le syndic à signer le protocole, après validation du conseil syndical.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à un appel de fonds, dès la présentation de la facture de l'avocat.

L'assemblée générale décide que les honoraires relatifs à la rédaction du protocole seront financés selon les tantièmes généraux de copropriété.

L'assemblée générale décide également que le paiement des travaux soit réalisé à hauteur de 70% pour la facture concernant les travaux de revêtement, soit 3 300 000 Frs et à hauteur de 100 % pour la facture concernant le marquage au sol, soit 121 328 Frs.

L'assemblée générale rappelle que le montant de ces travaux sont financés au moyen du fonds de prévoyance travaux et répartis selon les millièmes spéciaux "parkings".

Votants				Résultat (article 240 - majorité simple) :		
	Présents	Absents	Total	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant
N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution N° 17 : APPROBATION DE LA CONSTITUTION D UN FONDS DE PREVOYANCE TRAVAUX

A ce jour, le montant du fonds de prévoyance s'élève à 5 652 675 Frs, dont 4 831 451 Frs engagés sur les travaux de goudronnage et de marquage, ce qui ramène le solde à 821 224 Frs.

A ce solde, il convient d'ajouter l'affectation partielle du fonds de roulement (résolution n°10 du présent procès verbal - soit la somme de 809 000 Frs) lesquels, additionnés au solde disponible ci-dessus, portent à 1 630 224 Frs le fonds de prévoyance de la résidence.

Les copropriétaires présents et représentés approuvent la constitution d'un fonds prévoyance travaux selon les modalités suivantes :

375 000 Frs par trimestre, appelés à partir du 01/07/2013.

Votants				Résultat (article 250 - majorité absolue) :		
	Présents	Absents	Total	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	20	0	0
Tantièmes	5807	4193	10000	5807	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant
N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution N° 18 : APPROBATION DE LA DEMANDE DE MONSIEUR ET MADAME ANGELI DE POSER DES VOLETS ROULANTS EN FACADE DE LEUR TERRASSE

La demande de M. et Mme Angeli est jointe à la convocation.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 260 -) :		
				Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	13	33	1	18	1
Tantièmes	5807	4193	10000	216	5376	215

la résolution est REFUSEE

Ont voté pour : (216/10000)

Ont voté contre :

Se sont abstenus

N'ont pas pris part au vote: Néant

Résolution N° 19 : QUESTIONS DIVERSES

L'assemblée générale décide que tous les climatiseurs soient reliés aux colonnes d'eaux pluviales et que les pollutions soient traitées (reprises de peinture des descentes d'eaux pluviales et murs), conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale ordinaire du 23/06/2011 (résolution n°11).

L'assemblée générale décide de changer de prestataire pour l'entretien des espaces verts. Des devis seront soumis au conseil syndical.

L'assemblée générale devant les nombreux incivismes demande que le règlement de copropriété soit rappelé par voie de courrier et courriel.

L'assemblée générale demande que la réfection des peintures de la cage d'escalier soit proposée lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à **20 heures 26 minutes** .

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 ».

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

SITUATION AU RIDET

Le 18 janvier 2011

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LE
TERANGA
AGENCE VERON

BP 486
98845 NOUMEA CEDEX

Situation de l'entreprise

Inscrite depuis le 9 novembre 2004

Numéro RID

0 744 805

Désignation

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LE TERANGA

Sigle, Nom commercial

Forme juridique

SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

Situation de l'établissement

Inscrit depuis le 9 novembre 2004

Numéro RIDET

0 744 805.001

Enseigne

Adresse

Lot 129
248 rue Jacques Iékawé
PK 6
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.