



AGENCE GÉNÉRALE
Administrateur de Biens depuis 1944

Procès verbal
d'Assemblée générale

Copropriété COLLINE DES POETES

Assemblée générale extraordinaire du 31 mars 2014

Le 31 mars 2014 à 16h30, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble COLLINE DES POETES, sis, 321, rue Armand Ohien à NOUMÉA, se sont réunis en Assemblée générale extraordinaire 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 60 copropriétaires présents ou représentés totalisant ensemble les 61542 tantièmes du syndicat des copropriétaires.

Récapitulatif des présents et représentés				
	Présents	Représentés	Absents	Total
Copropriétaires	23	37	146	206
Tantièmes	6666	54876	38458	100000

Liste des copropriétaires présents :

Liste des copropriétaires représentés :

AGENCE GÉNÉRALE - SNC au capital de 3.310.000 XPF
RCS Nouméa - 8027753 - Carte professionnelle : 1996-01G - Garantie financière : 10MF SNC - RC Pro : San
35, rue de l'Alma - BP 732 - 98845 Nouméa Cedex - Tél : 27 91 91 / Fax : 27 91 93
agsyndic@agencegenerale.nc - www.agencegenerale.nc

Portif

Liste des absents et non représentés :

PP-PP

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 Président :
 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	60	146	206	60	0	0
Tantômes	61542	38458	100000	61542	0	0

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté contre : Néant
 Se sont abstenus : Néant
 Se sont opposés à la décision : Néant

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 :

Mr Mr M.

Mr Mr M.

Résolution N° 2 : Nomination du bureau de séance

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

Sont élus par votes distincts :

- Assesseur :

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

Votants	Présents			Absents			Total		
	Copropriétaires	Tantèmes		Copropriétaires	Tantèmes		Copropriétaires	Tantèmes	
	60	61542		146	38458		206	100000	

Résultat (article 24 - majorité simple) :		
Pour	Contre	Abstentions
60	0	0
61542	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
 Se sont abstenus : Néant
 Se sont opposés à la décision : Néant

Handwritten signature

Résolution N° 3 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/09/2013

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/10/2012 au 30/09/2013 ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire. Cette approbation est faite sans réserve.

Votants	Présents			Absents			Total		
	Copropriétaires	Tantèmes		Copropriétaires	Tantèmes		Copropriétaires	Tantèmes	
	60	61542		146	38458		206	100000	

Résultat (article 24 - majorité simple) :		
Pour	Contre	Abstentions
57	1	2
60293	464	785

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté pour :

Ont voté contre :
 Se sont abstenus :
 Se sont opposés à la décision :

Handwritten signature

Résolution N° 4 : Qultus au syndic

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2013.

Votants	Résultat (article 24 - majorité simple) :		Abstentions
	Pour	Contre	
Présents	56	1	3
Copropriétaires	60	1	3
Tantômes	61542	464	987
Absents	146		
Total	206		
	100000		

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté pour :

Ont voté contre :

Se sont abstenus :

Se sont opposés à la décision :

10-18-21

Résolution N° 5 : Assurance et loi sur la "vie chère"

Le Syndic informe l'assemblée générale que depuis le 27 septembre 2013, une nouvelle loi de pays prévoit un plafonnement du prix des prestations de services en Nouvelle-Calédonie, incluant les prestations d'assurance, ainsi que la confirmation de la DAE (Direction des Affaires Economiques) de Nouvelle-Calédonie dans son mail en date du 29 octobre 2013 :

« Suite à notre conversation téléphonique de ce jour, je vous confirme que les assurances étant par définition des prestations de services, elles sont soumises aux dispositions de la loi du pays n°2013-7 promulguée le 27 septembre 2013 et donc au plafonnement de leurs prix. Ce plafonnement prend comme référence le prix pratiqué pour un produit ou une prestation de service par un commerçant ou un prestataire le 2 avril 2013, hors promotion. »

Le syndicat des copropriétaires de la résidence la COLLINE DES POETES a souscrit un contrat d'assurance multirisques couvrant les pertes communes de son immeuble auprès de la compagnie d'assurance GAN via ASSURPAC. Le Syndic informe l'assemblée Générale qu'en dépit de la loi sur la vie chère sus-évoquée, la prime d'assurance multirisques pour l'année 2013/2014 a subi une augmentation de 61.952 F CHF par rapport à celle de l'année précédente.

En application de la loi, le syndic a procédé au règlement de la prime d'assurance à hauteur seulement du montant de celle de l'année précédente, en laissant de côté l'augmentation.

A la suite de quoi, la compagnie d'assurance GAN via ASSURPAC a justifié cette augmentation par la revalorisation annuelle du bien au travers de l'augmentation de l'indice FFB (indice lié aux prix des matériaux de construction en métropole).

Si une loi s'applique à tous, son décret d'application peut prévoir, sinon des exceptions, des dispositions particulières en matière d'assurance. C'est pourquoi, la COSODA (Comité des Sociétés d'Assurances) a fait une demande officielle, le 12 novembre 2013, au Président du Gouvernement, d'adapter le champ d'application de la loi sur le gel des prix aux prestations d'assurance.

En l'absence de réponse officielle du Gouvernement et au vu de la position de la DAE, les compagnies d'assurance doivent se résoudre pour l'instant à appliquer un plafonnement sur le montant de leur prime d'assurance, mais elles prévoient qu'en cas de sinistre, l'indemnisation faite au syndicat des copropriétaires sera également plafonnée, car basée sur l'indice FFB de l'année précédente.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de ces éléments, décide d'autoriser le syndic à régler la totalité de la prime d'assurance pour l'année 2013/2014, augmentation comprise, et ce, malgré l'existence de la loi de pays prévoyant son plafonnement.

Votants	Résultat (article 24 - majorité simple) :		Abstentions
	Pour	Contre	
Présents	55	3	2
Copropriétaires	60	3	2
Tantômes	61542	1043	420
Absents	146		
Total	206		
	100000		

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté pour :

10-18-21

Ont voté contre :
Sont absents :
Sont opposés à la décision :
 (370/100000)

Résolution N° 6 : Arrêt du contrat d'entretien des caméras du bâtiment A

Le syndic expose que de nombreuses caméras ont été détruites ou arrachées au cours de l'année écoulée. Par ailleurs, les rapports qui devaient être fournis mensuellement par l'entreprise TID SOLUTIONS ne sont pas réguliers. Certains pensent qu'une vérification ponctuelle pourrait suffire, et de plus, que le fait de ne pas entretenir les caméras n'empêche en rien le relevé d'images en cas de besoin.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la situation énoncée ci-dessus décide de dénoncer le contrat d'entretien des caméras de surveillance du bâtiment A passé avec la société TID SOLUTION à échéance de celui-ci, c'est à dire au 01/12/2014. Le syndic adressera un courrier en recommandé à l'entreprise 3 mois avant la date de renouvellement tacite du contrat, soit au plus tard le 31/08/2014. En attendant de dénoncer ce contrat, il sera demandé à l'artisan de fournir tous les mois le rapport d'intervention mensuelle.

Volants			Résultat (article 24 - majorité simple) :		
Présents	Absents	Total	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	13	27	12	0	1
Tantômes	35813	64187	33639	0	2174

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
Sont absents :
Sont opposés à la décision : Néant

Handwritten signature

Résolution N° 7 : Arrêt du contrat d'entretien des caméras du bâtiment E

Le syndic expose que de nombreuses caméras ont été détruites ou arrachées au cours de l'année écoulée. Par ailleurs, les rapports qui devaient être fournis mensuellement par l'entreprise TID SOLUTIONS ne sont pas réguliers. Les membres du conseil syndical pensent qu'une vérification ponctuelle pourrait suffire, et de plus, que le fait de ne pas entretenir les caméras n'empêche en rien le relevé d'images en cas de besoin.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la situation énoncée ci-dessus décide de dénoncer le contrat d'entretien des caméras de surveillance du bâtiment E passé avec la société TID SOLUTION à échéance de celui-ci, c'est à dire au 01/12/2014. Le syndic adressera un courrier en recommandé à l'entreprise 3 mois avant la date de renouvellement tacite du contrat, soit au plus tard le 31/08/2014. En attendant de dénoncer ce contrat, il sera demandé à l'artisan de fournir tous les mois le rapport d'intervention mensuelle.

Volants			Résultat (article 24 - majorité simple) :		
Présents	Absents	Total	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	7	24	7	0	0
Tantômes	25844	74156	25844	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
Sont absents : Néant
Sont opposés à la décision : Néant

Handwritten signature

Résolution N° 8 : Remplacement du prestataire en charge de l'entretien des espaces verts

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis d'entretien des espaces verts notifié, décide de mettre en concurrence le prestataire actuel chargé de l'entretien mensuel des espaces verts.
L'assemblée générale 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 3.120.000 XPF par an et autorise le syndic à passer commande en conséquence.
L'assemblée générale souhaite que l'entreprise BUFFALO GREEN soit consultée.
L'assemblée donne mandat au syndic de mettre un terme au contrat en cours de la société JARDIN DES ÎLES avec un préavis d'un mois à compter de la décision du conseil syndical.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	54	144	198	52	0	2
Tantièmes	25015	36883	61898	24602	0	413

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus :
Se sont opposés à la décision : Néant

11/38

Handwritten signature

Résolution N° 9 : Règlement de la facture de réparation de la clôture type "Axis" située près de la STEP

Le syndic expose que, quelques jours après l'installation d'un panneau de clôture type "Axis" près de la station d'épuration, destiné à empêcher les piétons de passer par le talus situé en façade avant de la résidence, celui-ci a été détérioré. Il a donc été demandé à l'entreprise de le remplacer en y ajoutant une jambe de force pour solidifier l'installation.
La facture présentée par l'entreprise JARDINS DES ÎLES s'élève à 79.800 XPF. Cette facture n'a pas été réglée par le syndic, qui a estimé qu'elle était trop onéreuse pour le travail réalisé, et a préféré s'en remettre à la décision de l'assemblée.
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la facture de la société JARDINS DES ÎLES et délibéré, décide de régler la facture n°151 partiellement, soit la somme de 39.900 XPF.
Cette dépense sera financée par le budget prévisionnel sur opérations courantes et sera répartie selon les quotes-parts de charges spéciales de la COLLINE DES POETES.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	54	144	198	45	3	6
Tantièmes	25015	36883	61898	22356	982	1677

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté pour :

Ont voté contre : 1
Se sont abstenus :
Se sont opposés à la décision :

12/38

Handwritten signature

Résolution N° 10 : Approbation du budget prévisionnel

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 01/10/2013 au 30/09/2014 arrêté à la somme de 45.847.779 F XPF et sera appelé en quatre appels de fonds trimestriels correspondant au quart du budget prévisionnel approuvé.

Votants	Présents			Absents			Total		
	Copropriétaires	Tantèmes							
	60	61542		146	38458		206	100000	
							55	59863	

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour	Contre	Abstentions
55	1	4
59863	464	1215

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté contre :

Sont absents :

Sont opposés à la décision :

13/38

[Signature]

Résolution N° 11 : Renouvellement du mandat de syndic Agence Générale

L'assemblée générale renouvelle comme syndic la société AGENCE GENERALE, représentée par M. Divy BARRA, 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 de quinze (15) mois 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 pouvoir satisfaire les conditions des articles 25 et 25-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, 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		
	Copropriétaires	Tantèmes							
	60	61542		146	38458		206	100000	
							56	59925	

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour	Contre	Abstentions
56	3	1
59925	1153	464

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté contre :

Sont absents :

Sont opposés à la décision :

14/38

[Signature]

Résolution N° 12 : 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 quinze mois (15) et par votes séparés,

Votants		Résultat (article 25 - majorité absolue) :		
		Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	Présents 60 Absents 146 Total 206	58	0	2
Tantèmes	61542 38458 100000	61112	0	430

La résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus :
Se sont opposés à la décision : Néant

Handwritten signature

Résolution N° 13 : Sécurisation de la copropriété : installation d'une clôture sur la périphérie de la résidence et d'un portail motorisé à l'entrée

Le syndic expose que la sécurisation de l'ensemble de la copropriété devient une priorité afin de mettre fin aux dégradations, aux incivilités et aux nuisances occasionnées par les personnes extérieures, et ainsi permettre aux occupants de retrouver une tranquillité.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis notifiés, décide de faire installer sur toute la périphérie de l'ensemble immobilier de la COLLINE DES POETES une clôture de types AXIS, ainsi qu'un portail à l'entrée de la résidence. L'assemblée générale décide d'une enveloppe s'élevant à 3.600.000 XFP T.T.C. pour la réalisation de l'ensemble de ces travaux.

Il est précisé que la grille AXIS sera d'une hauteur identique à celui déjà en place, que le portail d'entrée s'ouvrira de préférence en coulissant ou, en cas d'impossibilité technique, « à la française » et sera équipé d'un récepteur de télécommandes, d'une serrure OPT, d'une boucle magnétique en sortie et d'un clavier codé destiné à l'usage des invités.

L'assemblée donne mandat au conseil syndical pour étudier différentes propositions et de décider du choix des entreprises, dans la limite d'un budget global maximum de 3.600.000 XFP 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 quotes-parts de charges spéciales de la COLLINE DES POETES.

Votants		Résultat (article 25 - majorité absolue) :		
		Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	Présents 54 Absents 144 Total 198	39	9	6
Tantèmes	25015 36883 61898	20665	2699	1651

La résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté contre :
Se sont abstenus :
Se sont opposés à la décision : Néant

Handwritten signature

Résolution N° 13 : Résultat du vote à l'article 24

Volants	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	54	144	198
Tantèmes	25015	36883	61898
			Pour 39
			Contre 9
			Abstentions 6
			1551

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté contre :

Sesont abstenus :

Se sont opposés à la décision :

[Signature]

Résolution N° 14 : Remplacement de la motorisation et du tablier du volet roulant du parking du bâtiment A par une grille bijouter

Le syndic expose que la sécurisation des parkings devenant une priorité au regard des nombreux vols et des dégradations, il est proposé de remplacer le volet roulant du parking bâtiment A.
L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de faire réparer le volet roulant existant et retient la proposition présentée par l'entreprise AZURAL prévue pour un montant de 21.105 XFP T.T.C.
L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents, seront répartis selon les quotes-parts de charges spéciales des parkings du bâtiment A.

Volants	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	8	23	31
Tantèmes	8	23	31
			Pour 8
			Contre 0
			Abstentions 0
			0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Sesont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

[Signature]

Résolution N° 15 : Remplacement de la motorisation et du tablier du volet roulant du parking du bâtiment B par une grille bijouter

Le syndic expose que la sécurisation des parkings devenant une priorité au regard des nombreux vols et des dégradations, il est proposé de remplacer le volet roulant du parking bâtiment B.
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis notifiés, décide de remplacer la motorisation et le tablier du volet roulant du parking couvert du bâtiment B par une grille bijouter.
L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise AZURAL prévue pour un montant de 800.684 XFP T.T.C.
L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférent, seront répartis selon les quotes-parts de charges spéciales des parkings du bâtiment B.

Volants	Présents			Absents			Total			Résultat (article 24 - majorité simple) :		
	Présents	Absents	Total	Pour	Contre	Abstentions	Pour	Contre	Abstentions			
Copropriétaires	10	19	29	10	0	0	10	0	0			
Tantèmes	12	19	31	12	0	0	12	0	0			

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant
Sont abstenus : Néant
Sont opposés à la décision : Néant

Résolution N° 16 : Remplacement de la motorisation et du tablier du volet roulant du parking du bâtiment C par une grille bijouter

Le syndic expose que la sécurisation des parkings devenant une priorité au regard des nombreux vols et des dégradations, il est proposé de remplacer le volet roulant du parking bâtiment C.
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis notifiés, décide de remplacer la motorisation et le tablier du volet roulant du parking couvert du bâtiment C par une grille bijouter.
L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise AZURAL prévue pour un montant de 800.684 XFP T.T.C.
L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférent, seront répartis selon les quotes-parts de charges spéciales des parkings du bâtiment C.

Volants	Présents			Absents			Total			Résultat (article 24 - majorité simple) :		
	Présents	Absents	Total	Pour	Contre	Abstentions	Pour	Contre	Abstentions			
Copropriétaires	8	19	27	7	1	0	7	1	0			
Tantèmes	12	19	31	11	1	0	11	1	0			

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté pour :

Ont voté contre :
Sont abstenus : Néant
Sont opposés à la décision :

Handwritten signature and initials

Handwritten signature and initials

Résolution N° 17 : Remplacement de la motorisation et du tablier du volet roulant du parking du bâtiment E par une grille bijouter

Le syndic expose que la sécurisation des parkings devenant une priorité au regard des nombreux vols et des dégradations, il est proposé de remplacer le volet roulant du parking bâtiment E.
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis notifiés, décide de remplacer la motorisation et le tablier du volet roulant du parking couvert du bâtiment E par une grille bijouter.
L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise AZURAL prévue pour un montant de 800,684 XFP T.T.C.
L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférent, seront répartis selon les quotes-parts de charges spéciales des parkings du bâtiment E.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	6	21	27	4	0	2
Tantièmes	6	21	27	4	0	2

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus :

Se sont opposés à la décision : Néant

Résolution N° 18 : Remplacement de la motorisation et du tablier du volet roulant du parking du bâtiment F par une grille bijouter

Le syndic expose que la sécurisation des parkings devenant une priorité au regard des nombreux vols et des dégradations, il est proposé de remplacer le volet roulant du parking bâtiment F.
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis notifiés, décide de remplacer la motorisation et le tablier du volet roulant du parking couvert du bâtiment F par une grille bijouter.
L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise AZURAL prévue pour un montant de 800,684 XFP T.T.C.
L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférent, seront répartis selon les quotes-parts de charges spéciales des parkings du bâtiment F.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	5	23	28	4	0	1
Tantièmes	5	24	29	4	0	1

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus :

Se sont opposés à la décision : Néant

Handwritten signature

Handwritten signature

Résolution N° 19 : Installation d'un point lumineux sur le lampadaire situé au fond de la raquette destiné à éclairer l'aire de jeux

Le syndic expose que l'aire de jeux située en haut de la raquette de retournement se trouve complètement dans la pénombre dès la nuit tombée et est régulièrement occupée par des personnes qui détériorent les installations et font du bruit.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis notifiés, décide d'installer un projecteur sur le lampadaire situé au fond de la raquette qui sera orienté vers l'aire de jeux.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise RTEC prévue pour un montant de 47.775 XFP

T.T.C.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférent, seront répartis selon les quotes-parts de charges spéciales de la Colline des Poètes.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 25 - majorité absolue) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	54	144	198	49	2	3
Tantèmes	25015	36883	61898	23394	656	965

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE

Ont voté contre :
 Se sont abstenus (192/25015)
 Se sont opposés à la décision : Néant

Résolution N° 19 : résultat du vote à l'article 24

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	54	144	198	49	2	3
Tantèmes	25015	36883	61898	23394	656	965

La résolution est ACCEPTEE

Ont voté contre :
 Se sont abstenus (192/25015)
 Se sont opposés à la décision : !

Handwritten signature

Handwritten signature

Résolution N° 20 : Installation d'un point lumineux sur l'arrière du bâtiment G

Le syndic expose que les luminaires présents le long du chemin situés à l'arrière de l'immeuble G ont tous été vandalisés ; cette zone se trouve désormais dans le noir. Aussi, il est proposé de faire installer un point lumineux sur le mur de la cage de l'ascenseur de manière à éclairer les piétons avant d'atteindre les boutons poussoirs de l'éclairage des courives. L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis notifiés, décide de remettre en état les points lumineux d'origines qui sont situés le long du chemin situé à l'arrière du bâtiment G desservant l'allée depuis l'escalier vers l'entrée du bâtiment. 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 90.000 XFP et autorise le syndic à passer commande en conséquence. L'assemblée générale décide que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférent, seront répartis selon les quotes-parts de charges spéciales de la Colline des Poêles.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 25 - majorité absolue) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	54	144	198	51	0	3
Tantèmes	25015	36883	61898	23774	0	1241

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE

Se sont opposés à la décision : Néant

25/38

Handwritten signature

Résolution N° 20 : Résultat du vote à l'article 24

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	54	144	198	51	0	3
Tantèmes	25015	36883	61898	23774	0	1241

La résolution est ACCEPTÉE

Se sont opposés à la décision : Néant

26/38

Handwritten signature

Résolution N° 21 : réparation ou remplacement du moteur réducteur n°1 sur la station d'épuration

Le 9 juillet 2013, le syndic informait le conseil syndical qu'un moteur réducteur de la station d'épuration était en panne. Afin d'établir un devis de réparation, celui-ci a dû être déposé.
 La société EPUREAU a établi un devis pour la réparation du moteur réducteur s'élevant à 1.182.260 XPF et un devis pour le remplacement du moteur réducteur s'élevant à 966.870 XPF.
 L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis notifiés, décide de remplacer le moteur réducteur défaillant.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	60	146	206	0	7	53
Tantômes	61542	38458	100000	0	36748	24794

La résolution est REFUSEE

Ont voté pour : Néant

Sont opposés à la décision : Néant

Résolution N° 22 : Mise en place d'un évier sur la station d'épuration

Le syndic expose que la station d'épuration est actuellement dépourvue d'évier d'aération en hauteur, ce qui provoque de réguliers problèmes d'odeurs, principalement subis par les occupants du bâtiment D, ainsi qu'une montée en température et en humidité de la station, ce qui est préjudiciable à la pérennité des équipements.

L'installation de cette aération en hauteur se ferait à partir du côté gauche de la station, traverserait l'aire de jeu de boules et remonterait le long du bâtiment E jusqu'au-dessus de la toiture.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	60	146	206	0	7	53
Tantômes	61542	38458	100000	0	36748	24794

La résolution est REFUSEE

Ont voté pour : Néant

Sont opposés à la décision : Néant

Non voté

Non voté

Résolution N° 23 : Installation d'un débitmètre électromagnétique à la sortie de la station d'épuration

Le syndic expose qu'une visite d'inspection de la station d'épuration a été réalisée le 4 novembre 2013 par la Direction de l'Environnement de la Province Sud, en présence de la société EPUREAU, en charge de l'entretien de la station d'épuration, et de l'AGENCE GENERALE. A la suite de ce contrôle, la Province Sud a émis un rapport favorable, mais impose cependant la mise en place d'un débitmètre en sortie de station, car cet équipement obligatoire est nécessaire pour le contrôle des effluents de la station.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	60	146	206	0	8	52
Tantièmes	61542	38458	100000	0	37118	24424

La résolution est REFUSEE

Ont voté pour : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

Ylor

Résolution N° 24 : Confortement des dalles de la station d'épuration

Le syndic expose que les dalles béton situées au-dessus de la station d'épuration, ayant été scées après leurs mises en place pour permettre l'accès aux installations, s'affaissent et sont susceptibles de s'effondrer. Pour consolider ces dalles, il serait possible d'installer des poutres métalliques galvanisées de type IPE, qui seraient fixées sur la face extérieure des dalles.

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	60	146	206	0	8	52
Tantièmes	61542	38458	100000	0	37057	24485

La résolution est REFUSEE

Ont voté pour : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

Ylor

Résolution N° 25 : Mise en place d'une toile ombrière autour de la structure de l'issue de secours des celliers du bâtiment F et installation d'une casquette au-dessus de la porte d'accès

Le syndic expose qu'à l'entrée de la résidence, à l'extrémité du bâtiment F, se trouve une "cage" équipée d'une échelle et un portillon, dont la fonction est une issue de secours des celliers présents en sous-sol. Cet accès est perpétuellement envahi de feuilles et autres déchets jetés par dessus la clôture de type "AXIS".

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis notifiés, décide de faire installer une toile ombrière verte sur le pourtour et par dessus la cage "sortie de secours" des celliers du bâtiment F, et de faire poser une casquette en toile au-dessus de la porte, ceci afin de limiter les déchets qui s'accumulent à cet endroit et éviter que l'eau ruisselle sous la porte.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise APPLICATIONS TECHNIQUES prévue pour un montant de 42.000 XFP T.T.C. L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents, seront répartis selon les quotes-parts de charges spéciales du bâtiment F.

Voitants				Résultat (article 26 - majorité renforcée) :		
	Présents	Absents	Total	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	5	24	29	4	0	1
Tantièmes	19849	80151	100000	17143	0	2706

La résolution est REFUSEE

Ont voté pour :

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus :

Se sont opposés à la décision

Résolution N° 26 : Financement des travaux votés

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de financer les travaux votés aux résolutions 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 et 20 de la présente assemblée, soit un coût total de 6.961.616 XFP, en autorisant le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au financement des travaux suivant les modalités ainsi définies :

- 1/3 exigible le 01/04/2014
- 1/3 exigible le 01/07/2014
- 1/3 exigible le 01/10/2014

Voitants				Résultat (article 24 - majorité simple) :		
	Présents	Absents	Total	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	54	144	198	51	0	3
Tantièmes	25015	36883	61898	24400	0	615

La résolution est ACCEPTEE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus :

Se sont opposés à la décision : Néant

Handwritten signature

Handwritten signature

Résolution N° 27 : Demande de réquisition d'enlèvement de véhicule en stationnement gênant dans l'enceinte de la copropriété

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour faire une demande de réquisition permanente d'enlèvement de véhicule en stationnement gênant dans l'enceinte de la copropriété auprès du commissariat de police, afin de permettre à la fourrière d'enlever les véhicules gênants à chaque fois que cela sera nécessaire.
L'assemblée générale autorise le syndic à faire établir des copies administratives authentiques et à en distribuer un exemplaire à chaque membre du conseil syndical permettant ainsi à chacun de faire intervenir la fourrière sur simple présentation du document.
L'assemblée générale décide que les frais relatifs à chaque intervention de la fourrière seront supportés par le propriétaire du véhicule en infraction.

Volants	Présents			Absents			Total		
	Copropriétaires	54	144	198	Pour	Contre	Abstentions		
Tantômes	25015	36883	61898	24312	0	3	703		

Résultat (article 24 - majorité simple) :
La résolution est **ACCEPTÉE**

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus :
Se sont opposés à la décision : Néant

33/38

HB- HR

Résolution N° 28 : Autorisation de remplacer la porte d'entrée de son appartement - conditions à respecter

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise les copropriétaires le sollicitant, à remplacer la porte d'entrée de leur appartement par une porte en bois, dont le modèle précis sera retenu par le conseil syndical.
L'assemblée demande au syndic de communiquer à tous les copropriétaires les références du modèle choisi par le conseil syndical.
Cette autorisation est accordée sous réserve que les copropriétaires se conforment à la réglementation en vigueur et au règlement de copropriété et que leur installation soit respectueuse de l'esthétique générale du bâtiment.
Les copropriétaires resteront responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.
Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Volants	Présents			Absents			Total		
	Copropriétaires	54	144	198	Pour	Contre	Abstentions		
Tantômes	25015	36883	61898	24400	0	3	615		

Résultat (article 25 - majorité absolue) :
La résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus :
Se sont opposés à la décision : Néant

34/38

HB- HR

Résolution N° 28 : Résultat du vote à l'article 24

Voitants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	54	144	198	51	0	3
Tantièmes	25015	36883	61898	24400	0	615

La résolution est ACCEPTÉE

ONT voté contre : Néant
 Se sont abstenus :
 Se sont opposés à la décision : Néant

Résolution N° 29 : Autorisation de déplacer le moteur de son climatiseur, actuellement sur sa terrasse, sur la façade, côté fenêtre de la salle de bain pour les appartements du dernier étage des bâtiments A, B, C et D - conditions à respecter

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise les copropriétaires situés au dernier étage des bâtiments A, B, C et D, à effectuer, à leurs frais exclusifs, le déplacement de leur moteur de climatiseur de leur terrasse sur la façade, côté fenêtre de salle de bains et d'installer un cache moteur persienne, telle que définie aux descriptifs et plans joints à la présente convocation.

Les copropriétaires resteront responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Voitants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 25 - majorité absolue) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	54	144	198	51	0	3
Tantièmes	25015	36883	61898	24138	0	877

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE

ONT voté contre : Néant
 Se sont abstenus :
 Se sont opposés à la décision : Néant

Handwritten signature

Handwritten signature

Résolution N° 29 : Résultat du vote à l'article 24

Votants	Présents	Absents	Total	Résultat (article 24 - majorité simple) :		
				Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	54	144	198	51	0	3
Tantômes	25015	36893	61898	24138	0	877

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté contre : Néant

Sesont abstenus :

Sesont opposés à la décision : Néant

Résolution N° 30 : Point d'information sur la procédure judiciaire en cours à l'encontre de la SARL TE FENUA

Par ordonnance de référé du 25 juillet 2012, le Tribunal d'instance de Nouméa a ordonné une expertise portant sur les désordres affectant les parties communes de la copropriété La Colline des Poètes, et a confié cette mission à M. Jean-François COLLOMB.

Ce dernier a réalisé une longue série de visites d'expertise, bâtiment par bâtiment, d'octobre 2012 à avril 2013.

La SARL TE FENUA (promoteur de la résidence) a procédé en juillet 2013 à l'appel à la cause des sociétés ayant participé à la construction.

Le 2 octobre 2013, l'expert réunissait l'ensemble des parties, afin de faire un point complet sur la procédure en cours.

Le 3 février 2014, l'expert transmettait aux parties son dernier pré-rapport, faisant état d'une évaluation du coût des travaux de reprise fixée à 44,5 millions XFP, portant notamment sur le traitement des fissures (fagades et dallages parking), le traitement des joints de dilatation et la reprise des défauts de peinture des façades.

Une dernière visite d'expertise est programmée pour le 2 mars 2014, le rapport d'expertise définitif devrait être déposé peu de temps après.

A l'issue du dépôt du rapport d'expertise, dans l'hypothèse où les sociétés responsables ne verseraient pas à la copropriété le montant correspondant au coût des travaux tel qu'estimé par l'expert, la copropriété demandera au Juge du fond de bien vouloir les condamner et les contraindre à payer.

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 21 heures 00 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 défilants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite et 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 et la première phrase du présent alinéa ».