



IMMOBILIER-ACHAT-VENTE  
SYNDIC DE COPROPRIETE



|                 |                       |              |           |             |     |       |     |      |
|-----------------|-----------------------|--------------|-----------|-------------|-----|-------|-----|------|
| PROVINCE<br>SUD | ARRIVÉE LE            | 06 MAR. 2014 |           |             |     |       |     |      |
| Direction<br>de | N°                    | 7365         |           |             |     |       |     |      |
| l'environnement | Dit.                  | CM<br>jur.   | CM<br>EDT | CM<br>cynd. | SAF | SPPRI | SCB | SAPA |
| AFFECTE         |                       |              |           |             |     | V     |     |      |
| COPIE           |                       |              |           |             |     |       |     |      |
| OBSERVATIONS    | 7365 → B61 → M23 → AC |              |           |             |     |       |     |      |

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

A l'attention de

Réf GS/365348  
**TERR OUEMO**  
Nouméa, le lundi 3 mars 2014

Madame,

Agissant en qualité de syndic de la résidence TERRASSES DE OUEMO, sise 4, rue Le Carrou - Ouémo - à NOUMEA (98800), je viens par la présente déclarer le changement d'exploitant :

- Ancien exploitant :  
AGENCE ATALANTE

- 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 17 octobre 2013
- Le RIDET du syndicat des copropriétaires de la résidence TERRASSES DE OUEMO

Pour votre parfaite information, veuillez noter que la station d'épuration fait l'objet d'un contrat de suivi et de maintenance auprès de la société ROTOCAL.

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



IMMOBILIER-ACHAT-VENTE  
SYNDIC DE COPROPRIETE



## PROCES-VERBAL de l'Assemblée Générale ordinaire du 17 octobre 2013

Les copropriétaires de l'immeuble sis TERRASSES DE OUEMO à NOUMEA (98800 ) se sont réunis en assemblée générale le **17 octobre 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 12 copropriétaires présents ou représentés représentant ensemble 5221 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 :

pour VERON TRANSACTIONS 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 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant ensemble les 5221 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  | 12       | 12      | 24    |
| Tantièmes  | 5221     | 4779    | 10000 |
| <u>Copropriétaire(s) arrivé(s) au cours de l'assemblée</u> : Néant |          |         |       |
| <u>Copropriétaire(s) parti(s) au cours de l'assemblée</u> : Néant  |          |         |       |

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**

es copropriétaires présents et représentés élisent le président de séance Madame Agnès BRACQ.

|                 |          |         |       |   |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|---|-----|-------------|
| <b>Votants</b>  |          |         |       | <b>Résultat (article 240 - majorité simple) :</b> |     |             |
|                 | Présents | Absents | Total | Oui   | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12  | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221  | 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° 2 : CONSTITUTION DU BUREAU - ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS

Les copropriétaires présents et représentés élisent le (les) scrutateur(s) Madame Elise MORI.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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, Madame Sandrine GAUTIER.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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 2012/2013**

Les copropriétaires présents et représentés approuvent les comptes et bilan comptables période du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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° 5 : QUITUS DONNE AU SYNDIC POUR SA GESTION EXERCICE 2012/2013**

Les copropriétaires présents et représentés donnent quitus au syndic pour sa gestion période du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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

N'ont pas pris part au vote: Néant

**Résolution N° 7 : RENOUELEMENT DU CONSEIL SYNDICAL POUR 3 ANS**

Actuellement, les trois membres du conseil syndical sont :

et la SCI ARCHIMOTEP.

Les copropriétaires présents et représentés, après avoir pris acte des candidatures en présence, désignent en tant que membres du conseil syndical :

Les membres du conseil syndical ainsi constitué désignent  
Syndical.

en qualité de Présidente du Conseil

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 250 - majorité absolue) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|---|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui   | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12  | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221  | 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 : APPROBATION DU RENOUVELLEMENT D'UN COMPTE BANCAIRE SEPARÉ POUR 3 ANS

Les copropriétaires présents et représentés approuvent le renouvellement du compte bancaire séparé pour 3 ans.  
L'établissement bancaire désigné est la BNC.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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 : APPROBATION DES TRAVAUX DE RENOVATION DE LA STRUCTURE BOIS DES BOITES AUX LETTRES

Présentation d'un devis  
TECHPRO : 11 550 Frs

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du devis notifié et après délibération, décide de procéder à la rénovation de la structure bois des boîtes aux lettres.

L'assemblée générale décide d'opter pour le devis de l'entreprise TECH-PRO, pour un montant de 11 550 Frs.

L'assemblée générale décide que le coût des travaux et frais annexes seront répartis selon les millièmes généraux de copropriété.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder au financement de ces travaux au moyen du fonds de prévoyance.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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 | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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° 11 : APPROBATION DE LA PROCEDURE TRAVAUX RELATIF A LA NORMALISATION DES ETIQUETTES DES BOITES AUX LETTRES

Présentation d'un devis :

- GEANT SERVICES : 41 075 Frs

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des devis notifiés ainsi que du courriel de l'OPT relatif à la normalisation imposée en matière de pose des boîtes aux lettres et après délibération, décide d'effectuer la normalisation des boîtes aux lettres, conformément aux prescriptions de l'OPT.

L'assemblée générale décide d'opter pour les devis des entreprises TECH-PRO, pour un montant de 41 075 Frs.

L'assemblée générale prend acte des honoraires de suivi du dossier travaux, pour le syndic, suivant mandat : 16 800 Frs TTC pour 2 visites

Visites prévisionnelles :

- 1 visite de mise en route du chantier
- 1 visite réception de chantier

L'assemblée générale décide que le coût des travaux et frais annexes seront répartis selon les millièmes généraux de copropriété.

L'assemblée générale décide de financer le coût de ces travaux au moyen du fonds de prévoyance.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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° 12 : APPROBATION DES TRAVAUX DE REVISION ET DE NETTOYAGE DE LA TOITURE

Présentation de trois devis :

ACROBATIC SYSTEM : 136 500 Frs

ACROBATIC KEVIN : 40 845 Frs

DOMINIQUE TOITURE : 94 185 Frs

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des devis notifiés et après délibération, décide d'effectuer la révision et le nettoyage de la toiture.

L'assemblée générale décide d'opter pour le devis de l'entreprise ACROBAT KEVIN, pour un montant de 40 485 Frs.

L'assemblée générale décide que le coût des travaux et frais annexes seront répartis selon les millièmes généraux de copropriété.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder au paiement de l'entreprise au moyen du fonds de prévoyance.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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° 13 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2013/2014

Les copropriétaires présents et représentés approuvent le budget prévisionnel pour la période du 1er juillet 2013 au 30 juin 2014 arrêté à la somme de 4 753 560 Frs.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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° 14 : VOTE ET APPROBATION DE LA MODIFICATION DU FONDS DE ROULEMENT

Depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2012, les appels de charges se font en début de trimestre.

Le syndic explique que cette mesure a été rendue nécessaire afin de se conformer aux nouvelles dispositions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'ordonnance n°2013-516 du 20 juin 2013 (Version applicable en Nouvelle Calédonie) :

"Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote chaque année un budget prévisionnel. Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale".

Compte tenu de ces nouvelles dispositions, le syndic propose de modifier le fonds de roulement (initialement calculé sur la base de 5/12e du budget annuel, celui-ci s'élève à la somme de 2 000 000 Frs)

afin de le porter à 3/12e du budget voté à la résolution n°7 dont le montant a été arrêté à la somme de 4 936 560 Frs.

Le fonds de roulement ainsi modifié s'élève à la somme de 1 234 000 Frs.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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° 15 : VOTE POUR L'AFFECTATION DU REMBOURSEMENT PARTIEL DU FONDS DE ROULEMENT**

Le fonds de roulement détenu dans les comptes de la copropriété s'élève à la somme de 2 000 000 Frs, calculé sur la base de 5/12e du budget initialement voté.

Le fonds de roulement, modifié pour être porté à 3/12e du budget annuel (voté à la résolution n°7) s'élève à la somme de 1 234 000 Frs.

La différence à affecter est de 766 000 Frs.

Après délibération, l'assemblée générale décide d'imputer la différence engendrée par la modification du montant du fonds de roulement sur le fonds de Prévoyance Travaux.

L'assemblée générale décide de répartir cette différence selon les millièmes généraux de copropriété.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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° 16 : VALIDATION D'UN MODELE DE STORE VERTICAL

Le syndic rappelle l'extrait du règlement de copropriété :

Chapitre IV - Article 8 : Harmonie de l'immeuble (page 20)

"Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et baies, les persiennes, volets roulants ou stores, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des terrasses, balcons ou des fenêtres, les séparations entre terrasses, même la peinture et les coloris, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, devront respecter les normes, formes et couleurs prévus lors de la construction de l'immeuble et ne pourront être modifié bien que constituant une partie privative sans l'autorisation de la majorité des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25.

La pose de stores sera autorisée, sous réserve du respect des coloris, des formats et du modèle adoptés par l'Architecte ou à défaut par l'assemblée générale des copropriétaires. Les stores devront être retirés sans délai, sur simple demande du Syndic, en cas de vétusté ou de mauvais état risquant de nuire à la bonne présentation des façades (...)"

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'extrait du règlement de copropriété, décide d'adopter un modèle de store à installer en façades de la résidence.

L'assemblée générale précise que l'installation des stores, constituant une partie privative, restera à la charge des copropriétaires.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Modèle adopté :

STORES VERTICAL

TOILE DICKSON (Référence MANOSQUE D103)

RAYURES MARRONS

- Remontée par treuil mécanique

- Maintien sur crochets inox en partie basse

L'assemblée générale précise que le modèle choisi peut être disponible chez FAUBOURG STORE.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 250 - majorité absolue) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|---|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui   | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12  | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221  | 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° 17 : VALIDATION DES SEPARATIONS PRIVATIVES DES REZ DE JARDIN

Le syndic rappelle l'extrait du règlement de copropriété :

Chapitre IV - Article 8 : Harmonie de l'immeuble (page 20)

"Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et baies, les persiennes, volets roulants ou stores, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des terrasses, balcons ou des fenêtres, les séparations entre terrasses, même la peinture et les coloris, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, devront respecter les normes, formes et couleurs prévus lors de la construction de l'immeuble et ne pourront être modifié bien que constituant une partie privative sans l'autorisation de la majorité des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25.

La pose de stores sera autorisée, sous réserve du respect des coloris, des formats et du modèle adoptés par l'Architecte ou à défaut par l'assemblée générale des copropriétaires. Les stores devront être retirés sans délai, sur simple demande du Syndic, en cas de vétusté ou de mauvais état risquant de nuire à la bonne présentation des façades (...)"

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'extrait du règlement de copropriété, décide d'adopter un modèle de séparation privative mitoyenne à installer entre les appartements des rez-de-jardin.

L'assemblée générale précise que l'installation de ces séparations, constituant une partie privative, restera à la charge des copropriétaires.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Modèle adopté :

PALISADE EN RESINE COMPOSITE

LAME HORIZONTALE 140 mm

SANS ESPACEMENT

HAUTEUR 1800 mm

COULEUR BOIS EXOTIC

L'assemblée générale précise que le modèle choisi peut être disponible chez ALUSTYL.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 250 - majorité absolue) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|---|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui   | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12  | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221  | 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° 18 : APPROBATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GARDE-CORPS SITUÉS SUR LE MURET DE CLOTURE DE LA RESIDENCE PAR UNE CLOTURE OCCULTANTE

Présentation de quatre devis :

- BATICAL : 2 019 024 Frs (Hauteur 1,50 m) - hors muret parking haut
- BATICAL : 1 739 399 Frs (Hauteur 1,20 m) - hors muret parking haut
- BATICAL : devis demandé en cours de réalisation (muret parking haut)
- ALUSTYL : devis demandé en cours de réalisation

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des devis notifiés et après délibération, décide de remplacer les garde-corps situés sur le muret de clôture de la résidence par une clôture occultante.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour décider du choix de l'entreprise, dans la limite d'un budget de 2 500 000 Frs et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

L'assemblée générale prend acte des honoraires de suivi du dossier travaux, pour le syndic, suivant mandat : 25 200 Frs TTC pour 3 visites

Visites prévisionnelles :

- 1 visite de mise en route du chantier
- 1 visite en cours de chantier
- 1 visite réception de chantier

L'assemblée générale décide que le coût des travaux et frais annexes seront répartis selon les millièmes généraux de copropriété.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder au paiement de l'entreprise, selon les modalités suivantes :

- 50% au moyen du fonds de prévoyance travaux.
- 50% financés par 3 appels de fonds, exigibles le :
  - 01/01/2014
  - 01/04/2014
  - 01/07/2014

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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° 19 : APPROBATION DE LA MISE EN PEINTURE DU MUR DE CLOTURE AVEC PRECONISATION ARCOPAINT

Présentation de trois devis :

- TO BE CLEAN: 1 405 698 Frs
- BATINNOV : devis demandé et en cours de réalisation
- TECH-PRO : devis demandé et en cours de réalisation

La préconisation ARCOPAINT est jointe à la convocation.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des devis notifiés et après délibération, décide d'effectuer les travaux de reprise du joint de dilatation et de traitement des bétons du mur de soutènement.

L'assemblée générale décide d'opter pour le devis de l'entreprise TO BE CLEAN, pour un montant de 95 550 Frs.

L'assemblée générale prend acte des honoraires de suivi du dossier travaux, pour le syndic, suivant mandat :

16 800 Frs TTC pour 2 visites

Visites prévisionnelles :

- 1 visite de mise en route du chantier
- 1 visite réception de chantier

L'assemblée générale décide que le coût des travaux et frais annexes seront répartis selon les millièmes généraux de copropriété.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder au paiement de l'entreprise au moyen du fonds de prévoyance travaux.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|--|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui  | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221                                       | 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° 20 : APPROBATION DE LA CREATION D'UNE RAMPE D'ACCES HANDICAPE A L'ENTREE INTERIEURE DU PARKING 1ER NIVEAU

Présentation de deux devis :

- TECH-PRO : 40 950 Frs
- BRUNO RENOV' : devis demandé en cours de réalisation

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des devis notifiés et après délibération, décide de créer une rampe d'accès handicapé à l'entrée du parking du rez de chaussée.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour décider du choix de l'entreprise, dans un budget maximum de 15 000 Frs et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

L'assemblée générale prend acte des honoraires de suivi du dossier travaux, pour le syndic, suivant mandat :  
8 400 Frs TTC pour 2 visites

Visite prévisionnelle :

- 1 visite de mise en route du chantier
- 1 visite réception de chantier

L'assemblée générale décide que le coût des travaux et frais annexes seront répartis selon les millièmes généraux de copropriété.

L'assemblée générale autorise le syndic à imputer le coût des travaux sur le budget prévisionnel.

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 250 - majorité absolue) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|---|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui   | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12  | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221  | 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° 21 : APPROBATION DE LA MISE EN PLACE DE COFFRES DE PROTECTION POUR LES VOIETS ROULANTS DES PARKINGS HAUT ET BAS

Présentation d'un devis :

TECHPRO : 74 760 Frs

| Votants                                    |          |         |       | Résultat (article 240 - majorité simple) : |      |             |
|--|----------|---------|-------|--|------|-------------|
|  | Présents | Absents | Total | Oui  | Non  | Abstentions |
| Copropriétaires                            | 12       | 12      | 24    | 0  | 12   | 0           |
| Tantièmes                                  | 5221     | 4779    | 10000 | 0  | 5221 | 0           |
| <b>la résolution est REFUSEE</b>           |          |         |       |  |      |             |
| <u>Ont voté pour :</u> Néant               |          |         |       |  |      |             |
| <u>Ont voté contre :</u>                   |          |         |       |  |      |             |
| <u>Se sont abstenus :</u> Néant            |          |         |       |  |      |             |
| <u>N'ont pas pris part au vote :</u> Néant |          |         |       |  |      |             |

## Résolution N° 22 : RAPPEL CONCERNANT LE REGLEMENT DE COPROPRITE

Compte tenu des infractions constatées au sein de la résidence, l'assemblée générale rappelle à l'ensemble des copropriétaires que les règles d'usage des parties communes et des parties privatives mentionnées dans le règlement de copropriété sont applicables par tous (copropriétaires, locataires, visiteurs).

Il conviendra d'être attentif, notamment, aux règles ci-dessous régulièrement transgressées :

- Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les parties communes, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.
- Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre, inconfortable ou malodorante.
- Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.
- Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties non communes de l'immeuble, sauf les moteurs silencieux pour appareils ménagers avec au besoin, dispositif antiparasite de radio.
- Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des locaux, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits, ils exposeront le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires.
- Les antennes individuelles sont interdites, les appareils de radio et de télévision devront, soit être branchés sur l'antenne collective, soit utiliser une antenne intérieure.
- Les animaux nuisibles, criard, malodorants et malfaisants sont interdits. Tous dégâts, dégradations ou préjudices causés par les animaux autorisés resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, qu'ils appartiennent à des occupants ou à des personnes étrangères à l'immeuble, les animaux autorisés ne devront errer dans les parties communes.
- Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres tant sur la rue que sur la cour, ni dans les couloirs. Les tapis ne pourront être secoués ou battus que conformément aux règlements de police. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres ou terrasses sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, devront reposer sur des dessous étanches (zinc, faïence ou plastique) capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins. Il ne devra jamais être jeté dans les espaces communs ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.
- Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et baies, les persiennes, volets roulants ou stores, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des terrasses, balcons ou des fenêtres, les séparations entre terrasses, même la peinture et les coloris, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, devront respecter les normes, forme et couleurs prévus lors de la construction de l'immeuble et ne pourront être modifiés bien que constituant une partie privatives sans l'autorisation de la majorité des copropriétaires.
- La pose de stores sera autorisée, sous réserve du respect des coloris, des formats et du modèle adoptés par l'Architecte ou à

- Il est interdit de laver les terrasses à grande eau, pour éviter des écoulements sur les extérieurs. Tout contrevenant sera et restera personnellement responsable et devra supporter seul le coût de tous frais de remise en état rendue nécessaire par suite du non-respect de la présente clause.

|                 |             |             |              |  |          |             |
|-----------------|-------------|-------------|--------------|--|----------|-------------|
| <b>Votants</b>  |             |             |              | <b>Résultat (article 24 - majorité simple) :</b> |          |             |
|                 | Présents    | Absents     | Total        | Oui  | Non      | Abstentions |
| Copropriétaires | <b>12</b>   | <b>12</b>   | <b>24</b>    | <b>12</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>    |
| Tantièmes       | <b>5221</b> | <b>4779</b> | <b>10000</b> | <b>5221</b>                                      | <b>0</b> | <b>0</b>    |

**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° 23 : APPROBATION DE LA CONSTITUTION D UN FONDS DE PREVOYANCE TRAVAUX**

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

200 000 Frs par trimestre, exigibles le :

- 01/01/2014
- 01/04/2014
- 01/07/2014
- 01/10/2014

| Votants         |          |         |       | Résultat (article 250 - majorité absolue) : |     |             |
|-----------------|----------|---------|-------|---|-----|-------------|
|                 | Présents | Absents | Total | Oui   | Non | Abstentions |
| Copropriétaires | 12       | 12      | 24    | 12  | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 5221     | 4779    | 10000 | 5221  | 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° 24 : QUESTIONS DIVERSES

L'assemblée générale prend acte qu'un avoir d'un montant de 29 484 Frs sera répercuté sur l'exercice 2013/2014, à valoir sur les frais de bureaux.

L'assemblée générale prend acte qu'un devis concernant la diminution du muret de clôture de l'entrée sera proposé lors de la prochaine assemblée.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à **19 heures 47 minutes** .

**pour VERON TRANSACTIONS**

### 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.**