

# RESIDENCE LES ANCELLES

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

En date du 6 Avril 2024

L'An Deux Mille Vingt-Quatre, le Samedi 6 Avril à 9 h 00, sur convocation du Syndic et dans les bureaux de la Régie du Mont-Blanc au 366 route des lacs – LES PRAZ CHAMONIX – (74400), s'est réunie l'Assemblée Générale Ordinaire de la résidence Les Ancelles, sise Clos des Ancelles – Lieudit Les Combes – à Chamonix (74400).

L'ordre du jour était le suivant :

1) Election du Bureau de Séance.

2) Approbation des comptes de l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023 suivant relevé général des dépenses courantes de 39 443.58 €.

3) Approbation du compte Travaux relatif à la réfection du refoulement de la pompe de relevage par la société AVIPUR pour un montant total de 1 205.60 € TTC (Travaux nécessaires et à caractère exceptionnel) et ce pour la clôture au 31.12.2023.

4) Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31 Décembre 2023.

5) Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024 pour un montant de 40 243.00 €.

6) Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 01.01.2025 au 31.12.2025 pour un montant de 40 243.00 €.

7) Nouvelle désignation du Syndic.

8) Obligation légale de constituer un fonds de Travaux.

*Décision à prendre par tous les copropriétaires*

9) Reprise de l'enrobé endommagé du parking commun (incluant les places de stationnement). Surface à traiter : 410 m<sup>2</sup>.

10) Questions diverses – Vie de l'immeuble.

▪ Etaient présents ou représentés : AVANZI GASCA (57) – BARABINO (110) – BAUDENS (77) – BRUNET (62) – GIRARD (46) – JAGGI (53) – MAUGARD (57) – MONMAUR (50) – NOCTON-LE TINIER (54) – PION (51) – REYMOND-JOUBIN (66) – SOAVE (73) – STIERLIN (50).

Soit 13 copropriétaires représentant 806 / 1 000°.

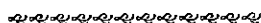
▪ Etaient absents et non représentés : JANVIER (66) – MOUGIN (69) – ODDONE/GRATTAROLA (59).

Soit 3 copropriétaires représentant 194 / 1 000°.

AG. CRJ

## Liste des majorités requises pour les votes en copropriété

- Article 24 de la loi du 10/07/1965 ou « majorité simple » : « les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimés des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. »
- Article 25 de la loi du 10/07/1965 ou « majorité absolue » : " les décisions de l'assemblée générale sont prises qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires."
- Article 25-1 de la loi du 10/07/1965 ou « second vote » car décisions relevant de l'article 25 : « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. »
- Article 26 de la loi du 10/07/1965 ou « majorité qualifiée ou double majorité » : « les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. »
- Article 26-1 de la loi du 10/07/1965 ou « second vote » car décisions relevant de l'article 26 : « Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote. »
- Article 26 alinéa 2/3/4 de la loi du 10/07/1965 ou « UNANIMITE » : « les décisions de l'assemblée générale sont prises à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. »

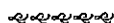


### Rappel du Syndic pour la bonne tenue de cette Assemblée Générale : article 17 du décret du 17/03/1967.

- Al.2 : "le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix."

- Al.3 : "le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions".

**Nota Bene** : "Sur la base des textes légaux en vigueur et de la jurisprudence, le procès-verbal n'est pas là pour relater les discussions. On ne reproduit pas les débats".



## PREMIER POINT DE L'ORDRE DU JOUR : ELECTION DU BUREAU DE SEANCE.

Résolution : Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965.

- ❶ L'Assemblée Générale désigne sa Présidente de Séance en la personne de Madame REYMOND.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.

Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 696 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 696 / 1 000 tantièmes

Abstention : Néant.

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

- ❷ L'Assemblée Générale désigne M. GUYON, représentant la Régie du Mont-Blanc, Secrétaire de séance en l'absence de toute décision contraire (article 15 décret du 17 mars 1967).

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.

Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 696 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 696 / 1 000 tantièmes

Abstention : Néant.

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

## PREMIERE PARTIE DE L'ASSEMBLEE GENERALE : VOTES A CARACTERE ADMINISTRATIF

## DEUXIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023 SUIVANT RELEVÉ GENERAL DES DEPENSES COURANTES DE 39 443.58 €.

Résolution : Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965.

- ◆ Comparativement au budget voté pour 2023 (soit 39 702.00 €), nous avons réalisé une économie budgétaire de l'ordre de 258.42 €, soit une baisse de **0.66%**

AG - CRJ

- ♦ Faisons un point sur le poste « électricité chaufferie » pour le chauffage de base :  
Année 2021 ⇒ 9 990.58 € TTC pour 60 142 Kwh consommés, soit un delta en votre défaveur de **+ 931.40 €** par rapport à l'exercice précédent.  
Année 2022 ⇒ 10 387.76 € TTC pour 53 586 Kwh consommés, soit un delta en votre défaveur de **+ 149.84 €** par rapport à l'exercice précédent.  
Année 2023 ⇒ 14 785.98 € TTC pour 49 407 Kwh consommés, soit un delta en votre défaveur de **+ 4 398.22 €** par rapport à l'exercice précédent. *Rappel du budget voté pour ce poste « électricité » = 16 000.00 €.*

~~~~~

- ♦ L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 31.12.2023 suivant relevé général des dépenses de **39 443.58 €**, l'imputation et la répartition qui en sont faites, la situation de trésorerie, l'état des dettes et créances.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.  
Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 623 / 1 000 tantièmes  
Total des voix exprimées : 623 / 1 000 tantièmes  
Abstention : SOAVE (73).

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

*Arrivée à 9 h 15 de Mme BARABINO. Le Quorum passe de 696 tantièmes à 806.*

**TROISIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX RELATIF A LA REFECTION DU REFOULEMENT DE LA POMPE DE RELEVAGE PAR LA SOCIETE AVIPUR POUR UN MONTANT TOTAL DE **1 205.60 € TTC** (Travaux nécessaires et à caractère exceptionnel) ET CE POUR LA CLOTURE AU 31.12.2023.**

Résolution : Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965.

- ♦ L'Assemblée Générale approuve le compte Travaux correspondant au poste énuméré ci-dessus et arrêté au 31.12.2023 pour un montant de **1 205.60 € TTC**.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.  
Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 749 / 1 000 tantièmes  
Total des voix exprimées : 749 / 1 000 tantièmes  
Abstention : AVANZI GASCA (57).

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

**QUATRIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETEE AU 31 DECEMBRE 2023.**

Résolution : Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965.

- ♦ L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion arrêtée au 31.12.2023.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.  
Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 806 / 1 000 tantièmes  
Total des voix exprimées : 806 / 1 000 tantièmes  
Abstention : Néant.

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

**CINQUIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024 POUR UN MONTANT DE 40 243.00 €.**

Résolution : Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965.

- ♦ L'Assemblée Générale confirme le budget prévisionnel de l'exercice comptable 2024, adopté lors de la précédente Assemblée, pour un montant de **40 243.00 €**.
- ♦ Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.  
Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 806 / 1 000 tantièmes  
Total des voix exprimées : 806 / 1 000 tantièmes  
Abstention : Néant.

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

Ab - C.R.J

**SIXIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01.01.2025 AU 31.12.2025 POUR UN MONTANT DE 40 243.00 €.**

Résolution : Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965.

♦ Afin d'une part de voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice qu'il concerne conformément à l'article 43 du 17 mars 1967 et d'autre part de permettre au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance de Bonneville selon les dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice du 01.01.2025 au 31.12.2025 d'un montant de **40 243.00 €**.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

♦ Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 01.01.2025 au 31.12.2025, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.

Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 806 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 806 / 1 000 tantièmes

Abstention : Néant.

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

**SEPTIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC.**

Résolution : Majorité article 25 – Loi du 10 juillet 1965.

♦ L'Assemblée Générale désigne la Régie du Mont-Blanc, Syndic du syndicat des copropriétaires suivant les modalités du nouveau contrat (basé sur le décret n° 2015-342 du 26/03/2015 de la loi ALUR) joint à la convocation pour un exercice comptable dont les honoraires de gestion courante proposés s'élèvent à **3 672.00 € TTC** (soit **3 060.00 € HT**).

♦ Le mandat sera échu le 06/04/2025, lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 qui désignera dans les conditions de majorité requise par la loi le Syndic.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.

Abstention : SOAVE (73).

Vote Pour : le reste des copropriétaires présents ou représentés soit 733 / 1 000 tantièmes

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

**HUITIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : OBLIGATION LEGALE DE CONSTITUER UN FONDS DE TRAVAUX.**

Résolution : Majorité article 25 – Loi du 10 juillet 1965.

♦ **Précisions :**

- Le fonds de travaux aura pour objet de faire face aux dépenses résultant :

- des travaux prescrits par les lois et règlements.

- des travaux décidés par l'Assemblée Générale et dont la liste est fixée par décret du Conseil d'Etat.

- Le montant de la cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires pour ce fonds de travaux est décidé par l'Assemblée Générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1 de la loi du 10/07/1965.

Ce montant ne peut-être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

- En application de l'article 18, si le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

- **Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachés aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de cession du lot, elles resteront acquises au syndicat et ne donneront pas lieu à un remboursement.**

◆◆◆◆◆

♦ Conformément à aux articles 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 rendant obligatoire de soumettre au vote de l'Assemblée Générale au moins tous les trois ans complétés par les nouvelles dispositions de la loi ALUR du 24/03/2014 obligeant l'instauration d'un fonds de travaux à partir du 1er janvier 2017, et après avoir entendu le Syndic sur la nature des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires d'engager dans les trois ou cinq années à échoir, l'Assemblée Générale décide de :

- constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs.

- fixer la cotisation à 5 % au minimum du budget prévisionnel de l'exercice 2024, soit un montant total annuel de

**2 100.00 €.**

- appeler ce fonds de travaux en même temps que les appels de fonds trimestriels et ce à partir du 01/07/2024.

- déposer ces fonds sur un compte spécialement affecté à cet usage, ouvert au nom du syndicat et dont les intérêts reviendront à la copropriété et resteront acquis aux lots attachés.

AB - (R)

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Le reste des copropriétaires présents ou représentés soit 538 / 1 000 tantièmes  
Abstention : SOAVE (73).  
Vote Pour : AVANZI GASCA (57) – BAUDENS (77) – MAUGARD (57).

En conséquence, la résolution est **refusée** sur avis contraire du Syndic.

SECONDE PARTIE DE L'ASSEMBLEE GENERALE :  
VOTES A CARACTERE TECHNIQUE

*~~~~~* **Décision à prendre par tous les copropriétaires** *~~~~~*

**NEUVIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : REPRISE DE L'ENROBE ENDOMMAGEE DU PARKING COMMUN (incluant les places de stationnement).  
Surface à traiter : 410 m<sup>2</sup>.**

Résolution : Majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965.

◆ L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du devis joint à la convocation par la société :

- Entreprise EIFFAGE pour un montant de **23 955.00 € TTC**

- Entreprise COLAS N'a pas répondu.

❶ Décide d'effectuer ces travaux par l'entreprise EIFFAGE pour un montant de **23 955.00 € TTC**, étant précisé que la date de commencement de ce chantier est programmée pour l'automne 2024.

L'Assemblée Générale décide – pour financer ces travaux – d'affecter l'intégralité du fonds ALUR, soit la somme provisionnée de **10 215,87 €**. Cette somme viendra en déduction du montant total de ces travaux.

Après discussion, il est demandé que **des démarches soient de nouveau engagées auprès du nouveau voisin (construction JOPRE) afin qu'il participe – même symboliquement – à ces travaux** puisque le passage de ses intervenants professionnels pour rejoindre son chantier ont aggravé la situation.

❷ Décide que le coût de ces travaux sera réparti conformément à la loi du 10 juillet 1965 et au Règlement de copropriété en **CHARGES COMMUNES GENERALES**.

❸ Mandate le syndic pour procéder à un seul appel de fonds nécessaire au **01/07/2024**.

La somme appelée s'élèvera à **13 739,13 €**.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : SOAVE (73).

Vote Pour : le reste des copropriétaires présents ou représentés soit 676 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 749 / 1 000 tantièmes

Abstention : AVANZI GASCA (57) – .

En conséquence, la résolution est **adoptée**.

**DIXIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : QUESTIONS DIVERSES – VIE DE L'IMMEUBLE.**

◆ **Point à faire sur les travaux de réfection de l'étanchéité de la dalle béton du garage (correspondant à l'intégralité de la terrasse collective recouverte d'enrobé de coloris rouge) décidés lors de l'Assemblée Générale de 2022.**

Pour votre information, la société ALPES ETANCHEITE (missionnée pour ces travaux) a bien réalisé la reprise d'étanchéité.

L'enrobé de protection a bien été posé sur cette terrasse par la société COLAS. Par contre, la résine de finition ne l'a pas encore été car il a été constaté des problèmes de pente à trois endroits pour l'évacuation des eaux pluviales de cette terrasse.

De ce fait, le chantier est toujours en cours et non réceptionné. La somme de 5 505.85 € a été retenue pour que la société COLAS termine ce chantier.

Il est demandé de faire attention à la marche d'accès en béton de l'appartement BARABINO qui sera peut-être à reprendre et Mme BARABINO émet des réserves sur sa terrasse en bois démontée par ALPES ETANCHEITE et qui devra être remise en place à la fin du chantier.

AG - CRJ

- ♦ La prochaine Assemblée Générale est programmée pour le Samedi 5 avril 2025 à partir de 9 h 00.

### RAPPELS IMPORTANTS

- ♦ Présence obligatoire et légale d'un détecteur de fumée dans chaque appartement,
  - ♦ Obligation d'être assuré en "propriétaire non occupant" ou résidence principale,
  - ♦ Interdiction de laisser les chaussures ou autres objets personnels dans les parties communes et devant les portes des appartements,
  - ♦ Couper vos alimentations d'eau individuelles en cas d'absence prolongée.
  - ♦ Dans le cadre des bonnes relations de voisinage, il est rappelé qu'il faut éviter d'engager des travaux de rénovation à titre privatif qui causeraient des nuisances et troubles anormaux du voisinage durant les périodes de vacances scolaires.
- Nous comptons sur votre compréhension et civisme.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10h35.

\* \* \*

Il est rappelé l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 31 Décembre 1985 modifiant celui de la Loi du 10 Juillet 1965 : « Les actions qui ont pour effet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les propriétaires 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. 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 ».

**La Présidente de séance :**  
**Le 06/04/2024**



**Le Secrétaire :**  
**Le 06/04/2024**

