

RESIDENCE LES ANCELLES

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

En date du 8 Avril 2023

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le Samedi 8 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 01.01.2022 au 31.12.2022 suivant relevé général des dépenses courantes de 34 100.26 €.

3) Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31 Décembre 2022.

4) Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023 pour un montant de 39 702.00 €.

5) Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024 pour un montant de 39 702.00 €.

6) Nouvelle désignation du Syndic.

7) Obligation légale de constituer un fonds de Travaux.

8) Questions diverses – Vie de l'immeuble.

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

Soit 14 copropriétaires représentant 572 / 1 000°.

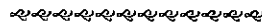
▪ Etaient absents et non représentés : BARABINO (110) – JANVIER (66) – MOUGIN (69) – ODDONE/GRATTAROLA (59) – PION (51) – SOAVE (73).

Soit 6 copropriétaires représentant 428 / 1 000°.

CR AG.

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. »

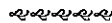


Rappel du Syndic pour la bonne tenue de cette Assemblée Générale : article 17 du décret du 17/03/1967.

- 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 515 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 515 / 1 000 tantièmes

Abstention : AVANZI GASCA (57).

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 572 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 572 / 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 01.01.2022 AU 31.12.2022 SUIVANT RELEVÉ GENERAL DES DEPENSES COURANTES DE 34 100.26 €.

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

◆ Comparativement au budget voté pour 2022 (soit 35 216.00 €), nous avons réalisé une économie budgétaire de l'ordre de 1 115.74 €, soit une baisse de **3.16%**.

AG - CR

- ♦ Faisons un point sur le poste « électricité chaufferie » pour le chauffage de base :
Année 2020 ⇒ 9 059.18 € TTC pour 32 286 Kwh consommés, soit un delta en votre faveur de **- 4 499.52 €** par rapport à l'exercice précédent. Motifs : - températures très clémentes à partir de mars.
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 ⇒ 10 140.42 € TTC pour 53 586 Kwh consommés, soit un delta en votre défaveur de **+ 149.84 €** par rapport à l'exercice précédent.

~~~~~

- ♦ L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 31.12.2022 suivant relevé général des dépenses de 34 100.26 €, l'imputation et la répartition qui en sont faites, la situation de trésorerie, l'état des dettes et créances.

Vote Contre : Néant.

Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 515 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 515 / 1 000 tantièmes

Abstention : AVANZI GASCA (57).

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

### TROISIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETEE AU 31 DECEMBRE 2022.

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

- ♦ L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion arrêtée au 31.12.2022.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.

Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 572 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 572 / 1 000 tantièmes

Abstention : Néant.

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

### QUATRIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023 POUR UN MONTANT DE 39 702.00 €.

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

- ♦ A cause de l'explosion du prix kWh d'électricité depuis plusieurs mois, il vous est proposé de réajuster exceptionnellement à la hausse le poste « Fourniture électricité et taxes » en l'augmentant de **+ 4 000.00 € sur un an** par rapport au précédent budget. Cela signifie que ce poste passe de 12 000.00 € à 16 000.00 € sur l'année 2023. A titre de comparaison sur la base de votre contrat, il faut savoir que le prix du kWh au 01/01/2022 était de 14.19 c€ HT en heures pleines et de 10.04 c€ HT en heures creuses. Depuis le 01/01/2023, le prix du kWh s'élève désormais à 58.47 c€ HT en heures pleines et à 25.45 c€ HT en heures creuses, soit une hausse moyenne entre 253 et 412 %. Ne sachant pas si votre syndicat des copropriétaires va bénéficier du bouclier tarifaire, il est préférable d'anticiper une augmentation certaine du poste électricité en 2023.

- ♦ Après avoir pris connaissance des explications données par Le Syndic, l'Assemblée Générale confirme le budget prévisionnel "réajusté" à la hausse de l'exercice comptable 2023 pour un montant de **39 702.00 €**.
- ♦ 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 01.01.2023 au 31.12.2023, 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 510 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 510 / 1 000 tantièmes

Abstention : BRUNET (62).

*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 39 702.00 €.

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 01.01.2024 au 31.12.2024 d'un montant de **39 702.00 €**. 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.

AG. CR

♦ 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, 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 510 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 510 / 1 000 tantièmes

Abstention : BRUNET (62).

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

**SIXIEME 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 3 531.00 € TTC (soit 2 942.50 € HT).

♦ Le mandat sera échu le 08/04/2024, lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 qui désignera dans les conditions de majorité requise par la loi le Syndic.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.

Abstention : Néant.

Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 572 / 1 000 tantièmes

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

**SEPTIEME 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 2023, soit un montant total annuel de **2.000,00 €.**

- appeler ce fonds de travaux en même temps que les appels de fonds trimestriels et ce à partir du 01/07/2023.

- 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.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.

Abstention : Néant.

Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 572 / 1 000 tantièmes

En conséquence, la résolution est adoptée.

AG. CR

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

♦ Pour des raisons personnelles, **M. JAGGI a décidé de démissionner de son poste de Président du Conseil Syndical.** Toutefois, il reste en qualité de membre du Conseil Syndical.

♦ **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.**
- La société ALPES ETANCHEITE (retenue pour ces travaux) doit les réaliser à compter de ce printemps 2023, dès que les conditions climatiques seront favorables.

♦ **Point à faire sur la loi climat et résilience 2021, luttant contre les passoires énergétiques.**

Depuis le 1^{er} Juillet 2021, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) a connu des évolutions.

Pour rappel, ce document informe le futur acquéreur, ou le futur locataire, sur la consommation énergétique du logement, et son taux d'émission de gaz à effet de serre.

Cette loi a pour objectif d'interdire la location des logements énergivores à partir de 2025 et d'interdire une hausse des loyers pour ces mêmes logements à compter de 2022.

En 2025, il sera obligatoire de ne pas dépasser un seuil minimal de consommation énergétique, pour mettre en location un bien.

Voici l'évolution progressive des seuils minimums à respecter :

- à partir du 1^{er} janvier 2025, seules les classes de A à F seront autorisées pour de la mise en location.

- à partir du 1^{er} janvier 2028, seules les classes de A à E seront autorisées pour de la mise en location.

- à partir du 1^{er} janvier 2034, seules les classes de A à D seront autorisées pour de la mise en location.

Enfin, au niveau des biens mis en vente, si un logement est donné dans une mauvaise catégorie énergétique, cette situation pénalisera le vendeur qui devra supporter une moins-value sur son bien.

Pour le moment, la démarche à adopter est de réaliser un diagnostic de performance énergétique répondant aux nouveaux critères de la loi.

♦ **Point à faire sur l'état de l'enrobé du parking collectif. Actions à prévoir.**

Compte tenu de l'état de détérioration avancée du parking causée par le temps, le déneigement et les récents chantiers de construction des voisins, l'Assemblée Générale demande que des devis relatifs à la remise en intégral du parking soient obtenus. Ce point sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

♦ **Point à faire sur l'Association Syndicale Libre (ASL) concernant le lotissement des Ancelles.**

Il est à noter que, depuis la nomination en 2022 des deux nouveaux membres de l'ASL (MM. TAIRRAZ et LUC), le fonctionnement du lotissement se déroule bien et les dossiers en cours sont suivis (projet de mise en conformité des statuts de l'ASL sur la base de la loi de 2004). Egalement, un dialogue a pu reprendre avec certains colotisseurs avec qui les échanges étaient délicats à cause de leur attitude et/ou de leurs travaux personnels.

♦ **La famille BRUNET interroge l'Assemblée Générale sur cinq sujets :**

1- Est-ce envisageable pour les copropriétaires de changer l'ensemble de l'éclairage commun de la copropriété incluant extérieur et garage ? Ceci afin de passer l'ensemble en Led avec détecteur intégré. Dans un soucis de commodité et d'économie d'énergie. Pouvons-nous faire de même pour les blocs de secours ?

Si oui, La famille BRUNET propose d'obtenir une offre par leur frère (artisan plombier-électricien ...) qui en plus d'être un professionnel averti et compétent connaît la résidence depuis de nombreuses années.

Après réflexion, l'Assemblée Générale est d'accord pour que l'entreprise de M. BRUNET adresse un devis au Syndic pour améliorer l'éclairage commun existant et surtout en vue de permettre de faire des économies d'énergie.

Ce point sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

2- Un rafraîchissement des parties boisées extérieures est-il envisagé ?

L'Assemblée Générale rappelle que des devis ont été soumis au vote pour réaliser ces travaux de ravalement en 2022.

Toutefois, avec les travaux d'étanchéité en cours (qui sont onéreux), l'Assemblée Générale a décidé de reporter ces travaux à une date ultérieure.

3- Comment trouver une solution pour éviter que les résidences mitoyennes n'utilisent un passage non autorisé pour se rendre sur la route menant au Praz en passant sur la propriété des Ancelles ?

L'Assemblée Générale mandate le Conseil Syndical pour réfléchir à une solution, étant précisé que seule une porte à clé pourrait empêcher ce passage mais un tel ouvrage n'est pas dans l'esprit de la copropriété.

4- Pour l'état de l'enrobé du parking collectif ainsi que son accès, comment là aussi trouver un moyen (barrière automatique ou) pour limiter l'accès aux autres résidences qui viennent y faire demi-tour quand ce n'est pas pour y stationner. L'état de ce dernier est du en partie par l'utilisation des entreprises et de leurs différentes manœuvres ainsi qu'un usage sauvage des résidents autres que les Ancelles. Une participation des différentes parties qui ont participées à sa détérioration peut-elle être envisagée ?

L'Assemblée Générale rappelle que des barrières automatiques ont déjà été envisagées mais à cause de leur coût de pose et d'entretien, cette solution technique a été abandonnée. Egalement, l'Assemblée Générale rappelle qu'un constat d'huissier avant ces travaux avait été fait et avait déjà révélé le mauvais état de la chaussée. Donc, il sera compliqué de faire participer ces personnes, même si des démarches seront entreprises.

5- Nous avons du changer une télécommande pour le portail. Travaillant dans la distribution électrique, nous pouvons là aussi si vous le souhaitez proposer un achat groupé pour les résidents si cela les intéresse avec le bon codage. Nous pourrions faire passer une offre en fonction des retours des personnes intéressées.

L'Assemblée Générale prend acte de cette proposition et communiquera les noms des copropriétaires intéressés à la famille BRUNET.

AB. CR

RAPPELS IMPORTANTS

- ♦ Respect de la tranquillité de la résidence,
- ♦ Présence obligatoire d'un détecteur de fumée dans chaque appartement,
- ♦ Obligation d'être assuré en « propriétaire non occupant » ou en « résidence principale »,
- ♦ Votre règlement de copropriété précise que les haies végétales privatives des terrasses ne doivent pas excéder une hauteur de 1m50 et doivent être entretenues aux frais des copropriétaires des lots contigus.

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 08/04/2023



Le Secrétaire :
Le 08/04/2023

