

RESIDENCE LES ANCELLES

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

En date du 10 Septembre 2021

L'An Deux Mille Vingt et Un, le Vendredi 10 Septembre à 17 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 01.01.2019 au 31.12.2019 suivant relevé général des dépenses courantes de 34 933.58 €.

3) Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31 Décembre 2019.

4) Approbation des comptes de l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020 suivant relevé général des dépenses courantes de 29 163.81 €.

5) Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31 Décembre 2020.

6) Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021 pour un montant de 35 216.00 €.

7) Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022 pour un montant de 35 216.00 €.

8) Nouvelle désignation du Syndic.

9) Obligation légale de constituer un fonds de Travaux.

10) Approbation de la convention d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement de lignes de communications électroniques a très haut débit en fibre optique.

Décisions à prendre par l'ensemble de la copropriété

11) Travaux de réfection de l'étanchéité de la dalle béton du garage (correspondant à la terrasse collective recouverte d'enrobé de coloris rouge) suite à la présence d'infiltrations dans des caves privatives et au sein du bâtiment GARAGES.

12) Questions diverses – Vie de l'immeuble.

▪ Etaient présents ou représentés : BARABINO (110) – BAUDENS (77) – BRUNET (62) – GUERIN (46) – JAGGI (53) – MAUGARD (57) – MONMAUR (50) – MOUGIN (69) – NOCTON-LE TINIER (54) – REYMOND-JOUBIN (66) – SOAVE (73).

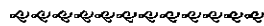
Soit 11 copropriétaires représentant 717 / 1 000°.

▪ Etaient absents et non représentés : AVANZI GASCA (57) – JANVIER (66) – ODDONE / GRATAROLA (59) – PION (51) – STIERLIN (50).

Soit 5 copropriétaires représentant 283 / 1 000°.

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 son Président en la personne de Monsieur JAGGI.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.

Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 717 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 717 / 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 717 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 717 / 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 01.01.2019 AU 31.12.2019 SUIVANT RELEVÉ GENERAL DES DEPENSES COURANTES DE 34 933.58 €.

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

- ♦ Comparativement au budget voté pour 2019 (soit 32 780.00 €), nous avons un dépassement budgétaire de l'ordre de 2 153.58 €, soit une hausse de **6,57%**.

AG JJ

♦ Faisons un point sur le poste « électricité chaufferie » pour le chauffage de base :
Année 2017 ⇒ 4 484.44 € TTC pour 21 072 Kwh consommés, soit un delta en votre faveur de **3 567.09 €** par rapport à l'exercice précédent. Motifs : - défaut de la régulation de chauffage pour le bâtiment A.
Année 2018 ⇒ 10 186.56 € TTC pour 48 153 Kwh consommés, soit un delta en votre défaveur de **5 702.12 €** par rapport à l'exercice précédent.
Année 2019 ⇒ 13 558.70 € TTC pour 58 537 Kwh consommés, soit un delta en votre défaveur de **3 372.14 €** par rapport à l'exercice précédent. *Pour rappel : la somme budgétée avait été de 10 671.00 €, soit un dépassement de + 2 887.70 €.*

♦ L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 31.12.2019 suivant relevé général des dépenses de 34 933.58 €, 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 717 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 717 / 1 000 tantièmes

Abstention : Néant.

En conséquence, la résolution est adoptée.

TROISIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETEE AU 31 DECEMBRE 2019.

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

♦ L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31.12.2019.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.

Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 717 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 717 / 1 000 tantièmes

Abstention : Néant.

En conséquence, la résolution est adoptée.

QUATRIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01.01.2020 AU 31.12.2020 SUIVANT RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES COURANTES DE 29 163.81 €.

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

♦ Comparativement au budget voté pour 2020 (soit 32 780.00 €), nous avons une économie budgétaire de l'ordre de 3 616.19 €, soit une baisse de **11.04 %**.

♦ Point à faire sur les principales dépenses d'entretien courant engagées durant cet exercice et sur le poste « électricité chaufferie » pour le chauffage de base :

❶ Intervention de la société NANO DEPANNAGES pour confectionner et poser deux mains courantes en inox au niveau de la volée d'escaliers pour rejoindre le niveau +1. Coût financier ⇒ **568.70 € TTC**

❷ Comparaison au niveau du poste « électricité chaufferie » :

Année 2018 ⇒ 10 186.56 € TTC pour 48 153 Kwh consommés, soit un delta en votre défaveur de **5 702.12 €** par rapport à l'exercice précédent.

Année 2019 ⇒ 13 558.70 € TTC pour 58 537 Kwh consommés, soit un delta en votre défaveur de **3 372.14 €** par rapport à l'exercice précédent. *Pour rappel : la somme budgétée avait été de 10 671.00 €, soit un dépassement de + 2 887.70 €.*

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.

~~~~~

♦ L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 31.12.2020 suivant relevé général des dépenses de 29 163.81 €, 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 717 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 717 / 1 000 tantièmes

Abstention : Néant.

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

**CINQUIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETEE AU 31 DECEMBRE 2020.**

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

♦ L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion arrêtée au 31.12.2020.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.

Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 717 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 717 / 1 000 tantièmes

Abstention : Néant.

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

**SIXIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01.01.2021 AU 31.12.2021 POUR UN MONTANT DE 35 216.00 €.**

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

◆ L'Assemblée Générale confirme le budget prévisionnel de l'exercice comptable 2021, adopté lors de la précédente Assemblée, pour un montant de **35 216.00 €**.

◆ 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 01.01.2021 au 31.12.2021, 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 717 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 717 / 1 000 tantièmes

Abstention : Néant.

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

**SEPTIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01.01.2022 AU 31.12.2022 POUR UN MONTANT DE 35 216.00 €.**

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 défallants 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 01.01.2022 au 31.12.2022 d'un montant de **35 216.00 €**. 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 01.01.2022 au 31.12.2022, 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 717 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 717 / 1 000 tantièmes

Abstention : Néant.

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

**HUITIEME 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 3 363.00 € TTC (soit 2 802.50 € HT)**, incluant les frais de reprographie pour 190.00 € TTC.

◆ Le mandat sera échu lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021 qui désignera dans les conditions de majorité requise par la loi le Syndic.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.

Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 717 / 1 000 tantièmes

Abstention : Néant.

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

AG. JJ



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

*~ ~ ~ Décisions à prendre par l'ensemble de la copropriété ~ ~ ~*

**ONZIEME POINT DE L'ORDRE DU JOUR : TRAVAUX DE REFECTION DE L'ETANCHEITE DE LA DALLE  
BETON DU GARAGE (correspondant à la terrasse collective recouverte d'enrobé de coloris rouge) SUITE A  
LA PRESENCE D'INFILTRATIONS DANS DES CAVES PRIVATIVES ET AU SEIN DU BATIMENT GARAGES.**

**Résolution n°11 – 1 : Vote sur le principe de procéder à la réfection de l'étanchéité de la dalle béton du bâtiment GARAGES suite à la présence d'infiltrations.**

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

♦ L'Assemblée Générale, n'ayant pas tous les éléments techniques et financiers pour se prononcer sur ce sujet et décide de reporter ce vote lorsque les points soulevés par MM MAUGARD et JAGGI auront obtenus les réponses de la part du professionnel.

Ce point sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaires.

◆◆◆ Résultat du vote ◆◆◆

Vote Contre : Néant.

Vote Pour : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 717 / 1 000 tantièmes

Total des voix exprimées : 717 / 1 000 tantièmes

Abstention : Néant.

*En conséquence, la résolution est adoptée.*

*~ ~ ~ ~ ~*

♦ Dans le cas où l'Assemblée Générale se prononce favorablement sur le principe de ces travaux de rénovation, **les résolutions suivantes (R°11-2, R°11-3, R°11-4, R°11-5 et R°11-6) seront à voter**

*~ ~ ~ ~ ~*

**Résolution n°11 – 2 : Lot étanchéité : Vote sur le choix de l'entreprise à missionner pour reprendre l'étanchéité défectueuse de la dalle béton du bâtiment GARAGES suite à la présence d'infiltrations.**

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

♦ Compte-tenu de la décision prise à la résolution n°11-1, ce point devient caduc.

*~ ~ ~ ~ ~*

**Résolution n°11 – 3 : Vote sur l'adhésion à une police d'assurance dommages-ouvrage souscrite auprès de la compagnie VERSPIEREN – 57 rue de Villiers, 92204 NEUILLY SUR SEINE - dont le coût est de **1 850 00 € TTC** (valeur 2021), soit une prime forfaitaire pour les travaux compris entre 15 001.00 € et 80 000.00€, ladite police garantissant également les dommages subis par les existants après réception et les dommages matériels subis par les ouvrages au cours du chantier.**

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

♦ Compte-tenu de la décision prise à la résolution n°11-1, ce point devient caduc.

*~ ~ ~ ~ ~*

**Résolution n°11 – 4 : Vote sur les honoraires travaux pour le Syndic.**

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

♦ Compte-tenu de la décision prise à la résolution n°11-1, ce point devient caduc.

*~ ~ ~ ~ ~*

**Résolution n°11 – 5 : Vote sur la date de commencement de ces travaux.**

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

♦ Compte-tenu de la décision prise à la résolution n°11-1, ce point devient caduc.

*~ ~ ~ ~ ~*

**Résolution n°11 – 6 : Vote sur les modalités de financement de ces travaux.**

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

♦ Compte-tenu de la décision prise à la résolution n°11-1, ce point devient caduc.

*AG JS*

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

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

Compte tenu des difficultés rencontrées dans la gestion de cette ASL (notamment à cause de la présence de co-lotisseurs qui ne règlent pas leurs charges), il y a de fortes chances que la Régie du Mont-Blanc décide prochainement de démissionner de ce poste. Une réunion est programmée pour cet automne avec certains col-lotisseurs pour trouver des solutions. Nous vous tiendrons informés.

### ♦ Rappel sur le point à faire sur la demande de M.BAUDENS (copropriétaire au bâtiment B au niveau rez-de-jardin).

- Suite à la construction des deux chalets situés sur la parcelle SAUDAN, M.BAUDENS signale s'être retrouvé avec des nouveaux voisins ayant une vue plongeante chez lui (à savoir son séjour et jardin).
- C'est pourquoi, ce dernier demande à l'Assemblée Générale l'autorisation de planter deux ou trois essences d'arbres en limite de la copropriété pour se protéger de cette promiscuité.
- Ce dernier propose de participer aux frais d'achat et de pose de ces arbres.

Après discussions, l'Assemblée Générale demande de représenter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale et demande la présence de M BAUDENS pour avoir des explications complémentaires.

### ♦ Il est demandé :

1/ de présenter à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale des devis pour repeindre les façades Sud des deux bâtiments.

2/ à la société BAUDET de faire une vérification des toitures (état des ancelles et arrêts de neige).

3/ à la société CACHAT de contrôler les ampoules des blocs secours dans le bâtiment garages

4/ à la société DUMAS de stocker la neige d'avantage du côté des garages.

5/ aux copropriétaires qui n'entretiennent pas leurs mains-courantes et leurs garde-corps des balcons de le faire dès que possible car certains présentent des signes de pourrissement importants. Cela vaut notamment pour les familles AVANZI GASCA et NOCTON-LE TINIER.

## RAPPELS IMPORTANTS

- ♦ 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 contiguës.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h00.

\* \* \*

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 ».

Le Président de séance :  
Le 10/09/2021



Le Secrétaire :  
Le 10/09/2021

