

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble**UNION SYNDICATS CHAMONIX-SUD**
PLACE EDMOND-DESAILLOUD, 74400, CHAMONIX-MONT-BLANC

Les syndicats des copropriétaires constituant « l'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DE CHAMONIX SUD » se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le directeur de l'UNION à l'adresse suivante : 205 Avenue de L'Aiguille du Midi FONCIA 4810, 74400 Chamonix Mont Blanc.

1. PRESIDENT DE SÉANCE

Président : M. DE BARTOLO Maxence pour FONCIA 4810
(Conformément aux statuts de l'UNION de 1983)

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

La résolution n'a pas été mise aux votes

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire: DE BARTOLO Maxence

POUR : 7274 sur 8241 tantièmes

CONTRE : 967 sur 8241 tantièmes CHAMONIX SUD - BAT GH (807), TRANCHE V ROSERAIE (160)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 1149 tantièmes JONQUILLE - CHAMONIX SUD (1149)

9 copropriétaires totalisent 9390 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 9 copropriétaires représentant 9390 voix sur 10000 voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

M. ou Mme RES. CHAMONIX LA RIVIERE	610 tantièmes
------------------------------------	---------------

Soit un total de 610 voix

Découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022-2023
6. DESIGNATION DU DIRECTEUR DE L'UNION POUR LA PERIODE DU 01/04/2024 AU 30/06/2025
7. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024
8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025
9. CREATION ET ALIMENTATION D'UN BUDGET EN PREVISION DES TRAVAUX DE SUPPRESSION DES INFILTRATIONS DANS LE PARKING SOUTERRAIN ET LE REFECTION DE LA PLACE DE CHAMONIX SUD
10. AUTORISATION DONNEE AU DIRECTEUR DE L'UNION SUR AVIS DU CONSEIL DE L'UNION QUANT A LA GESTION DES ANIMATIONS SUR LES ESPACES COMMUNS
11. REALISATION DES TRAVAUX DE TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE PORTE DE SORTIE VEHICULES PAR UNE PORTE PIETONNE
 - 11.1. Préambule sans vote
 - 11.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REALISATION DES TRAVAUX DE TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE PORTE DE SORTIE VEHICULES PAR UNE PORTE PIETONNE
 - 11.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REALISATION DES TRAVAUX DE TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE PORTE DE SORTIE VEHICULES PAR UNE PORTE PIETONNE
 - 11.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 11.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
12. POINT D'INFORMATION : MATERIEL, SYSTEME ET CONTROLE D'ACCES PARKINGS
13. POINT D'INFORMATION : DISPOSITIONS VIS-A-VIS DES ESPACES VERTS
14. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Le compte rendu est transmis par le président du conseil de l'Union par mail. L'assemblée générale prend acte des actions du président du conseil de l'Union des syndicats de Chamonix-Sud et l'en remercie.

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022-2023

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024 pour un montant de 257 500,80€.

POUR : 7274 sur 9390 tantièmes

CONTRE : 2116 sur 9390 tantièmes CHAMONIX SUD - BAT GH (807), TRANCHE V ROSERAIE (160), JONQUILLE - CHAMONIX SUD (1149)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

9 copropriétaires totalisent 9390 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

6. DESIGNATION DU DIRECTEUR DE L'UNION POUR LA PERIODE DU 01/04/2024 AU 30/06/2025

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'assemblée générale désigne FONCIA MONT BLANC, dont le siège social est 271, RUE PELLISSIER 74700 SALLANCHES en qualité de directeur, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/04/2024 jusqu'au 30/06/2025.

Son établissement secondaire, FONCIA 4810 205, AVENUE DE L'AIGUILLE-DU-MIDI 74400 CHAMONIX-MONT-BLANC assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'assemblée mandate le président du conseil de l'Union pour signer le contrat de syndic.

POUR : 7274 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 2116 sur 10000 tantièmes CHAMONIX SUD - BAT GH (807), TRANCHE V ROSERAIE (160), JONQUILLE - CHAMONIX SUD (1149)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

9 copropriétaires totalisent 9390 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 268 000.00euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 7274 sur 9390 tantièmes

CONTRE : 2116 sur 9390 tantièmes CHAMONIX SUD - BAT GH (807), TRANCHE V ROSERAIE (160), JONQUILLE -

CHAMONIX SUD (1149)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

9 copropriétaires totalisent 9390 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 268 000.00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 7274 sur 9390 tantièmes

CONTRE : 2116 sur 9390 tantièmes CHAMONIX SUD - BAT GH (807), TRANCHE V ROSERAIE (160), JONQUILLE - CHAMONIX SUD (1149)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

9 copropriétaires totalisent 9390 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9. CREATION ET ALIMENTATION D'UN BUDGET EN PREVISION DES TRAVAUX DE SUPPRESSION DES INFILTRATIONS DANS LE PARKING SOUTERRAIN ET LE REFECTION DE LA PLACE DE CHAMONIX SUD

Projet de résolution :

Les syndicats des copropriétaires de Chamonix-Sud décident de créer un budget en prévision des travaux de suppression des infiltrations dans le parking souterrain et la réfection / aménagement de la place de Chamonix-Sud. Ce budget sera alimenté par un versement de 200 000,00€. Ce budget sera récupérable car il s'agit là d'avances remboursables.

Le directeur procèdera, selon la clé de répartition « CHARGE COMMUNES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

- Le pour %
- Le pour %
- Le pour %

Résolution 9. non votée car inapplicable à l'UNION.

10. AUTORISATION DONNEE AU DIRECTEUR DE L'UNION SUR AVIS DU CONSEIL DE L'UNION QUANT A LA GESTION DES ANIMATIONS SUR LES ESPACES COMMUNS

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale donne pouvoir au directeur de l'Union, après avis du conseil de l'Union :

- d'autoriser ou non ;
- d'établir règles, modalités et limites ;
- de régir l'organisation d'une façon générale

des animations pouvant avoir lieu sur les espaces communs de l'Union (brocantes, marchés, scènes musicales, etc). Ces évènements ne devront apporter aucune gêne sur les plans sécurité, sonore, propreté.

POUR : 7274 sur 9390 tantièmes

CONTRE : 2116 sur 9390 tantièmes CHAMONIX SUD - BAT GH (807), TRANCHE V ROSERAIE (160), JONQUILLE - CHAMONIX SUD (1149)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

9 copropriétaires totalisent 9390 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

11. REALISATION DES TRAVAUX DE TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE PORTE DE SORTIE VEHICULES PAR UNE PORTE PIETONNE

Résolutions 11. à 11.5 non votée, l'étude du parking étant en cours.

11.1. Préambule sans vote

Historique :

Dans le cadre de l'amélioration du stationnement dans le parking souterrain, il est proposé de réaliser la transformation de l'ancienne porte de sortie voiture du garage côté promenade Marie-Paradis sous le bâtiment FORCLAZ, par une porte piétonne.

11.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REALISATION DES TRAVAUX DE TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE PORTE DE SORTIE VEHICULES PAR UNE PORTE PIETONNE

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de modification de l'ancienne porte de sortie voiture du garage côté promenade Marie Paradis sous le bâtiment FORCLAZ, par une porte piétonne :
TRAVAUX DE TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE PORTE DE SORTIE VEHICULES PAR UNE PORTE PIÉTONNE selon le descriptif joint à la convocation.

11.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REALISATION DES TRAVAUX DE TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE PORTE DE SORTIE VEHICULES PAR UNE PORTE PIETONNE

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société pour un montant de _____ € TTC.

11.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Projet de résolution :

L'assemblée générale donne mandat au conseil de l'Union pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de _____ TTC.

11.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES PARKINGS », aux appels de provisions exigibles :

- Le _____ pour _____ %

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

12. POINT D'INFORMATION : MATERIEL, SYSTEME ET CONTROLE D'ACCES PARKINGS

Le parking souterrain de CHAMO N I X - SUD impose, de par sa taille et sa configuration, une intense gestion, notamment en haute saison.

Le matériel actuel (portes, système de bornes, centrale de contrôle d'accès pilotée depuis l'agence fonctionnant sous Windows XP) commence à montrer ses limites et ne permet pas d'obtenir une gestion efficace de l'ouvrage.

Lors de réunions du conseil de l'Union, il a été envisagé de remplacer le matériel du contrôle d'accès, afin de ne pas faire peser d'éventuelle autre panne (cf mi-août à septembre 2023) qui entrave grandement les allées et venues dans le parking.

Après réunion avec l'entreprise chargée actuellement de la maintenance de l'installation, il semble pertinent de penser à un projet d'ensemble du parking, réunissant :

- le remplacement du contrôle d'accès par un système plus efficace et plus sécurisé (cela concerne les bornes, la centrale de commande, l'activation/désactivation des badges, le système de détection, la duplication de badges de même « famille » permettant d'avoir plusieurs badges pour l'entrée d'un seul véhicule à la fois dans le parking) ;
- une étude des circulations, accès et sorties + signalétique du parking afin qu'il soit le plus simple et efficace d'y entrer et sortir, avec mise en place éventuelle de sas véhicule pour les entrées ;
- le remplacement des portes pour celles qui présentent des signes de faiblesse.

Une demande de chiffrage d'un tel projet d'étude sera faite auprès d'un prestataire compétent avec réunion sur site pour en apprécier la pertinence. Si cela est concluant, il pourra être intégré à l'ordre du jour de la future assemblée générale de 2025.

13. POINT D'INFORMATION : DISPOSITIONS VIS-A-VIS DES ESPACES VERTS

Un contrôle des espaces verts sera effectué par l'entreprise MABBOUX ESPACES VERTS. Un rapport de l'ONF (Office National des Forêts) de 2011 avait déjà pointé du doigt plusieurs arbres malades à abattre ou à traiter, ces derniers présentant un risque de sécurité. Nombre de ces arbres n'ont pas été traités depuis, malgré les contraintes climatiques et les tempêtes des dernières années. Le prestataire espaces verts sera donc sollicité pour établir un rapport de la situation et dresser un cahier des charges priorisé selon l'urgence, au cas par cas pour chaque arbre. Si le chiffrage dépasse les 5 000,00€, le devis devra faire l'objet d'une résolution spécifique en assemblée générale.

14. CONCLUSION

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 16 h 37.

Le président

De Bartolo Jaxence
(FONCIA 4810)



Le secrétaire

De Bartolo Jaxence
(FONCIA 4810)



Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »