



VOS INFORMATIONS

Syndicat de copropriétaires CHAMONIX
SUD - TRANCHE 2
C/O FONCIA 4810
205 AV DE L'AIGUILLE DU MIDI
74400 CHAMONIX MONT-BLANC
04 50 54 ** **

Syndicat de copropriétaires CHAMONIX SUD - TRANCHE 2
C/O FONCIA 4810
205 AV DE L'AIGUILLE DU MIDI
74400 CHAMONIX MONT-BLANC

VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 005758890
Identifiant MyFoncia :
unionchamsud@yahoo.fr

Le 03 avril 2025

VOS TANTIÈMES

Tantièmes : 2500/10000
(...) Détail sur demande



VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA MONT BLANC
271 rue Pellissier
74700 Sallanches
04 50 58 30 66

Chère Madame, Cher Monsieur,

Afin de vous informer des résolutions adoptées, nous avons le plaisir de vous communiquer le :

Procès verbal de l'assemblée générale de l'ensemble immobilier

PLACE EDMOND DESAILLOUD 74400 CHAMONIX MONT BLANC
03 avril 2025 à 10:00

VOTRE GESTIONNAIRE

Maxence DE BARTOLO
maxence.de-bartolo@foncia.com



VOTRE MODE DE PAIEMENT

Paieement par chèque

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

Votre gestionnaire

Maxence DE BARTOLO



VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des informations de
votre compte sur
[MyFoncia.com](https://myfoncia.com)

Ensemble immobilier

UNION SYNDICATS CHAMONIX-SUD

PLACE EDMOND DESAILLOUD 74400 CHAMONIX MONT BLANC

Les membres de l'ensemble immobilier présenté ci-dessus, se sont réunis à l'adresse suivante : 205 avenue de l'Aiguille du Midi Foncia 4810 74400 Chamonix Mont Blanc

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Président(e) : **FONCIA MONT-BLANC** (représenté par M Maxence DE BARTOLO)

Selon les statuts de 1983, le directeur de l'Union est désigné d'office comme président de séance.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union **Scrutateur : Mme CHAMONIX SUD - BATIRIS**

POUR : 7950 sur 7950 tantièmes

CONTRE : 0 sur 7950 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

8 membres totalisent 7950 tantièmes au moment du vote **CETTE**
RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union **Secrétaire : Maxence DE BARTOLO**

POUR : 7950 sur 7950 tantièmes

CONTRE : 0 sur 7950 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

8 membres totalisent 7950 tantièmes au moment du vote **CETTE**
RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

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



Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, que **8** membres représentant **7950** voix sur **10000** voix constituant l'ensemble immobilier, participent à l'assemblée générale.



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

SCI CHAMOIS BLANC (Tranche 4)	1440	tantièmes
SDC RESIDENCE CHAMONIX LA RIVIERE	610	tantièmes

Soit un total de 2050 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 PRÉSIDENT DU CONSEIL DE L'UNION SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULE
5.	APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024
6.	APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX : REFECTION CIRCULATION EXTERIEURES
7.	APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX : MISE EN SECURITE EXTERIEURS R12 (REFECTION DE LA VIA D'AOSTE)
8.	APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX : MISE EN SECURITE SOUS SOL R13 (REFECTION RAMPE ACCES VIA D'AOSTE)
9.	DESIGNATION DU DIRECTEUR DE L'UNION
10.	AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025
11.	VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2025 AU 30/09/2026
12.	POINT D'INFORMATION : CADUCITÉ DE LA CLÉ DE CHARGE "PARKING"
13.	RATIFICATION TRAVAUX DE RÉNOVATION DU CONTRÔLE D'ACCÈS DES PARKINGS
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 PRESIDENT DU CONSEIL DE L'UNION SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du président du Conseil de l'Union. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/09/2024 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/10/2023 au 30/09/2024 comprenant :
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024.

POUR : 7403 sur 7563 tantièmes

CONTRE : 160 sur 7563 tantièmes ROSERAIE (TRANCHE 5) (160) **ABSTENTIONS**

: 387 tantièmes CHAMONIX SUD - BAT F (387)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

8 membres totalisent 7950 tantièmes au moment du vote **CETTE
RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

6. APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX : REFECTION CIRCULATION EXTERIEURES

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union L'assemblée générale approuve les comptes travaux :

Montant appelé : 191 453.99€
Dépenses réalisées : 165 614.73€

Solde en attente sur travaux : 25 839.26€ (crédeur) **POUR** : 7563

sur 7563 tantièmes

CONTRE : 0 sur 7563 tantièmes

ABSTENTIONS : 387 tantièmes CHAMONIX SUD - BAT F (387)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

8 membres totalisent 7950 tantièmes au moment du vote **CETTE
RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.**

7. APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX : MISE EN SECURITE EXTERIEURS R12 (REFECTION DE LA VIA D'AOSTE)

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union L'assemblée générale approuve les comptes travaux :

Montant appelé : 52 000.00€
Dépenses réalisées : 66 750.56€

Solde en attente sur travaux : 14 750.56€ (débit) **POUR : 7950**

sur 7950 tantièmes
CONTRE : 0 sur 7950 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

8 membres totalisent 7950 tantièmes au moment du vote **CETTE
RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.**

8. APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX : MISE EN SECURITE SOUS SOL R13 (REFECTION RAMPE ACCES VIA D'AOSTE)

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union L'assemblée générale approuve les comptes travaux :

Montant appelé : 31 800.00€
Dépenses réalisées : 23 375.00€

Solde en attente sur travaux : 8 425.00€ (crédit) **POUR : 7790**

sur 7790 tantièmes
CONTRE : 0 sur 7790 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

7 membres totalisent 7790 tantièmes au moment du vote **CETTE
RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.**

9. DESIGNATION DU DIRECTEUR DE L'UNION

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union Pièces annexes :

Convention de gestion

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA MONT BLANC, dont le siège social est 271 rue Péllissier à Sallanches, en qualité de directeur de l'Union, selon contrat joint à la convocation, à compter du 05/04/2025 jusqu'au 04/05/2026.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer la convention de gestion.

POUR : 7143 sur 7950 tantièmes

CONTRE : 807 sur 7950 tantièmes CHAMONIX SUD - BAT GH (807)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

8 membres totalisent 7950 tantièmes au moment du vote **CETTE**

RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

10. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 339 000.00euros.

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 membres de l'Union que les appels de provisions émis par le directeur 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.

POUR : 7563 sur 7563 tantièmes

CONTRE : 0 sur 7563 tantièmes

ABSTENTIONS : 387 tantièmes CHAMONIX SUD - BAT F (387)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

8 membres totalisent 7950 tantièmes au moment du vote **CETTE**

RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2025 AU 30/09/2026

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 340 400.00euros.

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 membres de l'Union que les appels de provisions émis par le directeur 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.

POUR : 7563 sur 7563 tantièmes

CONTRE : 0 sur 7563 tantièmes

ABSTENTIONS : 387 tantièmes CHAMONIX SUD - BAT F (387)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

8 membres totalisent 7950 tantièmes au moment du vote **CETTE
RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.**

12. POINT D'INFORMATION : CADUCITÉ DE LA CLÉ DE CHARGE "PARKING"

Contexte :

Les règlements de copropriété des tranches 1(A à I), 2, 3(Grépon & Jonquilles) et 4(Chamois Blanc) mentionnent que "Les parkings constituent des lots de copropriété dans le but d'être transférés ultérieurement par la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE CHAMONIX SUD à l'UNION DE SYNDICAT." Ces 4 mêmes règlements continuent et indiquent que « Jusqu'à ce transfert, ils (les parkings) doivent être considérés comme des parties communes mises à la disposition de l'ensemble des co-propriétaires qui en supporteront les charges d'entretien dans les proportions prévues pour les charges communes générales » : de l'ensemble des copropriétaires des tranches 1, 2, 3 et 4 concernées.

Il était donc question que les charges éventuelles liées aux parkings soient imputées aux tranches mentionnées uniquement, jusqu'à ce que la cession des parkings intervienne.

Le 22/11/2006, la résolution 9 de l'assemblée générale de l'Union (ci jointe) est votée de la manière suivante :

- Les tranches 1, 2, 3 et 4 sont considérées comme seules utilisatrices des parkings
- Les frais de fonctionnement, travaux ou d'investissement liés à la gestion des parkings seront répartis entre ces différents membres utilisateurs en fonction de leur quote-part.

Cette résolution, au moment où elle est votée, réaffirme donc une règle qui était déjà valablement applicable et prévue par les textes, elle n'ajoute rien. Les tranches 5 et 6 n'avaient pas à participer aux charges et ne participaient pas.

L'acte de cession des parkings est intervenu par acte notarié le 21/12/2006 et 18/06/2007, suivant vote d'assemblée générale, décidé à la résolution n°8 du 22/11/2006. Chaque membre de l'Union est donc devenu propriétaire à cette date (disposant de l'usus, fructus, abusus) ce qui a rendu caduques les dispositions transitoires précédemment prévues et établies. La résolution n°9 du 22/11/2006 étant antérieure à la date de cession, elle ne peut donc prévaloir sur un acte postérieur.

Les tranches 5 et 6 étant devenues propriétaires donc utilisateurs, la résolution 9 de l'AG du 22/11/2006 est substantiellement caduque. Cette résolution est un rappel des règles temporaires prévues à l'origine qui se sont éteintes au jour de la signature de l'acte d'acquisition des parkings par l'Union, réalisation de l'évènement certain prévu par les textes.

L'accès et l'utilisation de l'allée Marcel-Burnet et du parking souterrain sont indifférenciés depuis la pose de barrières automatique, le changement du contrôle d'accès aux parkings de l'Union en septembre 2024 applique cette règle. Tout copropriétaire d'un lot principal dont la copropriété est membre de l'Union des syndicats des copropriétaires de Chamonix-Sud est possesseur d'un badge « parking » et a de fait un accès indifférencié aux parkings de l'Union de Chamonix-Sud, en souterrain et en extérieur.

La totalité des copropriétaires des dix copropriétés membres de l'Union des syndicats de Chamonix-Sud étant utilisateurs des parkings, la clé de charge parking est caduque.

La caducité de la clé de charge parking est applicable immédiatement pour l'exercice en cours. La seule clé de charge applicable est la clé de charges communes générales.

13. RATIFICATION TRAVAUX DE RÉNOVATION DU CONTRÔLE D'ACCÈS DES PARKINGS

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union Préambule :

Suite aux nombreux problèmes causés par l'ancien système de contrôle d'accès défectueux (cf résolution "POINT D'INFORMATION : MATERIEL, SYSTEME ET CONTROLE D'ACCES PARKINGS" de la précédente assemblée générale), le projet d'étude de remplacement du système a été lancé.

Un cabinet d'ingénierie, "G4M" a été sollicité afin d'établir une étude pour la rénovation du contrôle d'accès des parkings et la mise place d'une sécurisation vidéo des éléments d'équipements portes/barrières.
(Ces éléments sont dégradés volontairement/ involontairement chaque année engendrant un coût de réparation du matériel de 5 000 à 10 000€/an.)

Le cabinet G4M a établi le cahier des charges en tenant compte des prestations attendues, des normes, règlements et des démarches administratives à prévoir. Le cabinet a tenu un rôle d'économiste dans l'appel d'offre effectué auprès des entreprises et de sa restitution. Le dossier de décomposition du prix global et forfaitaire (DPGF ci joint) a été établi et envoyé à 3 entreprises :

- GORON

- VIATECH

- SCUTUM

GORON a chiffré au double du prix estimé, SCUTUM n'a pas donné suite et VIATECH s'est positionnée dans l'estimatif réalisé par le cabinet d'ingénieur G4M.

Parallèlement, la perte totale du contrôle informatique et de gestion des badges du logiciel obsolète a entraîné un nombre croissant de copropriétaires/locataires/vacanciers n'ayant plus aucun accès au parking. Le nombre de dégradations (ouvertures forcées, casses) et le non respect des accès (passages sauvages derrière des véhicules, voitures bloquées dans le parking) ont drastiquement augmenté.

Ce contexte anarchique a justifié la validation en urgence du devis VIATECH pour un montant de 35 916.85€TTC fin juillet 2024 pour un départ de chantier début septembre 2024.

Un complément de devis de 5 973.96€TTC a été validé en cours de chantier afin de pallier au problème des fourreaux souterrains inutilisables sous l'Allée Marcel Burnet en modifiant le type de centrales et leurs communications prévues (l'option d'ouvrir par destruction la route de l'allée n'étant pas envisageable).

1300 badges ont été inclus dans le prix du devis afin que chaque copropriétaire puisse récupérer un badge d'office. Actuellement, plus de 72% des badges ont été distribués.

N.B. : Les futurs badges commandés sous ce contrôle d'accès seront facturés 4€/unité (19.90€/unité anciennement).

Il est question dans cette résolution 13 d'entériner les travaux effectués comportant le remplacement du contrôle d'accès et la sécurisation vidéo des équipements parkings, les travaux étant déjà livrés et payés.

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide d'approuver l'exécution des travaux de RÉNOVATION DU CONTRÔLE D'ACCÈS DES PARKINGS réalisés par l'entreprise VIATECH.

L'assemblée générale autorise en sens le directeur de l'Union à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES

COMMUNE GENERALES » à : - Effectuer un appel de provision le :

01/05/2025 pour compenser la dépense engagée dans ces travaux.

- Utiliser un fonds d'avance travaux disponible de 14 365.61€ pour financer en partie ces travaux.

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 remboursement des travaux effectués.

Un contrat de maintenance pour une durée d'1an avec tacite reconduction sera souscrit auprès de VIATECH, afin de bénéficier d'une proximité et d'une garantie efficace sur le matériel posé par leurs soins.

POUR : 7950 sur 7950 tantièmes

CONTRE : 0 sur 7950 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

8 membres totalisent 7950 tantièmes au moment du vote **CETTE**

RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

14. CONCLUSION

L'aménagement des allées de circulation sera amélioré notamment en ce qui concerne la pose d'obstacle pour éviter le stationnement sauvage de l'Allée Marcel Burnet.

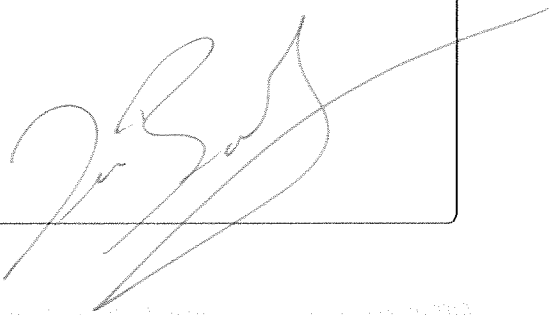
Les membres appartenant à la **TRANCHE 1** discuteront des solutions viables pour réactiver le syndicat principal **TRANCHE 1** afin que les intérêts de ce dernier puissent être valablement défendus.

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 11 h 36.

Le président

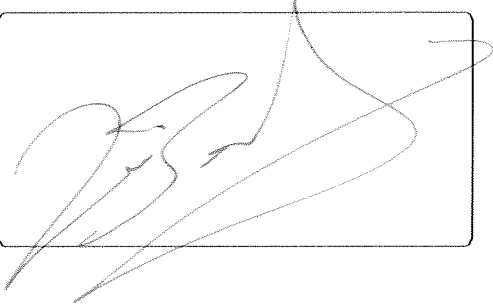
Maxence De BARTOLO

FONCIA 4810
205 Av. Aiguille du Midi
74400 CHAMONIX MONT-BLANC
Tél. 04 50 54 37 57
copropriété.4810@foncia.fr



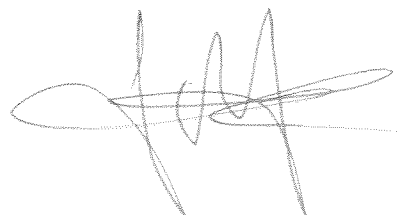
Le secrétaire

Maxence DE BARTOLO :



Le(s) scrutateur(s)

Syndicat de copropriétaires CHAMONIX SUD - BAT IRIS :
GREPON



✓ M. Jonathan Devaud ABCDE

✓ M. Hillion Nathalie Jougnottes

✓ M. François Xavier Laffin GH, Bat F, Roseaie

✓ M. Maxence De BARTOLO Tranche 2

