

CHAMONIX MONT BLANC CEDEX, le 25 juillet 2012

**PROCÈS-VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
UNION DES SYNDICATS CHAMONIX SUD
PLACE EDMOND DESAILLOUD**

74400 CHAMONIX MONT BLANC

Nexity Chamonix
80 RUE HELBRONNER
BP 75
74402 CHAMONIX MONT BLANC CEDEX

Présents et Représentés :	9	9840 voix / 10000 voix
Absents :	1	160 voix / 10000 voix
Total :	----- 10	10000 voix / 10000 voix

Le 25 juillet 2012, à 09h00, les copropriétaires de l'immeuble UNION DES SYNDICATS CHAMONIX SUD sis à 74400 CHAMONIX MONT BLANC, se sont réunis en assemblée générale à l'adresse suivante :

Agence NEXITY LAMY - Salle 1
80 RUE HELBRONNER
74400 CHAMONIX MONT BLANC

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou contre émargement.

Conformément à l'article 14 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 9 copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés et possèdent 9840 voix sur 10000 voix.

Les membres du Conseil de l'Union ont été invités.

Étaient présents : M. BRISPOT (JONQUILLE) – M. CHARRON (CHAMOIS BLANC) – M. ORFANELLI (CHAMOIS BLANC) – M. CAILLOT (GH) – M. MARCOUX (TRANCHE 2 & Président du Conseil de l'Union) – M. KAHYAT (BATIMENT F)

Étaient absents :

Syndicat TRANCHE 5 - ROSERAIE (160)

possédant ensemble 160 voix.

Rappel de l'ordre du jour de la réunion :

- Résolution N° 1 :** Désignation du Président de séance
Résolution N° 2 : Désignation du secrétaire de séance
Point d'information N° 3 : Rapport financier du Directeur de l'UNION et rapport moral du Président de l'UNION
Résolution N° 4 : Approbation des comptes de l'exercice du 1.10.2010 au 30.9.2011
Résolution N° 5 : Approbation des comptes travaux pour l'exercice arrêté au 30.9.2011
Résolution N° 6 : Quitus au Président de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD
Résolution N° 7 : Quitus au Directeur de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD
Résolution N° 8 : Directeur de l'UNION : examen de la proposition du contrat de mandat la société NEXITY – durée du mandat - honoraires ou de MORGANE IMMOBILIER à la demande des syndicats ABCDE-GH-TRANCHE.
Résolution N° 9 : Modalités de gestion bancaire de la trésorerie de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD
Résolution N° 10 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1.10.2011 au 30.9.2012 pour un montant de 247 750,00 € TTC.
Résolution N° 11 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1.10.2012 au 30.9.2013 pour un montant de 236 350,00 € TTC.
Résolution N° 12 : Travaux à prévoir avec demande de devis
Résolution N° 13 : ETUDES
Résolution N° 14 : Autorisation à donner à M TREY COOK pour le passage d'une fibre optique en passant par les garages
Point d'information N° 15 : Vie de l'UNION - Suggestions du Conseil.

Résolution N° 1 : Désignation du Président de séance.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux statuts de l'UNION l'assemblée générale désigne comme Président de séance le Directeur de l'Union, représenté par M PONS de la société NEXITY.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	9	9840	/	10000

Cette résolution est adoptée .

Résolution N° 2 : Désignation du secrétaire de séance.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale désigne le Directeur de l'UNION comme secrétaire de séance.

Monsieur ARCAGNI de la société MORGANE se présente comme secrétaire.

Monsieur ALVES DA SILVA de la société NEXITY se présente comme secrétaire.

VOTE SUR MORGANE IMMOBILIER

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	6	5179	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	3	4661	/	1000

VOTE SUR NEXITY

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	3	4661	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	6	5179	/	10000

L'assemblée générale élit comme secrétaire de séance M ALVES DA SILVA de la société NEXITY.

Cette résolution est adoptée.

Point d'information N° 3 : Rapport financier du Directeur de l'UNION et rapport moral du Président de l'UNION

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport de M MARCOUX Président du Conseil de l'Union, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

Le rapport moral du Président est joint au procès-verbal.

Résolution N° 4 : Approbation des comptes de l'exercice du 1.10.2010 au 30.9.2011.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 1.10.2010 au 30.9.2011, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 205 523.63 € pour les opérations courantes.

Le syndicat ABCDE fait remarquer que la liste des dépenses n'est pas détaillée.
Le relevé général des dépenses détaillées sera dorénavant joint à la convocation.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	3	4661	/	10000
<i>Syndicat TRANCHE 1 - BAT. ABCDE (1354)</i>				
<i>Syndicat TRANCHE 1 - BATIMENT GH (807)</i>				
<i>Syndicat TRANCHE 2 (2500)</i>				
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	6	5179	/	10000

Cette résolution est adoptée .

Résolution N° 5 : Approbation des comptes travaux pour l'exercice arrêté au 30.9.2011.

Clé de répartition : 0008 - 3 Bâtiments

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes travaux, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation et qui font ressortir un montant total de charges nettes de : 6 707.52 € financés par le fonds de réserve.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	8	9230	/	9230
ONT VOTE CONTRE :	3	4661	/	9230
ABSTENTIONS :	0	0	/	9230
ONT VOTE POUR :	5	4569	/	9230
<i>Syndicat TRANCHE 1 - BATIMENT F (387)</i>				
<i>Syndicat TRANCHE 1 - BATIMENT I (672)</i>				
<i>Syndicat TRANCHE 3 - GREPON (921)</i>				
<i>Syndicat TRANCHE 3 - JONQUILLE (1149)</i>				
<i>Syndicat TRANCHE 4 - CHAMOIS BLANC (1440)</i>				

Cette résolution est refusée .

Résolution N° 6 : Quitus au Président de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD.
Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale donne quitus au Président de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30.9.2011.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	9	9840	/	10000

Cette résolution est adoptée.

Résolution N° 7 : Quitus au Directeur de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD.
Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale donne quitus au Directeur de l'Union pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30.9.2011.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	3	4661	/	10000
		<i>Syndicat TRANCHE 1 - BAT. ABCDE (1354)</i>		
		<i>Syndicat TRANCHE 1 - BATIMENT GH (807)</i>		
		<i>Syndicat TRANCHE 2 (2500)</i>		
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	6	5179	/	10000

Cette résolution est adoptée .

Résolution N° 8 : Directeur de l'UNION : examen de la proposition du contrat de mandat la société NEXITY durée du mandat - honoraires ou de MORGANE IMMOBILIER à la demande des syndicats ABCDE-GH-TRANCHE2.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale désigne à nouveau en qualité de DIRECTEUR DE L'UNION, la société NEXITY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Clichy La Garenne (92110), 10-12 rue Marc Bloch, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° 10.92.N983 portant les mentions Gestion immobilière et Transactions sur immeubles et fonds de commerce, délivrée par la Préfecture des Hauts-de-Seine, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Gestion immobilière, pour un montant de 500 000 000 d'euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 128 rue La Boétie à Paris (75008), pour une durée de 1 an.

Le contrat de mandat de DIRECTEUR DE L'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD entrera en vigueur le 1.7.2012 et prendra fin le fin 30.6.2013.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 18 500 € TTC et 8 300 € TTC pour les parkings en sous sol, au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 1.10.2011 au 30.9.2012.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

Vote sur la proposition NEXITY

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	3	4661	/	10000
		<i>Syndicat TRANCHE 1 - BAT. ABCDE (1354)</i>		
		<i>Syndicat TRANCHE 1 - BATIMENT GH (807)</i>		
		<i>Syndicat TRANCHE 2 (2500)</i>		
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	6	5179	/	10000

Cette résolution est adoptée .

OU

L'assemblée générale désigne en qualité de Directeur de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX- SUD, la société **MORGANE IMMOBILIER SAS**, au capital de 200 000.00 euros, dont le siège social est sis au 205 de l'avenue de l'Aiguille du Midi à Chamonix(74400).

Le présent contrat est conclu pour une période qui commencera le jour de l'assemblée générale pur se terminer à l'issue de l'assemblée générale ayant à statuer sur les comptes clos le **30/09/2012**.

Cette assemblée générale devra se tenir au plus tard dans les six mois qui suivent la date de clôture des comptes, soit au plus tard le **30/05/2013**.

Dans le cas ou lors de cette assemblée générale les conditions de majorité ne seraient pas réunies, la durée du présent mandat serait prolongée jusqu' à l'assemblée générale se tenant en deuxième lecture. Cette dernière se tiendra dans les deux mois après la première, le mandat de syndic se terminera au plus tard le **31/07/2013**.

Conformément à la proposition jointe à la convocation de l'assemblée générale, les honoraires de gestion courante sont fixés à **26 431,60 euros TTC** pour la période de l'exercice comptable.

A l'issue de cette période, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

L'assemblée générale approuve le contrat joint et donne pouvoir à Monsieur le Président de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD de signer le contrat au nom du syndicat.

Vote sur la proposition MORGANE

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	6	5179	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	3	4661	/	10000

Syndicat TRANCHE 1 - BAT. ABCDE (1354)

Syndicat TRANCHE 1 - BATIMENT GH (807)

Syndicat TRANCHE 2 (2500)

Cette résolution est refusée .

Résolution N° 9 : Modalités de gestion bancaire de la trésorerie de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Concernant le mode de gestion bancaire, le Directeur de l'Union précise que la comptabilité de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD est tenue séparément des autres syndicats de copropriétaires dans le cadre de la comptabilité mandant émanant de son système informatique, mais sans l'ouverture d'un compte bancaire séparé conformément à l'alinéa 7 de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et complété par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Cette individualisation fera partie intégrante du compte unique professionnel ouvert au nom de la Société NEXIY et fonctionnant à ses frais et avantages sous sa pleine responsabilité, avec le bénéfice pour ses clients de la garantie des fonds déposés délivrée par SOCAMAB pour un montant de 500 000 000,00 €.

L'assemblée générale, après avoir constaté que le Directeur de l'Union remplit les conditions prévues par la loi du 2 janvier 1970 et bénéficie d'une garantie financière est d'accord pour le dispenser de l'obligation d'ouverture du compte bancaire ou postal séparé fixe à une année la durée pour laquelle cette dispense est donnée, et au plus tard le 30 juin 2013.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	3	4661	/	10000
<i>Syndicat TRANCHE 1 - BAT. ABCDE (1354)</i>				
<i>Syndicat TRANCHE 1 - BATIMENT GH (807)</i>				
<i>Syndicat TRANCHE 2 (2500)</i>				
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	6	5179	/	10000

Cette résolution est adoptée .

Résolution N° 10 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1.10.2011 au 30.9.2012 pour un montant de 247 750,00 € TTC.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01.10.2011 au 30.9.2012. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Président assisté du Directeur de l'Union, arrêté à la somme de 247 750,00 Euros (modifié en assemblée à 236 350€) et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

Explication : les appels de fonds du 1.7.2012 ayant été générés, il n'est plus possible de modifier le budget tel que proposé par le conseil de l'union (soit 236 350 €)

Le directeur de l'Union explique que la modification du budget à 236 350 € sera effectuée dans le cadre de la répartition des comptes 2011/2012.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	9	9840	/	10000

Cette résolution est adoptée .

Résolution N° 11 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1.10.2012 au 30.9.2013 pour un montant de 236 350,00 € TTC.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 1.10.2012 au 30.9.2013. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Président assisté du Directeur de l'UNION, arrêté à la somme de 236 350,00 Euros et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	9	9840	/	10000

Cette résolution est adoptée .

Résolution N° 12 : Travaux à prévoir avec demande de devis.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

1. Reprise des jardinières d'angle rue Marie Paradis : à supprimer ou à refaire
- devis CGI MACONNERIE pour€ ttc (en attente)

Pour ces deux points, il est nécessaire que l'assemblée se positionne sur un choix technique.

Des devis seront demandés en conséquence ; les syndicats de copropriété se positionneront en fonction du choix retenu par l'assemblée.

Ce point sera porté à l'ordre du jour du conseil de l'union du mois de septembre 2012 avec les devis (qui sont en attente)

2. Abords de la Promenade rue Marie Paradis : bordure des trottoirs à reprendre
- devis CGI MACONNERIE pour€ ttc (en attente)

Ce point sera porté à l'ordre du jour du conseil de l'union du mois de septembre 2012 avec les devis (qui sont en attente)

3. Réfection des toits des édicules
- devis BOSSONNEY pour€ ttc (en attente)
- devis RENOVATION CONSTRUCTION pour€ ttc (en attente)
- devis TOSCO pour€ ttc (en attente)

Ce point sera porté à l'ordre du jour du conseil de l'union du mois de septembre 2012 avec les devis (qui sont en attente)

4. Réfection des socles des anciens lampadaires entre GREPON et JONQUILE
Ces travaux ont été commandés et sont en cours de finalisation.

5. Réfection d'un éclairage de l'allée sans nom et adjonction d'un éclairage via d'Aoste
- devis NACELEC pour€ ttc (en attente)
- devis JP ELECTRICITE pour€ ttc (en attente)

Ce point sera porté à l'ordre du jour du conseil de l'union du mois de septembre 2012 avec les devis (qui sont en attente)

6. Elagage et entretien suivant le rapport ONF
- devis ONF (rapport de juin 2011 joint à la convocation - avant la tempête du 28.4.2012)
- devis HYVERT pour€ ttc (en attente)

Ce point sera porté à l'ordre du jour du conseil de l'union du mois de septembre 2012 avec les devis (qui sont en attente)

7. Pose d'une main courante entre le GREPON et le JONQUILLE
- devis SASSANO pour€ ttc (en attente)
- devis RENOVATION CONSTRUCTION pour€ ttc (en attente)

Ce point sera effectué dans le cadre de l'entretien courant.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	9	9840	/	10000

Cette résolution est adoptée.

Résolution N° 13 : ETUDES.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

1. Suite à la demande de MME COGNET, mise à l'étude de l'implantation de places de parking pour handicapés au regard de la loi et du règlement de l'union.

Il y a obligation à compter de 500 places, avec un minimum de 10 places.

Malgré cette contrainte l'assemblée générale ne donne pas suite à cette demande.

Projet fibre optique :

- Etude VIA NUMERICA (jointe à la convocation)
- Analyse de M. LACOUR Jean-Louis (copropriétaire du Jonquille) - (jointe à la convocation)

L'assemblée générale souhaite que ce projet soit reporté.

3. Fermeture de la rue du Lyret avec des barrières ou borne chauffante

- devis ACCES CIBLE pour deux barrières pour un montant de 15 038.85 € ttc avec badges à contrôle d'accès
- mise en sens unique de la voie Marcel Burnet (sens Chamois Blanc vers rue du Lyret) - devis QUARTERONI joint pour 1 133.80 € ttc
- marquage au sol nouvelles places de parking
- pose de potelets avec /sans chaines le long des trottoirs

Ce point sera finalisé et débattu lors du conseil de l'union du mois de septembre, afin de les porter à l'ordre du jour des assemblées générales des membres de l'union, en intégrant la Via d'Aoste.

4. A la demande du BATIMENT I :

- augmentation des places de parking extérieurs
- déplacement des moloks

Ce point sera finalisé et débattu lors du conseil de l'union du mois de septembre, afin de les porter à l'ordre du jour des assemblées générales des membres de l'union.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	9	9840	/	10000

Cette résolution est adoptée.

Résolution N° 14 : Autorisation à donner à M TREY COOK pour le passage d'une fibre optique en passant par les garages.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Après avoir délibéré, l'assemblée autorise M TREY COOK à effectuer les travaux de passage d'une fibre optique en passant par les garages.

Ces travaux devront être réalisés dans les règles de l'art par un professionnel.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	9840	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	9	9840	/	10000

Cette résolution est adoptée.

Point d'information N° 15 : Vie de l'UNION - Suggestions du Conseil.

- Courrier de M. Marcel TERRIER du 25 février 2012 : proposition d'aide de l'association des copropriétaires de Chamonix Sud (joint à la convocation)

Cette demande nécessite une étude juridique approfondie, notamment sur les donations d'une association, sachant que l'union n'est pas régie par la loi de 1901.

- le directeur saisira le Procureur de la République pour faire évacuer les épaves

- la liste des badges des garages sera communiquée au président de l'union

- les travaux de passage des eaux pluviales seront effectués selon le devis EGTM pour 10 699.12 €.

Le directeur de l'union rappelle que cette dépense en charges générales est contradictoire avec le critère d'utilité de la loi du 10 juillet 1965 en ce qui concerne les copropriétés, qui devraient supporter en supporter la charge.

Cette décision fait suite au vote du point 2 de la résolution n°12 du procès verbal de l'assemblée générale du 18 juin 2011.

- les demandes de la SCI CHAM et de Philippe MOREY ne sont pas acceptées en l'état et reportées, le dossier devant être étudié.

LE PRÉSIDENT

Eric PONS

LE SECRETAIRE

Monsieur ALVES DA SILVA

appel de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 :

“ Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires 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 (Loi 85.1470 du 31 décembre 1985 article 14) dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. 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. ”

