



RESIDENCE GRAND ROC
CHEMIN SOUS LA GRAND
ARGENTIERE
74400 CHAMONIX-MONT-BLANC

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU
Samedi 26 avril 2025

Le samedi 26 avril 2025 à 9:00, les copropriétaires de la résidence RESIDENCE GRAND ROC sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

SALLE COMMUNALE
150 Route du Village
Argentière
74400 CHAMONIX-MONT-BLANC

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 62 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 14609 sur 99581.
- 145 copropriétaires votent par correspondance, soit 36376 sur 99581.

Sont présents ou représentés :

©AVOVENTES.FR

MAG

©AVOVENTES.FR

Sont en vote par correspondance :

©AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

Sont absents et non représentés :

© AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

Ordre du jour :

- 1 - Élection du président de séance (Article 24)
- 2 - Élection de scrutateurs (Article 24)
- 3 - Élection d'un secrétaire de séance (Article 24)
- 4 - Compte rendu du Conseil Syndical
- 5 - Renonciation à la convention concernant l'exploitation de la piscine du 20 août 1970 (Article 24)
- 6 - Modification de la destination du lot n° 684 (Article 24)
- 7 - Questions diverses (Pas de vote)

Résolution n°1 : Élection du président de séance (Article 24)

est candidate au poste de présidente de séance

POUR : 50985 / 50985 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 99581)

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

est élue présidente de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.



Résolution n°2 : Élection de scrutateurs (Article 24)

est candidate au poste de scrutatrice de séance

POUR / : 50985 / 50985 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 99581)

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

est élue scrutatrice de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Élection du secrétaire (Article 24)

Le syndic ALPES ET CHALETS est candidat au poste de secrétaire de séance

POUR / : 50985 / 50985 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 99581)

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

ALPES ET CHALETS est élu secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées

Question n°4 :

Compte rendu du Conseil Syndical

Résolution n°5 : Renonciation à la convention concernant l'exploitation de la piscine du 20 août 1970 (Article 24)

La convention concernant l'exploitation de la piscine dépendant de l'ensemble immobilier GRAND ROC signée le 20 août 1970, publiée au bureau des hypothèques de BONNEVILLE le 4 septembre 1970, et constituant un additif au règlement de copropriété, prévoit que le propriétaire des lots n° 684 (piscine, plage, solarium) et n° 706 (local technique de la piscine) assumera tous les frais d'entretien et de réparation nécessaires au bon fonctionnement de la piscine, fera fonctionner la piscine au minimum pendant les vacances scolaires, autorisera l'accès gratuit de la piscine à tous les copropriétaires de GRAND ROC et à leurs invités en ce compris les locataires des différents copropriétaires et que les copropriétaires pourront obliger à chauffer la piscine.

De multiples procédures ont opposé le syndicat des copropriétaires GRAND ROC à devenue propriétaire de ces lots en 2004 et qui n'a jamais respecté le cahier des charges de l'utilisation de la piscine figurant à la convention du 20 août 1970, contrairement à ses prédécesseurs.

Par un arrêt de la Cour de cassation en date du 7 juin 2018, la validité de la convention a été reconnue.

Toutefois, la a été placée en liquidation judiciaire le 18 novembre 2020, notamment en raison d'une dette considérable envers la copropriété. Au 5 décembre 2024, cette dette s'élevait à 338 791,07 €, selon l'état daté communiqué au liquidateur.

Il est essentiel que la copropriété puisse récupérer tout ou partie de cette créance par la vente aux enchères des lots anciennement propriété de la lesquels constituent une garantie partielle ou totale du règlement.

Le liquidateur a tenté une vente aux enchères à la barre du tribunal de BONNEVILLE le 5 décembre 2024, de l'ensemble des lots appartenant à la piscine, mais également restaurant situé dans la galerie commerciale et ses annexes). Aucun acquéreur n'a cependant porté d'enchères et le tribunal a donc constaté la désertion d'enchères et renvoyé le liquidateur à solliciter du juge commissaire en charge de la liquidation, une nouvelle autorisation de vente.

Il est manifeste que la convention du 20 août 1970 est un obstacle majeur à la vente des lots dépendants de la SCI est donc impératif de renoncer à la convention afin de réunir des conditions plus favorables à la cession des lots.

Aussi, pour permettre la vente des lots dépendant de la liquidation de la et particulièrement du

restaurant, il est proposé au syndicat des copropriétaires de renoncer à la convention du 20 août 1970 et à l'usage de la piscine située dans le lot n°684.

Connaissance prise des éléments ci-dessus rappelés, l'assemblée générale renonce purement et simplement à revendiquer à l'égard des futurs acquéreurs des lots n°684 et 706, l'application de la convention sous seings privés concernant l'exploitation de la piscine dépendant de l'ensemble immobilier GRAND ROC en date du 20 août 1970, publiée au bureau des hypothèques de BONNEVILLE en date du 4 septembre 1970 volume 2485, n°10 et constituant un additif au règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires donne ainsi tout pouvoir au syndic à l'effet de signer l'acte notarié par devant Maître Florence Gachon Notaire à Sallanches, portant abrogation de la convention sous seings privés concernant l'exploitation de la piscine dépendant de l'ensemble immobilier GRAND ROC en date du 20 août 1970 afin de le publier au service de publicité foncière compétent. Les honoraires, frais relatifs à la publication et aux formalités seront supportés par la copropriété en charges communes générales.

Vote à la majorité de l'article 24

POUR : 50725 / 50985 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 99581)

CONTRE : 260 / 50985 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 260)

ABSTENTION : NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°6 : Modification de la destination du lot n° 684 (Article 24)

Le lot n°684 est ainsi désigné : « une piscine comprenant le bassin, une plage, un solarium et l'escalier d'accès au solarium, le sas d'accès au bassin ».

Pour permettre sa vente dans les meilleures conditions, l'assemblée générale décide une modification de la destination du lot n° 684, qui sera ainsi désormais désigné : « une piscine comprenant le bassin, une plage, un solarium et l'escalier d'accès au solarium, le sas d'accès au bassin, avec possibilité de condamner le bassin de la piscine et d'affecter l'espace de plage, solarium et bassin à un usage de terrasse ».

L'assemblée générale des copropriétaires donne ainsi tout pouvoir au syndic et à Maître Florence Gachon notaire à Sallanches, à l'effet de signer le modificatif de l'état descriptif de division - Règlement de copropriété relatif à cette modification de la destination du lot n°684, afin de le publier en collaboration au service de publicité foncière compétent. Les honoraires, frais relatifs à la publication et aux formalités seront supportés par la copropriété en charges communes générales.

POUR : 50657 / 50657 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 99581)

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : 328 (Total tantièmes : 99581)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.



Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 10h50.

© AVOVENTES.FR

L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

« 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. 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 mentionnés au deuxième alinéa du présent article. »

