Chamonix-Sud
Conseil de l'Union de syndicats des copropriétaires de Chamonix-Sud
(6 tranches, 10 copropriétés, 20 bâtiments)

Historique du garage en sous-sol (propriété, entretien)
F. Grégoire le 22 février 2022

Historique de la propriété du garage souterrain

Nos règlements de copropriété :

- recopient en page 2 une disposition du plan d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de Chamonix-Sud : *Les constructeurs seront tenus de réaliser une place de stationnement pour 55 m² de construction hors œuvre. Toutes les places de stationnement resteront non affectées et en permanence à la disposition soit du public (150 places) soit des ayants-droit de la copropriété (1 250 places) sans qu'aucun puisse prétendre se voir attribuer un emplacement précis. Les deux tiers des places de stationnement réservées aux ayants-droit de la copropriété seront abrités en sous-sol.*
- et continuent par la phrase suivante : L'ensemble des constructions de la ZAC devra avoir en commun certains des éléments d'équipement, notamment la voirie, les espaces verts et les parkings ; il sera créé une Union de syndicats ayant pour objet la gestion et la propriété de ces éléments d'équipement communs ou de partie d'entre eux.

La ZAC est supprimée par arrêté préfectoral n°380 en date du 22 mars 1984 à la suite d'une délibération du conseil municipal de la commune de Chamonix-Mont-Blanc le 24 février 1984, ce qui interdit *de facto* les nouvelles constructions prévues à l'intérieur du périmètre de la ZAC[1]. Les constructions de l'ensemble immobilier sont alors figées en l'état : 6 tranches, 10 copropriétés, 20 bâtiments et 500 places de parking (125 en surface et 375 en sous-sol).

L'article 2 « Objet » des statuts de l'Union dispose (en page 9) que la propriété des parkings souterrains, qui constituent dans les copropriétés membres de l'Union des lots privatifs, doit être transférée à l'Union conformément aux dispositions desdits règlements de copropriété. Ainsi, dans chacun de nos règlements de copropriété des tranches 1, 2 et 3, l'article 4 « Définition des parties communes » dispose que : « *Les parkings constituent des lots de copropriété dans le but d'être transférés ultérieurement par la SET d'aménagement de Chamonix-Sud[2] à l'Union*. »

A la construction[3], les 1 557 lots composant l'ensemble immobilier sont vendus par la SET d'aménagement de Chamonix-Sud à l'exception des lots « parkings ». L'Union tente à plusieurs reprises des négociations avec Pierre&Vacances sur les conditions du transfert de propriété, sans jamais trouver d'accord.

Le 13 décembre 2004, à la suite d'un grave incendie en sous-sol, les pompiers ferment les accès au parking souterrain. Jusqu'à ce moment, il était administré (entretien, système de badge) par Pierre&Vacances.

L'Union (son directeur, mais aussi le président du conseil et la commission créée pour traiter de ce sujet) travaille très activement avec Pierre&Vacances sur le dossier de transfert de propriété. Une communication importante est faite par l'Union auprès des 1 200 copropriétaires, notamment durant les AG des 10 copropriétés début 2005 et début 2006.

---

[1] Les statuts de l'Union en page 6 précisent que « la ZAC s'étend de l'autre côté de l'avenue de Courmayeur et de l'autre côté de la rue du Lyret en bordure de l'avenue de Courmayeur » : c'est-à-dire d'une part en face du Chamois Blanc et d'autre part là où sera construite la gendarmerie.

[2] Nota : La « SET d'aménagement de Chamonix-Sud » est une filiale de Pierre&Vacances.

[3] TR1 : 1975, TR2 : 1979, TR3 : 1982, TR4 : 1983, TR6 : 1984.

Fin 2006, un accord sur le transfert de propriété est enfin trouvé : Pierre&Vacances cède pour un euro symbolique les lots « parkings » à l'Union.

Lors de l'AG de l'Union du 22 novembre 2006, la résolution n°8 est approuvée (extrait du PV de l'AG ci-dessous) :

8 - Approbation du protocole d'accord et du projet d'acte de cession des parkings appartenant aux sociétés SFGC/BARCLAYS'BANK et PIERRE ET VACANCES

Majorité nécessaire : majorité absolue des membres de l'UNION prenant part au vote (art 14 des statuts de l'UNION)

Projet de résolution :

PROTOCOLE D'ACCORD ET ACTE DE CESSION DES PARKINGS A L'UNION

L'assemblée générale approuve le protocole d'accord et le projet d'acte notarié comportant cession pour l'Euro symbolique des lots de parkings appartenant aux société PIERRE ET VACANCES et SFGC/BARCLAYS BANK (pièces jointes à la convocation) au profit de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD
Mandat est donné au Président de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD (Monsieur Georges PONCE) et au Directeur de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD (Monsieur Bernard ARCANI - LAMY) pour signer ès qualités et pour le compte de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD ledit protocole d'accord ainsi que ledit acte notarié, et généralement faire le nécessaire

Résolution adoptée à l'unanimité

L'Union informe les copropriétaires de ce transfert de propriété à l'occasion des AG début 2007 et de l'avancement des travaux entrepris pour permettre la réouverture du garage en sous-sol.

L'Union commande les très importants travaux de mise aux normes du garage souterrain : accès véhicules, portes coupe-feu avec fermeture automatique, ventilation, accès par sas pour les piétons avec portes coupe-feu, sécurité incendie, signalisation, cheminement piéton au sol (peinture verte), peinture intérieure blanche sur les murs, réfection complète de l'éclairage en 5 zones et deux rampes indépendantes dans chaque zone…

Un système de contrôle des entrées/sorties est installé (système encore existant en 2022).

Une fois le garage remis aux normes de sécurité imposée par la législation de 2007, puis la validation faite par les pompiers, l'Union annonce aux 1 200 copropriétaires que le garage souterrain rouvre le 24 décembre 2007.

Entretien de la dalle supérieure du garage souterrain

De la création à fin 2006, la dalle a été entretenue par Pierre&Vacances. Les travaux ont été variés notamment en surface puisqu'à l'origine, la couche d'étanchéité était recouverte par des dalles gravillonnées à certains endroits et par des gravillons, formant des motifs (des étoiles notamment) à d'autres endroits. Des évolutions successives ont amené à couvrir, petit à petit, l'ensemble de la dalle d'un enrobé bitumeux.

En 2006, les infiltrations d'eau n'étaient pas un problème majeur et quelques travaux complémentaires ont semblé suffisants : « rustines » et percements de la dalle pour permettre aux eaux pluviales de s'écouler vers les conduites d'eau pluviale en sous-sol et non plus de se répandre sur la dalle.

En 2008, le président de l'Union, Denis Marcoux, rédige un rapport de 18 pages de photos montrant l'ampleur des infiltrations. En 2009, il fait un inventaire des infiltrations (16 en TR1, 20 en TR2 et 7 en TR3) et les indique sur un plan du garage. L'entreprise EGTM est missionnée pour les traiter.

Ces travaux sont réalisés puis l'année suivante de nouvelles infiltrations sont découvertes. Les entreprises nous expliquent que l'eau doit inévitablement s'écouler et que si l'on bouche à un endroit, elle sortira ailleurs.

Le conseil de l'Union arrête alors toute dépense de « rustines » sur la dalle en attente d'une réfection complète de l'étanchéité.