



Chamonix-Sud

Conseil de l'Union de syndicats des copropriétaires de Chamonix-Sud

Compte rendu de la réunion du conseil du samedi 20 novembre 2021

Le conseil de l'Union s'est réuni le samedi 20 novembre 2021 dans la salle de réunion de Foncia Chamonix + visio.

Étaient présents :

TR1/ABCDE : Y. Danveau (en visio)
 TR1/GH : M. Guichonnet
 TR1/I : C. Undritz
 TR2 : F. Grégoire (FG) et J. Saubin
 TR3/Grépon : S. Chaumont
 TR3/Jonquille : J.-L. Charvet
 TR4 : L. Bru (en visio)

Étaient excusés :

TR5 : F. Frisone et S. Gréverie

Était absente :

TR1/F : Mme Châtelet

Étaient invités :

TR1/GH : F. Georges
 TR3/Jonquille : A. Mercier

Rédaction du compte rendu par F. Grégoire le 15 décembre 2021.

FG rappelle tout d'abord l'objet de cette réunion :

L'ensemble immobilier de Chamonix-Sud comprend dix copropriétés dont les exercices comptables vont tous du 1^{er} octobre au 30 septembre. La loi impose la tenue de l'assemblée générale dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice comptable. Les dix AG doivent donc se tenir entre le 1^{er} octobre et le 31 mars. Compte tenu du temps nécessaire à la clôture des comptes (fin novembre généralement), les premières AG ont lieu au plus tôt fin décembre. Les convocations à ces AG sont émises un mois avant. Elles peuvent contenir les résolutions proposées par l'Union. Ces résolutions doivent donc être rédigées fin novembre. C'est pour cela que chaque année, le conseil de l'Union se réunit à cette date.

Il rappelle également que rien dans nos statuts n'oblige les assemblées générales des dix copropriétés à porter au vote ces résolutions. Cette pratique relativement récente (depuis 2011 pour la plupart des copropriétés) est destinée à satisfaire l'article 21 (p. 22) de nos statuts relatif aux dispositions de l'assemblée générale de l'Union : « À l'égard de l'Union, les votes émis par le représentant d'un syndicat membre sont considérés comme l'expression de la volonté collective des copropriétaires, constitués en un syndicat représenté par lui ».

L'ordre du jour avait été transmis au préalable. Une copie papier est remise à chaque participant pour aider au déroulement de la réunion. Ci-dessous, le copié-collé :

- tour de table
- point sur les comptes (dépenses de fonctionnement)
 - rappel sur la façon dont les dépenses sont réparties
 - dépenses 2020-2021
 - budget 2021-2022
- point sur le site Internet de l'Union
 - résultats de la proposition d'abonnement à la newsletter
 - résultats du questionnaire

- travaux en cours
 - déplacement des moloks par la mairie : travaux non terminés par la mairie (enrobé) mais difficulté dans le dialogue compte tenu du courrier d'Eric Fournier de 2019 et de l'absence de responsable du syndicat principal TR1 pour y répondre
 - allée Marcel-Burnet (création de places de stationnement le long du bâtiment Jonquille, rénovation de l'enrobé, création de places dépose-minute (kiné, médecin), pose de barrières avec accès par badge) ;
 - via d'Aoste (rénovation de l'enrobé, création de dépose-minute)
 - réfection des tableaux électriques des éclairages extérieurs
 - seconde partie de l'étude de M. Soccol :
 - nos conclusions sur les idées émises lors de la présentation du 19 novembre
 - résultat de l'étude actuelle (le second contrat que nous avons signé avec lui)
 - projet de DCE (document de consultation des entreprises)
- travaux à venir
 - suite de l'étude Soccol
 - travail de maîtrise d'œuvre (consultation d'entreprises à partir du DCE, étude des réponses reçues, préconisation)
 - étude de la résistance de la dalle à la charge (à confirmer)
 - poursuite de l'étude du projet avec l'architecte paysagiste (notamment lien avec le parc de la Roseraie) : à confirmer
 - compléments à l'étude diagnostic (points initialement oubliés) : amiante, éclairage, acoustique, validation des pompiers
 - modification du trottoir de la promenade Marie-Paradis : trappe d'accès au transformateur TR2 d'EdF (Engie)
 - sortie du garage actuellement fermée (99 promenade Marie-Paradis)
 - réfection des trottoirs de la via d'Aoste
 - travaux au garage en sous-sol
 - réfection de la montée en sortie via d'Aoste
 - ragréage (partiel ou total), peinture, signalétique (code couleur + panneaux), éclairage
 - pré-étude prises de courant (extérieur, sous-sol) : La loi d'orientation des mobilités a modifié l'article 24-5 de la loi de 1965 (code de la copropriété). Elle impose l'inscription de la question de l'installation de borne de recharge dans les copropriétés à l'ordre du jour d'une assemblée générale avant le 1er janvier 2023. Concrètement, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG la question de la réalisation d'une étude préalable sur l'utilité de s'équiper de ces bornes. Le but de cette étude préalable est de permettre aux copropriétaires de prendre une décision de pré-équipement ou d'équipement des places de stationnement en connaissance de cause. Elle sera votée, à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés en assemblée générale. Dans un second temps, le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la réalisation des travaux proprement dits. Cette délibération sera également adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
 - pré-étude places pour PMR (extérieur, sous-sol)
 - suppression de l'ancien chalet "poubelles" du Chamois Blanc
 - suppression de la terrasse devant le Big Horn, via d'Aoste
 - étude (avocat + notaire) de mise à jour des statuts de l'Union (cf. ma note du mois d'août à ce sujet).

FG propose de suivre cet ordre du jour mais de reporter le tour de table à la fin. La proposition est acceptée.

1. Point sur les comptes (dépenses de fonctionnement)

FG rappelle que depuis l'AG de l'Union du 22 novembre 2006, les dépenses de l'Union sont constituées de deux parties :

- dépenses liées à l'entretien des surfaces extérieures ;
- dépenses liées à l'entretien du garage en sous-sol ;

avec les clefs de répartition suivante :

	Clef de répartition 1	Clef de répartition 2
TR1/ABCDE	13, 5 %	14, 6 %
TR1/F	3,9 %	4,2 %
TR1/GH	8,1 %	8,8 %
TR1/I	6,7 %	7,3 %
TR2	25,0 %	27,0 %
TR3/Jonquille	11,5 %	12,5 %
TR3/ Grépon	9,2 %	10,0 %
TR4/Chamois Blanc	14,4 %	15,6 %
TR5/Roseraie	1,6 %	
TR6/Maeva	6,1 %	
TOTAL =	100 %	100 %

Le fichier .pdf des comptes (309 pages : relevé général des dépenses + ensemble des factures) a été transmis à ceux qui en ont fait la demande. Après lecture et corrections, FG en a validé la synthèse.

Pour la partie entretien des surfaces extérieures, le budget 2020-2021 était de 142 780 € et nous avons dépensé 140 089 €. Pour la partie garage, le budget était de 104 720 € et nous avons dépensé 108 030 €.

Au total, le budget était de 247 500 € et nous avons dépensé 248 119 €.

Proposition est faite d'un prochain budget prévisionnel de 250 200 €. FG précise qu'il a vu dans le détail chaque poste de ce budget mais que d'une année à l'autre, il peut y avoir une variation importante en fonction des frais dus au déneigement.

En l'absence de remarques correctives de la part des membres du conseil, ces chiffres sont validés et les résolutions correspondantes seront rédigées par le directeur de l'Union.

2. Point sur le site Internet de l'Union

De nombreux copropriétaires se sont intéressés à notre site que nous avons créé en août. Une centaine de copropriétaires se sont aussitôt abonnés à la newsletter. FG rappelle toutefois que ce site a été créé grâce aux efforts de C. Undritz et J. Saubin. C'est maintenant Julien Saubin qui en assure le suivi. Toute bonne volonté serait la bienvenue pour aider !

De l'ordre de 200 copropriétaires ont répondu au questionnaire. FG note que les membres du conseil n'ont pas tous répondu et que la participation des membres des conseils syndicaux de nos copropriétés est assez faible. Il a parcouru ces réponses et constaté qu'elles étaient cohérentes entre les différentes copropriétés. Après discussion, il est décidé que Julien Saubin diffusera dès demain les résultats à l'ensemble des membres du conseil.

3. Travaux en cours

- Déplacement des moloks par la mairie
Les travaux n'ont pas été terminés par la mairie : reste à poser l'enrobé. Mais nous sommes en difficulté pour dialoguer avec les services techniques compte tenu du courrier d'Éric Fournier de 2019 et de l'absence de responsable du syndicat principal TR1 pour y répondre.

- **Recréation du syndicat principal Tranche 1**

Marianne Guichonnet nous informe d'une prochaine réunion au sein de la Tranche 1 pour évoquer ce sujet.

FG rappelle que cette récréation n'intéresse pas directement l'Union mais intéresse :

- les deux tranches 1 et 2, propriétaires de la « loge du gardien » (située au rez-de-chaussée du bâtiment H) comme cela est indiqué à la page 7 du règlement de copropriété de la TR1 et à la page 14 du règlement de copropriété de la TR2 ;
- la tranche 1 pour statuer sur la possibilité pour les commerçants d'utiliser les surfaces au droit de leurs commerces (cf. règlement de copropriété de la TR2) ;
- la tranche 1 pour répondre à la mairie qui désire devenir propriétaire du terrain sur lequel ont été installés les moloks, le long de la rue du Lyret.

- **Allée Marcel-Burnet**

Nous avons été aussi actifs que possible pour faire avancer les travaux : création de places de stationnement le long du bâtiment Jonquille, rénovation de l'enrobé, matérialisation de places dépose-minute (kiné, médecin), pose de barrières avec accès par badge... Malheureusement, les retards successifs de l'entreprise AMB (Automatismes du Mont-Blanc) nous contraignent à attendre la fin de la haute saison d'hiver pour mettre en service les lecteurs de badge.

Nous tirons la conclusion de ces travaux que l'absence de maîtrise d'œuvre nous a été fatale.

Nous n'avons pas voté de suivi par Foncia de ces travaux. Nous en voyons les résultats.

Il s'agit maintenant d'apporter les finitions non prévues initialement : mise en peinture des places de stationnement le long de l'allée, mise en place de blocs granite pour garantir l'accès aux locaux techniques et aux entrées d'immeubles, installation de panneaux de signalisation, création d'un parc à vélos et d'un parc à motos sur des emplacements ne pouvant pas contenir des véhicules...

La discussion est ouverte au sujet des barrières en bois le long du parc de la Roseraie.

Certaines ont été défoncées par des véhicules, la sécurité des piétons n'est plus assurée et cela donne une bien mauvaise impression aux occupants. Un devis sera demandé pour les remettre en état.

- **Via d'Aoste**

Là aussi, nous avons été très actifs, mais compte tenu de l'expérience précédente, nous avons joué – bénévolement – le rôle de maîtrise d'œuvre en plus de celui de maître d'ouvrage. De même que pour l'allée Marcel-Burnet, des éléments non prévus initialement restent à financer : pose de potelets métalliques pour permettre une bonne organisation du stationnement.

- **Réfection des tableaux électriques des éclairages extérieurs**

Ces travaux votés par l'Union lors de l'AG 2021 devraient être réalisés début 2022.

- **Seconde partie de l'étude de M. Soccol**

M. Soccol nous a fait une présentation le 19 novembre de l'avancement de ses travaux. D'un avis unanime, nous attendons une sérieuse reprise de cette étude. Il doit prendre en compte les remarques faites et à venir (que nous lui communiquerons dans les jours à venir) et ajouter une étude chiffrée, comme attendu. M. Soccol nous a promis de fournir cette mise à jour d'ici la fin de l'année.

4. Travaux à venir

- **Suite de l'étude de M. Soccol**

Faisant suite à l'étude précédente (en 2020 : le diagnostic, en 2021 : le projet chiffré d'aménagement), nous prévoyons de poursuivre l'étude sur les sujets suivants :

- poursuite de l'étude du projet avec l'architecte paysagiste (notamment lien avec le parc de la Roseraie)
- compléments à l'étude diagnostic : amiante, éclairage, acoustique, validation des pompiers, étude de la résistance à la charge de la dalle
- modification du trottoir de la promenade Marie-Paradis : trappe d'accès au transformateur TR2 d'EdF (Engie)
- sortie du garage actuellement fermée (99, promenade Marie-Paradis)

- travail de maîtrise d'œuvre (rédaction du DCE, puis consultation, étude des réponses reçues, préconisations)
- Réfection des trottoirs de la via d'Aoste
Les trottoirs de la via d'Aoste, vieux de 40 ans, nécessitent eux aussi une rénovation complète qui permettra d'assurer la mise aux normes des accès PMR aux bâtiments et commerces qui s'y trouvent, ainsi qu'une reprise de la collecte des eaux pluviales des bâtiments adjacents. Le trottoir le long de Pôle emploi pourrait être élargi pour permettre le passage PMR et les poussettes d'enfant, supprimant ainsi les nombreux rochers posés actuellement sur la chaussée, de façon très inesthétique.
D'autre part, un devis va être demandé pour sécuriser le passage le long de la dépose-minute, ainsi que le long de la résidence Florimont (les barrières en bois très anciennes doivent être remises en état).
- Travaux au garage en sous-sol
Les travaux de réfection de la montée en sortie via d'Aoste sont envisagés depuis au moins 2015. Malheureusement, malgré les nombreuses recherches et relances auprès des entreprises compétentes, il est quasiment impossible d'obtenir des devis. Nous venons de recevoir un premier devis. Le coût semble élevé. Nous poursuivons la recherche d'un autre devis.
Depuis de nombreuses années, de nombreux copropriétaires demandent que l'intérieur du garage en sous-sol soit rénové : ragréage (partiel ou total), peinture, signalétique (code couleur + panneaux), éclairage. Après discussion, il est décidé de reporter cette rénovation après les travaux de rénovation de la dalle et du garage.
- Pré-étude prises de courant (extérieur, sous-sol)
FG explique que plusieurs copropriétaires ont demandé à l'Union l'installation de prises de courant pour recharger leurs véhicules électriques. La loi d'orientation des mobilités a modifié l'article 24-5 de la loi de 1965 (code de la copropriété). Elle impose l'inscription de la question de l'installation de borne de recharge dans les copropriétés à l'ordre du jour d'une assemblée générale avant le 1er janvier 2023. Concrètement, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG la question de la réalisation d'une étude préalable sur l'utilité de s'équiper de ces bornes. Le but de cette étude préalable est de permettre aux copropriétaires de prendre une décision de pré-équipement ou d'équipement des places de stationnement en connaissance de cause. Elle sera votée, à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés en assemblée générale. Dans un second temps, le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la réalisation des travaux proprement dits. Cette délibération sera également adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
Nous proposons donc de commander une pré-étude dont l'objet sera de nous informer sur nos droits et devoirs sur ce sujet.
- Pré-étude places pour PMR (extérieur, sous-sol)
De la même façon, FG explique que plusieurs copropriétaires ont demandé que soient créées des places pour PMR à la fois en extérieur et dans le garage en sous-sol. Compte tenu des informations reçues très contradictoires quant à nos droits et devoirs, nous proposons également de commander une pré-étude qui nous permettra de connaître la suite à donner à ces demandes.
- Suppression de l'ancien chalet « poubelles »
FG rappelle qu'à la construction de Chamonix-Sud, les poubelles étaient mises dans des containers. Ces containers étaient vidés par des camions-poubelles de la commune. Cette gestion des containers (achat, entretien, déplacements) était à la charge de l'Union.
Pour les bâtiments ayant accès au garage en sous-sol, les containers étaient situés en sous-sol de chacun des bâtiments. Ces containers étaient ensuite acheminés à l'extérieur par la montée en pente le long du bâtiment H, après avoir été sortis par la porte qui sert aujourd'hui d'accès au garage pour les occupants du Chamois Blanc.
Pour le Chamois Blanc qui n'a pas d'accès au garage en sous-sol, un « chalet » avait été construit à la limite du parc de la Roseraie le long de la rue du Lyret pour recevoir ces

poubelles.

À La fin des années 1990, la commune a mis en place l'organisation à base des moloks et petit à petit, le ramassage des ordures ménagères par les camions-poubelles a été arrêté. Nota : les moloks de la promenade Marie-Paradis datent de 2005.

Les lieux où étaient stockés les containers ont donc perdu leur raison d'être. Celui en sous-sol du bâtiment H a été remis en état par la société de nettoyage qui l'utilise pour ranger ses matériels (convention d'occupation). Celui du Chamois Blanc se dégrade depuis plus de 15 ans. Il n'a plus d'utilité. Nous proposons donc de le supprimer. Une étude à venir dans le cadre de la rénovation de Chamonix-Sud proposera l'affectation de cette surface : par exemple, la réalisation d'un local à vélos a été proposée.

- Suppression de la terrasse devant le Big Horn, via d'Aoste
Cette terrasse a été construite par le locataire du restaurant qui précédait le locataire précédent l'actuel locataire. Ce dernier nous a demandé de supprimer cette terrasse très dégradée.
Après discussion, il est décidé de ne rien faire pour le moment. Nous aviserons lors des travaux de rénovation de l'étanchéité de la dalle qui amèneront à travailler sur cette partie de la via d'Aoste.
- Étude (avocat + notaire) de mise à jour des statuts de l'Union (cf. ma note du mois d'août à ce sujet).
FG rappelle que la version officielle de nos statuts est celle qui a été approuvée par l'AG du 24 mars 1983, puis publiée par l'étude notariale Nicolas Thibierge, Georges Daublon, André Pone, Pierre Pécheteau. Ces statuts ont depuis été modifiés deux fois mais jamais republiés, ce qui a pour effet que la version officielle à ce jour (la version remise aujourd'hui à celui qui achète un lot à Chamonix-Sud) est celle de 1983.
Nous sommes donc dans une situation juridique très délicate puisqu'à l'AG de l'Union du 22 novembre 2006, il a été décidé de mettre en œuvre une seconde clef de répartition de façon à ce que les copropriétaires des tranches 5 et 6 ne financent pas les travaux d'entretien du garage en sous-sol. Mais cela n'est donc pas conforme à nos statuts actuels.
La question est également posée par un copropriétaire de la Roseraie de savoir ce qu'il faudrait faire pour qu'il ait l'accès au garage en sous-sol, conformément aux statuts actuels. De façon à faire la synthèse de la situation, FG a rédigé en août 2021 une note expliquant la nécessité de mettre de l'ordre dans ces statuts.
La proposition est donc de faire appel à un juriste qui nous fera des propositions. Nous en discuterons au sein du conseil puis après rédaction par ce juriste d'un projet de nouveaux statuts, nous les ferons voter aux dix assemblées générales, puis – si tout va bien - nous les approuverons en AG de l'Union.
Le montant du devis n'est pas encore connu. Il devra bien sûr rester « raisonnable », sachant que nous sommes 1 200 à le financer. Mais le temps presse compte tenu de la situation.

5. Tour de table

Jonquille

- demande qu'un tour soit fait pour noter les points à revoir allée Marcel-Burnet : dégagements devant l'entrée du transfo EdF, devant la chaufferie, cheminement piéton, coupe d'arbustes...

TR1/GH

- demande que le projet de réaménagement de Chamonix-Sud prévoit des endroits pour la promenade des chiens ;
- signale qu'un arbre de grande hauteur devient dangereux devant le bâtiment H (en bout du parc de la Roseraie) en cas de tempête et demande qu'il soit coupé. Après discussion, il est décidé de le couper à 50 cm du sol et de planter à l'endroit *ad hoc* un arbre à croissance lente.

TR2

- note que la pelouse à l'angle de la via d'Aoste et de la promenade Marie-Paradis (donc à l'entrée de Chamonix-Sud en venant du centre-ville), devant la terrasse de la pizzeria, est couverte de crottes de chiens ;
- note le succès l'été dernier de la clôture autour de la pelouse centrale place Edmond-Désailoud en TR2 ;
- approuve donc l'idée que le projet de réaménagement prenne en considération les endroits où les chiens pourront aller ;
- note que la mairie à réparer les dégâts causés à nos murets lors de la rénovation de la promenade Marie-Paradis, et propose la réfection de la barrière bois devant le Grépon ;
- demande que soit fait régulièrement un point quant à la situation des épaves dans le garage en sous-sol, et que cela soit porté à la connaissance des occupants, afin d'éviter que des bruits infondés soient colportés.

6. Conclusion

FG remercie les membres du conseil pour leur participation active à cette réunion.

Compte tenu des décisions prises lors de cette réunion, FG transmettra au directeur de l'Union la liste suivante des sujets retenus afin que les résolutions afférentes soient rédigées dans les termes adéquats et en lien avec les devis reçus.

Sujets retenus :

- aspect financier (approbation des comptes de fonctionnement et de travaux, budget) ;
- travaux à prévoir :
 - suite de l'étude de M. Soccol
 - réfection trottoirs via d'Aoste
 - réfection de la rampe en sortie via d'Aoste
 - pré-étude prises de courant pour véhicules électriques (extérieur, sous-sol)
 - pré-étude création de places PMR
 - suppression de l'ancien chalet « poubelles »
 - mise à jour des statuts
 - barrières bois
 - remplacement d'un arbre devant le bâtiment H

Sujets non retenus :

- travaux à prévoir :
 - garage en sous-sol : ragréage (partiel ou total), peinture, signalétique (code couleur + panneaux), éclairage
 - suppression de la terrasse via d'Aoste devant le Big-Horn