



Chamonix-Sud Première tranche 2^{ème} partie, dite « Tranche 2 » Syndicat des copropriétaires Conseil syndical

Point sur le local dit « Loge du gardien »
6 octobre 2022

Objet

Cette note a pour but de rassembler les informations relatives au local nommé « loge du gardien » dans notre règlement de copropriété (RCP).

Rappel sur une question de vocabulaire

En bas de la page 2 de notre RCP (non daté mais vraisemblablement rédigé fin 1979), on peut lire « L'ensemble immobilier régi par le présent règlement de copropriété constitue la « première tranche deuxième partie » dénommée « Première tranche B »¹.

Les statuts de l'Union (datés du 24 mars 1983) disposent que notre ensemble immobilier comprend² :

- la copropriété dite « première partie » ;
- la copropriété dite « La Roseraie » ;
- la copropriété dite « première tranche B » ;
- la copropriété dite « troisième tranche » ;
- la copropriété dite « quatrième tranche » ;
- un immeuble en cours d'édification appartenant à la SCI « Les résidences Orion-Chamonix » ;
- le parc de la Roseraie.

Par la suite, la copropriété dite « première partie » a pris le nom de « Tranche 1 » (sigle TR1), la « première tranche B » a pris le nom de « Tranche 2 » (TR2), la « troisième tranche » de « Tranche 3 », la « quatrième tranche » de « Tranche 4 », « La Roseraie » de « Tranche 5 » (TR5) et la copropriété créée après l'édification de l'immeuble Orin de « Tranche 6 » (TR6).

Situation juridique

Lors de la conception de notre ensemble immobilier, le promoteur a prévu un local nommé « loge du gardien ». Le règlement de copropriété de la « première partie » précise que ce local fait partie des « parties communes »³ : ce n'est pas un lot de copropriété. Ce local est donc une propriété indivise à l'ensemble des copropriétaires de la Tranche 1 et de la Tranche 2.

Localisation

Ce local est situé en Tranche 1 au bâtiment H (bâtiment 6 dans le RCP⁴), comme cela est indiqué dans les deux règlements de copropriété de la « première partie » (le RCP de la Tranche 1⁵ et celui de la Tranche 2⁶).

François GRÉGOIRE
Président du conseil syndical

¹ Voir page 3 un extrait de la page 2 du RCP de la Tranche 2.

² Voir page suivante des extraits des pages 1 à 6 des statuts de l'Union.

³ Voir page 3 un extrait de la page 3 du RCP de la Tranche 1, ainsi qu'un extrait de la page 11 de ce même RCP.

⁴ Voir page 3 un extrait de la page 3 du RCP de la Tranche 1

⁵ Voir page 3 un extrait des pages 6 et 7 du RCP de la Tranche 1.

⁶ Voir page 3 un extrait de la page 3 du RCP de la Tranche 2.

Statuts de l'Union – Extrait de la page 1

L'ensemble immobilier dont s'agit tenant :

- dans sa partie Sud, à la rue du Lyret,
- dans sa partie Nord, à la Promenade Marie Paradis,
- dans la partie Ouest, à l'avenue de Courmayeur,
- et dans la partie Est, à l'avenue de l'Aiguille du Midi et à des immeubles construits sur cette avenue.

1ent) Il groupe les co-propriétés suivantes :

A - La co-propriété dite " première tranche " édiflée rue du Lyret et avenue de l'Aiguille du Midi, sur un terrain d'une contenance de dix mille cinq cent trente six mètres carrés (10.536 m2), cadastré section D, lieudit " L'Ile du Praz Conduit ", savoir :

Statuts de l'Union – Extrait de la page 2

B - La co-propriété dite " La Roseraie " située rue du Lyret, sur un terrain d'une contenance de cinq cent soixante treize mètres carrés (573 m2), cadastré section D, numéros savoir :

- 4.277, lieudit " Le Praz Conduit " pour quatre ares qua-

Statuts de l'Union – Extrait de la page 3

C - La co-propriété dite " première tranche B " située Promenade Marie Paradis, d'une contenance de huit mille six cent trente huit mètres carrés (8.638 m2), cadastrée section D, savoir :

- 861, lieudit " L'Ile de Praz Conduit " pour neuf ares

Statuts de l'Union – Extrait de la page 4

D - La co-propriété dite " troisième tranche ", située Promenade Marie Paradis, sans numéro, d'une contenance de six mille deux cent soixante six mètres carrés (6.266 m2) cadastrée section D, lieudit " L'Ile du Praz Conduit ", numéros savoir :

Statuts de l'Union – Extrait de la page 5

E - La co-propriété dite " quatrième tranche ", située avenue de Courmayeur et rue du Lyret, d'une contenance de deux mille trois cent cinquante deux mètres carrés (2.352 m2) cadastré section D, lieudit " L'Ile du Praz Conduit ", numéros savoir :

- 4.569, pour cinq ares quarante trois cent-	-	
tiars, ci		5 a 43 ca
- 4.573, pour dix huit ares neuf centiars, ci.		18 a 09 ca
TOTAL EGAL : VINGT TROIS ARES CINQUANTE DEUX		
CENTIARES, ci		23 a 52 ca
		=====

2ent) Il s'applique également à un immeuble en cours d'édification appartenant à la S.C.I. " LES RESIDENCES ORION - CHAMONIX " situé avenue de Courmayeur et Promenade Marie Paradis, d'une contenance de mille trois cent quatre vingt un mètres carrés (1.381 m2) cadastré section D, lieudit " L'Ile du Praz Conduit ", savoir :

Statuts de l'Union – Extrait de la page 6

3ent) Fait également partie des présentes, le " Parc de la Roseraie ", composé de parcelles non construites, situées rue Lyret et entourant la co-propriété " La Roseraie ", d'une contenance de deux mille cinq cent quatre sept mètres carrés (2.587 m2), cadastré section D lieudit " Le Praz Conduit " numéros, savoir :

RCP de la TR1 – Extraits de la page 3	RCP de la TR1 – Extrait des pages 6 et 7
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>1°) - <u>Aménagements communs</u> -</p> <p>→ Les aménagements communs comprendront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces verts, - Les voies intérieures de desserte avec leurs dispositifs d'éclairage, - Les canalisations et réseaux divers, tels que ceux d'eau, d'électricité et de tout-à-l'égout, - Les aires de stationnement pour voitures automobiles, → La loge du gardien <p>La correspondance entre les chiffres et les lettres est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - BÂTIMENT 1 ou A, - BÂTIMENT 2 ou F, - BÂTIMENT 3 ou B, - BÂTIMENT 4 ou G, - BÂTIMENT 5 ou C, - BÂTIMENT 6 ou H, - BÂTIMENT 7 ou D, - BÂTIMENT 8 ou I, - BÂTIMENT 9 ou E. 	<p style="text-align: center;">- BÂTIMENT 6 -</p> <p>Un bâtiment dit "BÂTIMENT 6" élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussé et de six étages, contigu au Bâtiment 4, et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au rez-de-jardin : Quatre appartements avec jardins privés. - Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée équipé d'un escalier intérieur et d'un ascenseur accédant aux cinq étages, aux parkings souterrains, aux caves et aux réserves situés sous ce bâtiment, <hr/> <p style="text-align: center;">- 7 -</p> <p>→ La loge du gardien, Trois appartements, Une boutique, Un local à skis, Un local pour voitures d'enfants et vélos, Un local vide-ordures, Une galerie couverte communiquant avec le Bâtiment 4.</p>

RCP de la TR1 – Extrait de la page 11	RCP de la TR2 – Extrait des pages 2 et 3
<p style="text-align: center;">2 - Définition des "parties communes"</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 4</p> <p>Les "parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.</p> <p>→ Les parties communes comprennent notamment :</p> <p>A/ - <u>SOL</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours, parcs, jardin et des voies intérieures. <p>B/ - <u>AMÉNAGEMENTS COMMUNS</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements communs, tels que les espaces verts et les voies intérieures de desserte, - Les canalisations et réseaux divers, tels que ceux d'eau, d'électricité et de tout-à-l'égout, → Les locaux affectés à des services communs, - La loge du gardien qui sera située dans le Bâtiment 6, - Les placards à skis, - Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage et éventuellement d'arrosage automatique des espaces verts. 	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>L'ensemble immobilier régi par le présent règlement de copropriété constitue la première tranche deuxième partie dénommée " Première tranche B ".</p> <hr/> <p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>L'ensemble des constructions de la " Zone d'Aménagement Concerté " 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.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 2</u> <u>Description</u></p> <p>L'ensemble immobilier auquel s'appliquent les présentes comportera des aménagements et des services communs.</p> <p>Il sera composé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de six bâtiments collectifs à usage d'habitation et de commerce, édifiés autour d'une place, - de parkings souterrains d'un seul niveau, - et de zones aménagées pour le stationnement des voitures automobiles (parkings) en surface. <p>1°) <u>Aménagements communs.</u></p> <p>Les aménagements communs comporteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces libres, - les voies intérieures de desserte avec leurs dispositifs d'éclairage, - les canalisations et réseaux divers, tels que ceux d'eau, d'électricité et de tout-à-l'égout, - les aires de stationnement extérieures pour voitures automobiles. <p>Il est indiqué ici pour mémoire que la loge du gardien a été aménagée dans la première tranche Bâtiment 6.</p> <p>2°) <u>Bâtiments.</u></p> <p>→</p>