

# CHAMBEL & ASSOCIES

## *Société d'Avocats*

**Bernard CHAMBEL**  
*Ancien Président de la  
Conférence des Bâtonniers*

**Sylvie CHAMBEL**

**Nathalie CHAMBEL**

**Natacha FRAPPIER**

**Jean-François BADIN**

~~~~~  
*Avocats Associés*  
~~~~~

**Laura BENAND**

~~~~~  
*Avocat Collaborateur*  
~~~~~

**Marie-Renée MARAIS**

**Stéphanie WEPPE**

~~~~~  
*Juristes*  
~~~~~



60, Chemin sur les Golettes  
74700 SALLANCHES  
chambel-associes@wanadoo.fr  
Tél. : 04.50.58.26.59 ou  
04.50.58.05.66  
Fax : 04.50.58.27.23

Réception sur rendez-vous  
Cabinet ouvert du lundi au vendredi  
Accueil téléphonique :  
le 10H à 12H et de 14H30 à 17H30

Barreau de BONNEVILLE  
et des Pays du Mont-Blanc  
SELAS au capital de 37.040 €  
RCS ANNECY TGI 479 433 492  
N° de Gestion 2004 D 323  
SIRET 479 433 492 00010

**Madame LE BLANC Audrey**  
**Monsieur BERTHIER François Xavier**  
AGENCE NEXITY  
74400 CHAMONIX MONT BLANC

SALLANCHES, le 04 août 2015

**Affaire : NEXITY / UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX  
SUD**  
**N/Réf. : 15.00116/BC/CB**

Madame, Monsieur,

Je fais suite à l'entretien que nous avons eu en mon Cabinet et j'ai  
procédé, à partir de vos commentaires et de l'examen des pièces que  
vous m'avez transmises, à l'étude de ce dossier.

La situation est complexe et mérite d'être posée clairement tant en fait  
qu'en droit.

### 1°/ Le régime juridique de l'ensemble CHAMONIX SUD.

- **L'acte du 14 mars 1984**, reçu par Maître Nicolas THIBIERGE,  
Notaire associé, emporte cession, de la SOCIETE D'ENTREPRISE  
DE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES « S.E.C.I. et Cie » à  
L'UNION DE SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DE  
CHAMONIX SUD constituée aux termes de statuts reçus par le  
même Notaire le 28 juin 1977, des parcelles désignées pages 12 et  
13 dudit acte pour 37a 29ca, sises Commune de CHAMONIX  
MONT-BLANC – lieuxdits « Le Praz Conduit », « Route des  
Pélerins », « L'Ile du Praz Conduit ».

Ledit acte rappelle l'existence et l'objet de L'UNION DE SYNDICATS  
DES COPROPRIETAIRES DE CHAMONIX SUD, laquelle a pour  
mission « *d'assurer la gestion des divers éléments d'intérêt collectif des  
six ensembles immobiliers ...* » au rang desquels figurent « *... la  
gestion, l'entretien, le remplacement s'il y a lieu, le fonctionnement et*

éventuellement la création des éléments d'équipement communs ci-après :

- les parkings souterrains et les emplacements extérieurs pour le stationnement des voitures automobiles, avec leurs voies d'accès qui constituent dans les co-propriétés membres de l'Union, des lots privatifs dont la propriété doit être transférée à l'Union conformément aux dispositions desdits règlements de co-propriété,
- *l'ensemble des voies et allées de circulation pour véhicules automobiles ou pour piétons, ...*
- *l'ensemble des réseaux généraux divers ...*
- *les jardins et espaces verts de l'ensemble immobilier « CHAMONIX SUD » ... ».*

Les prérogatives de l'UNION s'entendent de « *la jouissance des éléments d'équipement communs ci-dessus, qu'ils soient la propriété de tous ses membres, de plusieurs ou de l'un d'entre eux seulement, lesquels sont affectés, à titre perpétuel, à l'usage ou à l'utilité des différents immeubles composant l'ensemble immobilier « CHAMONIX SUD », en application des dispositions des présentes ».*

(Acte 14.03.1984 – page 11).

- Aux termes d'un **acte complémentaire** reçu par le même Notaire le **10 juillet 1984**, fut cédée une surface de 1ca.
- **Le 21 décembre 2006**, aux termes d'un **acte** reçu par le même Notaire, est rappelée la structure générale de l'ensemble immobilier.
  - Une première tranche dite « TRANCHE I » ou « 1<sup>ère</sup> tranche A », composée de 9 bâtiments distincts (dénommés A, B, C, D, E, F, G, H et I), laquelle est organisée en 4 syndicats secondaires de copropriétaires (page 7).
  - Une deuxième tranche dite « TRANCHE II » ou « 1<sup>ère</sup> tranche B », composée de 6 bâtiments distincts.
  - Une troisième tranche dite « TRANCHE III », composée de 2 bâtiments, organisée en 2 syndicats secondaires de copropriétaires (le syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Jonquille », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Grepon »).
  - Un immeuble dénommé « La Roseraie ».

- Une cinquième tranche dite « Résidence Chamonix ». (page 8)

Cet acte opère ensuite transfert, au profit de chacune des tranches, d'un emplacement pour voiture automobile affecté respectivement :

- « TRANCHE II » ou « 1<sup>ère</sup> tranche B » : 1.644/100.000èmes (page 12).
- « TRANCHE III » : 918/100.000èmes s'entendant des lots 1 et 498 (page 13).
- « TRANCHE I » ou « 1<sup>ère</sup> tranche A » : 4.852/100.000èmes (page 14).

Juridiquement, « les parkings constituent des lots de copropriété » (page 9) sans pour autant être affectés individuellement aux propriétaires de lots à usage d'habitation.

Préalablement à cet acte, L'UNION DES SYNDICATS délibéra le 22 novembre 2006 pour approuver la cession des parkings (résolution 8) et déterminer une clé de répartition des charges les concernant.

Ainsi, « les frais, tant de fonctionnement que de travaux ou d'investissements, liés à la gestion desdits parkings seront répartis entre les différents membres utilisateurs en fonction de leurs quotes parts respectives dans les charges communes générales » (résolution 9).

- Le 18 juin 2007 fut reçu du même Notaire un acte de transfert de propriété consenti par les sociétés « PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT », société anonyme, et « SOCIETE D'INVESTISSEMENT PIERRE ET VACANCES – S.I.P.V. », société anonyme.

Cet acte a le même objet que le précédent.

## 2°/ Les caractéristiques de L'UNION DE SYNDICATS.

Celle-ci est exclusivement régie par ses statuts, lesquels déterminent librement ses conditions de fonctionnement ; ils revêtent un caractère contractuel autonome.

Le retrait d'un syndicat de copropriétaires de l'union peut être décidé par l'Assemblée Générale à la majorité prévue à l'Article 26 (Article 29 alinéa 4 – Loi 10.07.1965).

Il s'agit, comme vous le savez, de conditions de vote renforcées.

L'Article 63 alinéa 1 du Décret du 17 mars 1967 permet à l'union d'être propriétaire des biens nécessaires à son objet.

Tel est, d'après les éléments dont je dispose, la situation en l'espèce.

Vous m'avez transmis un modificatif à l'état descriptif de division de l'immeuble « LE GREPON » qui, après avoir défini les parties communes de l'immeuble, indique :

*« Les parkings constituent un lot de copropriété ; ils pourront être transférés ultérieurement par la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE CHAMONIX-SUD à l'Union de Syndicats dont il est question ci-dessus.*

*Jusqu'à ce transfert, ils doivent être considérés comme des parties communes mises à la disposition de l'ensemble des copropriétaires qui en supporteront les charges d'entretien dans les proportions prévues pour les charges communes générales ».*

Cet état descriptif a été établi à l'origine de la construction de l'ensemble immobilier ; c'est la raison pour laquelle, les parkings sont considérés pour le tout comme un lot de copropriété.

Ce n'est qu'en 2006, selon l'acte ci-dessus, que les sociétés de construction les cédèrent à l'UNION.

**Ainsi, les actes analysés (21 décembre 2006 et 18 juin 2007) font de L'UNION la propriétaire de l'ensemble des parkings de la résidence.**

### **3°/ Les conséquences d'une éventuelle sortie de L'UNION par un syndicat de copropriétaires.**

L'absence de caractère privatif des parkings rend cette sortie problématique.

Dans l'hypothèse où un syndicat exprimerait le souhait de se retirer et de « récupérer » les emplacements de parkings situés dans le ou les bâtiments relevant de sa responsabilité, il n'est pas certain que L'UNION accepte pareille rétrocession qui s'analyserait, juridiquement et fiscalement, comme une vente.

Se poserait alors la question de la valorisation de celle-ci et de ses incidences fiscales, à la condition, bien entendu, que L'UNION l'accepte.

Ainsi, le retrait de L'UNION d'un syndicat pourrait avoir pour conséquence de priver les membres de celui-ci de l'accès au parking commun.

Ce retrait permettrait en effet à L'UNION, propriétaire desdits parkings, d'en interdire le bénéfice au syndicat retrayant.

Leur usage est lié, selon moi, à l'appartenance du syndicat à cette UNION.

Si la solution de la « location » peut être envisagée, elle dépend principalement du « bon vouloir » de cette dernière.

J'ai pris bonne note de ce que l'examen d'un éventuel retrait par un syndicat de copropriétaires était motivé par des charges considérées comme excessives, concernant entre autres l'entretien de la place, le déneigement et l'enrobé.

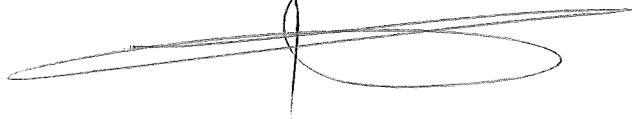
Je souhaiterais, pour être plus précis sur ce point, pouvoir disposer des statuts de L'UNION, lesquels déterminent en principe les catégories de charges applicables et leurs modalités de répartition entre les différents syndicats.

Voici en l'état la première analyse que je suis en mesure de vous transmettre au regard bien entendu des seuls éléments en ma possession.

Je suis naturellement à votre disposition pour m'entretenir avec vous de cette délicate question.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments dévoués.

**Bernard CHAMBEL**

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned below the printed name.