



Chamonix-Sud

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

Compte rendu de la réunion du conseil du lundi 28 février 2022

Le conseil de l'Union s'est réuni le lundi 28 février 2022 dans la salle de réunion de Foncia Chamonix + visio.

Étaient présents :

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)
 TR5 : S. Gréverie et K. Lindsell

Était excusé :

TR1/ABCDE : Y. Danveau

Était absente :

TR1/F : Renée Châtelet

Était invitée :

Foncia : Audrey Berthier

Rédaction du compte rendu par F. Grégoire, puis validation fin mars 2022 par l'ensemble des membres du conseil de l'Union.

L'ordre du jour avait été transmis au préalable. Ci-dessous, le copié-collé :

- avancement des travaux votés
 - mise en service des lecteurs de badges allée Marcel-Burnet
 - liaison numérique avec l'ordinateur de Foncia (Chamonix Radio) (via une box de la copropriété TR1/GH si accord)
 - travaux Foncia (définition de la procédure de gestion à distance, RAZ du contenu du fichier ?)
 - réfection des tableaux électriques des éclairages extérieurs
- point sur le site web : <http://www.unionchamonisud.fr>
 - publications de deux notes d'historique :
 - historique de la préparation de la rénovation de Chamonix-Sud
 - historique du garage en sous-sol
- travaux à prévoir si votes en cours positifs
 - réfection du sol de la sortie du garage via d'Aoste : visite d'une nouvelle entreprise le mardi 8 mars
 - suite de l'étude de rénovation de Chamonix-Sud
 - mise à jour des statuts
 - démolition de l'ancien chalet poubelles le long de la rue du Lyret, près du Chamois Blanc
- sujets spécifiques
 - remise en route du syndicat principal Tranche 1
 - discussions au sein de la copropriété TR1/F du devenir du passage au rez-de-chaussée du bâtiment
 - baptiser l'allée sans nom (qui va de l'allée Marcel-Burnet à la promenade Marie-Paradis)
 - pose de joints anti clac-clac sur les bouches d'égouts sous le Jonquille
 - liste des véhicules en infraction, elle :
 - est mise à jour mensuellement par FG qui pose des affichettes sur chaque véhicule ;
 - est publiée sur le site Internet de l'Union ;
 - est transmise à Foncia qui la transmet à la gendarmerie.

FG propose de suivre cet ordre du jour. La proposition est acceptée.

1. Avancement des travaux votés

- **mise en service des lecteurs de badges allée Marcel-Burnet**

- liaison numérique avec l'ordinateur de Foncia (Chamonix Radio) (via une box de la copropriété TR1/GH si accord)

Rappel : le 21 février, FG a écrit à plusieurs membres du conseil syndical de la copropriété TR1/GH pour leur demander leur accord pour que l'Union puisse utiliser une « box » de leur copropriété. Après discussion, il s'est avéré que cette box est située au bâtiment G. Marianne Guichonnet demande qu'un rappel soit fait auprès des conseillers syndicaux du bâtiment G. Une réponse est donc attendue de leur part.

Hors réunion : FG a envoyé cette seconde demande dès le lendemain de la réunion. Il s'est par ailleurs entretenu au téléphone avec F. Georges (bât H) qui a demandé que l'utilisation de cette box par l'Union fasse l'objet d'un document officiel, rédigé par le directeur de l'Union et le syndic de la copropriété TR1/GH.

En l'absence de réponse des conseillers du bâtiment G à la seconde demande et compte tenu des questions soulevées, FG a abandonné l'idée d'utiliser cette box, et a demandé au directeur de faire installer une nouvelle box aux frais de l'Union.

- travaux Foncia (définition de la procédure de gestion à distance, RAZ du contenu du fichier ?)

Rappel : le directeur de l'Union gère un fichier Excel qui, pour chaque lot de copropriété (appartement, local commercial), associe un numéro de badge.

Nous sommes convenus de la procédure suivante :

- mi-mars, le directeur de l'Union écrit par voie postale aux 1 200 possesseurs du badge du garage en sous-sol, en leur indiquant le numéro du badge associé à leur lot, tel qu'il figure dans notre fichier. Si le numéro ne correspond pas au numéro actif, le copropriétaire devra en informer l'Union ;
- début avril, l'installateur des lecteurs de badges (AMB - Automatismes du Mont-Blanc) et l'installateur de la box (Chamonix-Radio) réaliseront la liaison et FG validera sur place le fichier des numéros de badges, compte tenu des réponses reçues des copropriétaires. À partir de cette date, seuls seront effectifs les badges dont les numéros sont ceux de ce fichier.

- **réfection des tableaux électriques des éclairages extérieurs**

Ces travaux (votés en AG 2021) seront réalisés au printemps 2022.

2. Point sur le site Internet de l'Union

FG rappelle que de nombreux documents sont disponibles sur le site de l'Union. Il est important de les évoquer lors des AG et des discussions avec les copropriétaires, dont il s'avère qu'ils sont en manque d'informations. Citons en particulier :

- la note d'introduction : 6 tranches, 10 copropriétés, 20 bâtiments (cf. PJ n°1) ;
- le plan du garage avec la numérotation des 375 places.

Il est décidé de publier sur notre site web les deux notes d'historique rédigées par FG (cf. PJ n°2 et n°3) :

- historique de la préparation de la rénovation de Chamonix-Sud ;
- historique du garage en sous-sol.

3. Travaux à prévoir si votes en cours positifs

- Réfection du sol de la sortie du garage via d'Aoste
La résolution proposée dans les différentes AG ne contenait que le devis de l'entreprise CGI. Nous étions en attente d'autres devis.
Pour info : une nouvelle entreprise doit venir sur place le mardi 8 mars.
- Suite de l'étude de rénovation de Chamonix-Sud
Une longue discussion permet à chacun de donner son avis sur la meilleure suite à donner.

De la discussion, il ressort qu'il convient de bien différencier deux ensembles de travaux à mener :

- d'une part la remise en état de l'étanchéité de la dalle du garage en sous-sol ;
- d'autre part la nécessité de refaire l'enrobé en surface pour corriger les trous, bosses, etc, très dommageables pour la sécurité des passants actuellement, et de faire face à la dégradation des éléments extérieurs (passerelle, kiosque, bancs, etc).

À l'issue des discussions, il est décidé de surseoir pour le moment au second point et d'approfondir le premier. FG rédige une conclusion et en fait la lecture. Cette conclusion est acceptée à l'unanimité des présents. Le texte est le suivant.

Il est décidé – à titre de conseil pour l'Union – de faire appel à deux experts du domaine pour avoir leurs points de vue sur les conclusions à tirer de l'« étude diagnostic ». Pour cela :

- le directeur de l'Union recherche deux experts du domaine (toute proposition de nom est la bienvenue) ;
 - chacun des deux experts reçoit le rapport de l'« étude diagnostic », puis vient sur place pour se rendre compte et nous fait une proposition financière d'une petite étude destinée à lister ses préconisations ;
 - dès réception de ces deux propositions, le conseil de l'Union décide de lancer (ou non, selon le coût) ces deux compléments d'étude ;
 - dans l'hypothèse où ces études seraient lancées et terminées en septembre-octobre, le conseil de l'Union se réunira fin octobre et fera son choix parmi les préconisations proposées (ACT et les deux autres experts) ;
 - si c'est la préconisation ACT qui est retenue, alors, on met en œuvre la résolution telle que votée, sinon, on demande un nouveau devis de maîtrise d'œuvre ; puis aux prochaines AG début 2023, on fait annuler la résolution de maîtrise d'œuvre ACT votée en 2022, et on fait voter une nouvelle résolution.
- Mise à jour des statuts
FG rappelle le contexte et les discussions de mi-2021 qui ont amené à proposer cette révision des statuts de l'Union afin d' « asseoir l'Union sur des bases solides ».

La définition de la clef de répartition entre les dix copropriétés devra être recherchée dans les archives notariales¹.

Nos statuts datent de mars 1983, alors que le bâtiment La Rivière (tranche 6) a été

¹ L'article 23 définit la clef de répartition entre les dix copropriétés : « Les charges de l'Union seront réparties entre tous les membres de l'Union au prorata des surfaces bâties sur leurs terrains respectifs, étant précisé que ces surfaces seront calculées en planchers développés « hors œuvre » telles qu'elles figurent au dossier de permis de construire, exception faite des sous-sols, des balcons ou terrasses et des garages avec leurs voies de circulation. »

construit en 1983-1984. Notre Union était déjà définie comme l'union des syndicats des copropriétaires de Chamonix-Sud. Les membres de l'Union sont les syndicats de copropriétaires des dix copropriétés TR1/ABCDE, TR1/F, TR1/GH ; TR1/I, TR2, TR3/Grépon, TR3/Jonquille, TR4, TR5, TR6. Chacun participe aux charges de l'Union en fonction d'une clef de répartition calculée en fonction des m² bâtis, et c'est cette part de participation aux charges qui détermine le nombre de voix attribuées à chaque membre de l'Union. C'est pourquoi les syndicats principaux TR1 et TR3 ne sont pas membres de l'Union puisqu'ils ne participent pas aux charges de l'Union.

La mise à jour de ces statuts devra prendre en compte la seconde clef de répartition créée en 2006 au moment où les copropriétaires des tranches 5 (La Roseraie) et 6 (La Rivière) ont acté la volonté de ne pas avoir l'usage du garage en sous-sol que l'Union venait d'acquérir (donc eux-mêmes, copropriétaires des tranches 5 et 6).

Ces nouveaux statuts devront être proposés aux votes des dix copropriétés puis approuvés lors d'une assemblée générale de l'Union dans les conditions prévues dans nos statuts actuels (pages 21-22) :

- « La modification des statuts est prise à la double majorité des deux tiers de l'ensemble des membres de l'Union de syndicats représentant au moins les deux tiers de la totalité des voix de l'Union. Mais l'AG ne peut, à quelque majorité que ce soit, porter atteinte aux droits de propriété appartenant aux membres de l'Union ou aux copropriétaires, non plus qu'aux servitudes leur profitant. Elle ne peut augmenter les bases de répartition des charges si ce n'est qu'avec l'accord des intéressés ».
- « À l'égard de l'Union, les votes émis en AG par le syndic d'un syndicat membre (ou son représentant) sont considérés comme l'expression de la volonté collective des copropriétaires, constitués en un syndicat représenté par lui. »
- Démolition de l'ancien chalet poubelles le long de la rue du Lyret, près du Chamois Blanc

FG rappelle que ce chalet, construit sur un terrain appartenant à l'Union², était utilisé jadis pour entreposer les poubelles du Chamois Blanc et de la Roseraie, bâtiments n'ayant pas d'accès au garage en sous-sol. Pour les autres bâtiments, les poubelles étaient entreposées au sous-sol en bas des colonnes de vide-ordures.

4. Sujets spécifiques

- Remise en route du syndicat principal Tranche 1

Ce sujet était inscrit à l'ordre du jour, à titre d'information. Ne concernant pas directement l'Union, il n'est pas traité ici de façon à ne pas faire perdre de temps aux membres non concernés.

- Discussions au sein de la copropriété TR1/F du devenir du passage au rez-de-chaussée du bâtiment

Idem sujet précédent.

- Nom de l'allée « sans nom »

Après discussions, il est décidé de donner le nom de « promenade de l'Union » à la voie faisant l'union entre la promenade Marie-Paradis, l'allée Marcel-Burnet puis le parc de la Roseraie

² Il s'agit du lot 4574 au cadastre, lot appartenant à l'Union (cf. les explications aux pages 10 et 12 du compte rendu de la réunion du conseil du 26 avril 2021).

- Pose de joints anti clac-clac sur les bouches d'égout dans le garage en sous-sol

La demande de travaux sera renouvelée auprès de l'artisan en charge de ces travaux.

- Liste des véhicules en infraction

FG rappelle la procédure suivie et demande qu'elle soit aussi souvent que possible expliquée aux copropriétaires, notamment lors des AG, de façon à éviter bien des bruits infondés.

5. Tour de table

Dans le garage en sous-sol, sous le Jonquille, il y a un tableau électrique qui est bâché et a été inondé dans le passé. Ce tableau, non utilisé depuis longtemps, appartient au Jonquille et sera prochainement supprimé. L'eau qui coulait venait de la condensation de la cheminée de la chaufferie de la Tranche 3. La cheminée sera changée prochainement, les travaux ayant été votés lors de l'AG du 12 février 2022.

Pour information : les syndics des dix copropriétés, membres de l'Union, ont accès au compte de l'Union sur le site myfoncia.fr . Pour y avoir accès, il faut demander les codes à son syndic.

FG rappelle le calendrier de nos réunions annuelles (organisées conformément à l'article 11 de nos statuts) : une réunion début avril à l'issue de l'assemblée générale de l'Union (élection du président), une réunion durant l'été (en août ces dernières années) et une réunion fin novembre (révision des comptes, liste des résolutions). L'assemblée générale de l'Union est prévue le lundi 4 avril à 14h30. Une réunion du conseil de l'Union pourrait être organisée ensuite en visioconférence pour l'élection du président du conseil, un point sur la recherche d'experts quant à l' « étude diagnostic » et tout sujet d'actualité.

Le plan de déneigement doit être revu avec le service voirie de la mairie et la société Alp'Nettoyages pour définir « qui fait quoi » devant le Grépon.

Les fermetures (ressort + pièce métallique pour l'arrêt) des deux portillons autour de la pelouse place Edmond-Désailoud en Tranche2 seront réparés.

Depuis plusieurs années, des copropriétaires proposent de changer le nom de notre ensemble immobilier pour ne pas faire perdurer la réputation sulfureuse (mais ancienne) attachée au nom « Chamonix-Sud ». Ils indiquent par exemple que le quartier du Savoy n'a jamais été appelé « Chamonix-Nord ». Il est répondu que le sujet n'est pas d'actualité, d'autant qu'avec le renouvellement des copropriétaires, une très grande majorité d'entre eux n'ont pas connu les « années suédoises » d'avant 2000. Avec le sourire, un membre du conseil, indique que l'expression « Sud » fait penser à la Riviera avec sa promenade des Anglais.