



Chamonix-Sud

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

**Compte rendu d'activité
fin avril 2023 à fin août 2023**

Sommaire

1. Réunion du conseil de l'Union du 25 avril 2023
2. AG de l'Union (27 avril 2023)
3. Réunion du conseil de l'Union (27 avril 2023)
4. Point d'avancement mi-mai 2023
5. Réunion du conseil de l'Union du 28 juin 2023
6. Avancement au 11 août 2023 : Recherche d'un avocat pour la consultation juridique
7. Réunion du conseil de l'Union du 21 août 2023
8. Avancement début septembre 2023
 - a) Avancement des travaux votés
 - b) Avancement entretien courant au garage
 - c) Avancement entretien courant en extérieur
 - d) Autres
 - e) Pour info
- Annexe 1 : copie de la page d'accueil de notre site web au 25 avril 2023
- Annexe 2 : Extrait du compte rendu de la réunion du conseil de l'Union du 19 mai 2018

1. Réunion du conseil de l'Union du 25 avril 2023 à 14h30

L'ordre du jour de la réunion du 25 avril avait été transmis au préalable, accompagné de nombreuses pièces-jointes. Ci-dessous, le copié-collé :

Ordre du jour :

- avancement des travaux
 - allée Marcel-Burnet : remise en état de la barrière
 - via d'Aoste : réfection des trottoirs
 - choix de l'entreprise pour la réfection de la montée de la sortie via d'Aoste du garage, après comparaison des devis reçus (CGI PJ 1.1 : le devis de 31 200 €, voté en AG 2022 de l'Union, doit être réactualisé ; nous attendons le nouveau devis, Constructions Arve MB PJ 1.2, TARIM PJ 1.3)
 - maîtrise d'œuvre étanchéité de la dalle
 - résultat des investigations complémentaires CGI (PJ 2, rapport en attente)
 - proposition de complément d'études par M. Férido (PJ 3)
 - rapport d'études complété par M. Guichard à la suite de nos demandes de novembre 2022 : ajout des lots 8 et 9 page 5/114 (PJ 4)
 - choix du maître d'œuvre : critères, décisions.
- demandes à traiter
 - remise en état d'une partie de l'éclairage extérieur en TR1 (PJ 5)
 - discothèque Le Carmen : échanges (PJ 6.1), plan du projet de fumoir (PJ 6.2), pubs (PJ 6.3 et PJ 6.4)
 - peinture au sol TR2 (lignes blanches) pour délimitation des terrasses
 - accord sur la communication à adresser par notre site web
- pour information
 - occupation du garage en TR2 depuis l'été 2022 (PJ 7)
 - loge du gardien TR1-TR2 (PJ 8)
 - incendie dans la nuit du 21 au 22 février 2023 dans le garage sous le Balme (PJ 9)
 - refonte des statuts de l'Union
- conclusions de l'AG 2023 (PJ 10) --> seront discutées lors de la réunion suivante, le 27 avril après l'AG

Accès aux pièces-jointes [en cliquant ici](#).

(1) 1.1 devis CGI (en attente de réactualisation), 1.2 devis Constructions Arve MB, 1.3 devis TARIM

(2) rapport CGI (en attente du rapport)

(3) devis Férido

(4) rapport Guichard complété

(5) devis Simond Electricité

(6) 6.1 échanges avec Juliette Martinez, 6.2 demande des gérants, 6.3 (pub dans la revue *Altus*), 6.4 (pub dans la revue *Experience*)

(7) occupation du garage en TR2 en 2022-2023

(8) plan de la loge du gardien

(9) traces de l'incendie des 21-22 février 2023

(10) convocation AG Union 2023

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

- avancement des travaux
 - Le portique de l'allée Marcel-Burnet limitant l'accès à 2m10 a été remis en état.
 - La réfection des trottoirs de la via d'Aoste par l'entreprise Colas a été retardée, l'entreprise étant occupée dans le tunnel du Mont-Blanc. Les travaux sont prévus mi-mai.
 - Pour la réfection de la montée de la sortie via d'Aoste du garage (travaux votés en AG de l'Union 2022), il est décidé de passer commande à l'entreprise Constructions Arve Mont-Blanc.
 - Maîtrise d'œuvre étanchéité de la dalle (les conclusions à ce sujet sont reportées à une prochaine réunion du conseil, à l'issue de l'AG de l'Union le 27 avril 2023).

- demandes à traiter
 - remise en état d'une partie de l'éclairage extérieur en TR1 : décision est prise de commander cette remise en état, compte tenu de l'insécurité la nuit due au défaut d'éclairage.
 - discothèque Le Carmen : les plans sont discutés. Les membres du conseil craignent des désordres dus à la sortie des clients qui se fera par la rampe de l'accès au garage en sous-sol (comme cela se faisait pour les précédentes boîtes de nuit). Des questions de responsabilité sont posées et doivent être éclaircies.
 - peinture au sol TR2 (lignes blanches) pour délimitation des terrasses le projet est abandonné.
 - accord sur la communication à adresser par notre site web : le texte qui figure actuellement sur notre site (copie en annexe) est lu. Son contenu est approuvé mais il devra être mis à jour en fonction des décisions prises à l'issue de la prochaine AG.

- pour information
 - occupation du garage en TR2 depuis l'été 2022 : FG compte chaque soir le nombre de véhicules en TR2. Grâce à la gestion rigoureuse des badges depuis début 2022 et la fermeture de l'allée Marcel-Burnet, on constate une fréquentation bien moindre que ces dernières années : pas de saturation en août 2022 et seulement 6 jours où les 169 places ont été occupées, garage jamais plein en décembre-janvier-février-mars.
 - loge du gardien TR1-TR2 : une réunion a été organisée entre les syndic concernés (Foncia, Grosset-Grange, Alpes&Chalets) mais le représentant de Grosset-Grange n'est pas venu. Une nouvelle réunion doit être organisée.
 - incendie dans la nuit du 21 au 22 février 2023 dans le garage sous le Balme : seul un câble électrique a dû être changé.
 - refonte des statuts de l'Union : une fois que nous aurons les résultats de la consultation juridique, nous prendrons contact avec un notaire pour la refonte des statuts.

- Préparation de l'AG de l'Union

Le texte qui suit est rédigé et approuvé à l'unanimité, il sera envoyé dès demain aux syndicats des dix copropriétés et lu à l'AG de l'Union.

Faisant suite à une demande de la copropriété La Roseraie (Tranche 5), une réunion a eu lieu mardi 25 avril matin pour étudier l'aspect juridique particulier qui prévaut depuis plusieurs années, à savoir que cette copropriété ne participe pas aux dépenses du garage en sous-sol ni à son utilisation. Cela depuis une décision de l'AG de l'Union du 8 février 1994, continuellement mise en œuvre depuis et confirmée lors de l'AG de l'Union le 22 novembre 2006 à la suite de la cession à l'Union du garage en sous-sol.

Lors de précédentes réunions du conseil de l'Union, le sujet avait été évoqué, et nous pensions que tant que les statuts de l'Union n'avaient pas été réécrits, la dernière version publiée (celle du 24 mars 1983) faisait foi. Ce qui est contradictoire avec la situation actuelle de la Tranche 5.

Nous sommes convenus ce matin de missionner aussitôt que possible un avocat à qui nous expliquerons cette situation et qui nous donnera un avis sur la suite à donner.

Dans l'attente de cet avis et après discussion avec les représentants de la Roseraie, **nous proposons que l'AG de l'Union du 27 avril 2023 sursoit au vote des résolutions B et D qui concernent des travaux d'aménagement du garage en sous-sol.**

2. AG de l'Union (27 avril 2023)

Le président du conseil de l'Union lit le texte préparé (cf. page précédente). La proposition de surseoir au vote des résolutions B et D est approuvée. Toutes les résolutions soumises au vote sont approuvées (cf. PV de l'AG en pièce-jointe). Dans un souci d'amélioration de la communication, les syndic de nos copropriétés demandent d'être informés lors de l'ajout de documents sur notre site web. Cette demande est bien sûr acceptée.

3. Réunion du conseil de l'Union (27 avril 2023)

Comme prévu à l'ordre du jour de la réunion du 25 avril, les membres du conseil de l'Union se sont réunis à l'issue de l'assemblée générale pour faire le point quant aux travaux de rénovation de la dalle. En conclusion des discussions :

Les études sont finalisées. Le constat est clair : la façon dont les trois dalles ont été construites est maintenant connue, l'étanchéité qui date de 40 ans doit être reprise à de nombreux endroits.

Lors de notre sondage de l'été 2021, 82 % des copropriétaires qui ont répondu ont voté POUR la réalisation de ces travaux. Il nous faut maintenant satisfaire leur impatience.

Pour cela, nous devons statuer sur les deux phases :

- traitement des infiltrations : en surface et en sous-sol ;
- réaménagement extérieur.

Nous devons répondre à la question : se contente-t-on de ne réparer l'étanchéité que sur les parties dont on voit qu'elles sont dégradées (ce qui va amener des ouvertures ici et là sur 20 % du revêtement en surface), ou refait-on toute l'étanchéité, ce qui nous permettrait d'avoir un engagement du maître d'œuvre ?

Nous avons aujourd'hui trois diagnostics ; dans l'ordre chronologique :

- 1 – la réfection totale de l'étanchéité et un réaménagement total (ACT) pour un coût de 4,28 M€ TTC ;
- 2 – la réfection partielle (M. Férido) pour un coût de 1,77 M€, sans devis pour le réaménagement (ce n'est pas sa compétence de maître d'œuvre) ;
- 3 – la réfection partielle (M. Guichard) pour un coût de 0,94 M€, sans devis pour le réaménagement (ce n'est pas sa compétence de maître d'œuvre).

Les compléments d'étude demandés à l'entreprise CGI ont été réalisés. Des sondages ont été réalisés dans les trois dalles. Les résultats sont présentés : ils sont quasi-identiques pour ces sondages : 3 à 4 cm d'enrobé noir puis 4 à 5 cm d'enrobé rouge puis 2 cm d'étanchéité puis 20 cm de dalle.

Les compléments d'étude proposés par MM. Férido et Guichard sont étudiés mais compte tenu que ces entreprises ne proposent pas de garantie décennale, il est décidé de ne pas donner suite mais de poursuivre avec la société Alpes Concept Travaux qui s'engage sur une garantie décennale.

En attente du résultat de la consultation juridique nous permettant de trouver un consensus au sein de l'Union quant au financement des travaux, et de façon à ne pas perdre de temps, nous devons préparer un dossier complet, chiffrage à l'appui, de la réfection de l'étanchéité pour le parking afin de le présenter en 2024 aux prochaines AG des dix copropriétés.

Cette étude correspond à la résolution votée en AG le 4 avril 2022¹, dont les appels de fonds ont été effectués.

¹ L'assemblée générale décide de confier à ALPES CONCEPT TRAVAUX, l'étude de conception du projet de travaux de réfection de l'étanchéité de la dalle du parking et de la réfection de la place de Chamonix-Sud.

L'étude comprendra la réalisation des missions suivantes :

- l'avant-projet définitif ;
- le dépôt de permis de construire par l'architecte ;
- le dossier projet ;
- le dossier de consultation des entreprises ;
- l'assistance à la passation des contrats travaux ;
- le relevé des ouvrages existants.

4. Point mi-mai 2023

Comme convenu en avril, notre directeur Foncia a pris contact avec maître Ribes, avocate à Cluses qui traite depuis longtemps les dossiers de Chamonix-Sud. Maître Ribes nous a répondu le 15 mai « Le cabinet ne peut pas traiter ce dossier. Je vous invite à saisir l'un de mes confrères. ». Foncia a alors pris contact avec un autre cabinet d'avocats (à Cluses également) qui nous a répondu « Je suis dans l'incapacité totale de vous assister dans ce dossier ; mon agenda ne me permet pas de dégager du temps en ce moment, et j'en suis désolée. ». Il convient donc de poursuivre les recherches d'un avocat.

Les travaux de réfection des trottoirs de la via d'Aoste sont réalisés mi-mai : enlèvement de l'enrobé et des bordures de trottoirs, bouches d'égouts, mise en place de nouvelles bordures, enfouissement des descentes de gouttières, nouvel enrobé...



Les travaux se sont terminés les 6 et 7 juin par la pose de poteaux en remplacement des cailloux.

Mi-mai, l'occupation du garage en sous-sol était de l'ordre de 20 %. La liste des véhicules en infraction avec notre règlement intérieur a été mise à jour le 18 mai et transmise à Foncia, pour action auprès de la gendarmerie. Cette liste comprend 4 véhicules en TR1, 2 en TR2 et 2 en TR3 :

Référence	Lieu	Type de véhicule	Fin assurance	Fin CT		immatriculation
2023/01	s.o	TR1/n°5	Smart blanche	29.11.2020		FR FA-335-JW (83)
2023/04	s.o	TR1/n°58	VW Polo noire	30.04.2022		FR FL-191-XL (74)
2023/05	2022/31	TR1/n°68	Peugeot 307 grise	31.12.2020	nov-22	FR DM-966-RL (74)
2023/06	2022/27	TR1/n°89	Volvo noire	15.01.2020	déc-18	FR BN-063-TR (64)
2023/07	s.o.	TR2/n°28	Toyota grise	31.03.2020		FR CV-479-VQ (38)
2023/08	2021/17	TR2/n°146	Honda noire	s.o.	s.o.	UK SF02 CKD
2023/09	2022/25	TR3/n°63	Seat rouge	01.08.2021	janv-23	FR AJ-028-CE (31)
2023/10	s.o	TR3/n°88	Toyota grise	31.12.2022		FR 396 FYL 92

5. Réunion du conseil de l'Union le 28 juin 2023

Cette réunion, tenue sur place en extérieur, avait pour but de faire un tour général de Chamonix-Sud en présence de Maxence de Bartolo, nouveau représentant du directeur de l'Union (Foncia), en remplacement d'Audrey Berthier. Étaient également présents François Grégoire, Marianne Guichonnet, Giacomo Orfanelli, Julien Saubin, Cédric Undritz.

Le premier point traité est la demande d'Eser Guler (gérant de CGI), faite au président de l'Union le 27 juin 2023, pour installer un triporteur de vente de glaces sur la place appartenant à l'Union, devant la pharmacie. Après discussion, il est décidé de répondre négativement. Il est demandé que dans sa réponse, le président de l'Union rappelle que les deux places « dépose-minute » de la rue du Lyret sont des places « dépose-minute » et ne sont pas destinées à être occupées par des véhicules CGI.

Points vus lors de la visite (dans le désordre) :

- Dalle cassée au niveau du lecteur de badge, en sortie de l'allée Marcel-Burnet vers la rue du Lyret.
- Le cadenas pompier du portique en entrée de l'allée Marcel-Burnet a été volé. Il faut le remplacer.
- La barrière a été endommagée à la suite d'un choc voiture. Le devis de réparation a été reçu ce jour et la déclaration à l'assurance sera faite si nécessaire (franchise).
- Durant les années 2000, tous les accès au garage en sous-sol ont été sécurisés, à l'exception de l'accès en venant du bâtiment Grépon. Cette situation perdure sans explication. L'Union demande que cet accès soit sécurisé.
- Compte tenu du retard pris pour passer commande à Mabboux de l'ensemencement en prairie fleurie de plate-bandes côté Jonquille et Chamois Blanc, in est décidé d'abandonner le projet cette année.
- Deux distributeurs Toutounet doivent être installés en limite TR2-TR3.
- Plusieurs dalles gravillonnées sont détachées en bordure de trottoirs sous les arcades. Elles doivent être refixées.
- L'escalier menant à la passerelle et les supports des bancs en tranche 1 ne sont plus entretenus depuis longtemps. En attendant les travaux de rénovation, il faut les faire nettoyer (Karcher ?). Le banc démolit doit être retiré (tout ou partie). Un devis pour repeindre les supports est à demander.
- La temporisation de l'accès au garage en sous-sol a été allongée, vraisemblablement pour éviter qu'un véhicule qui cale ne soit bloqué. Question : qui en a fait la demande ? La durée semble trop longue, pourrait-on la diminuer ?
- Le devenir du passage sous le bâtiment F est longuement discuté. Nous attendons d'en savoir plus quant aux décisions prises par les copropriétaires de ce bâtiment, notamment quant à la remise en état (ou non) de l'escalier de secours.
- Rue du Lyret, côté entrée Aiguille-du-Midi, un panneau interdisant le stationnement doit être posé, en remplacement du panneau d'origine.
- Via d'Aoste, un panneau « Propriété privée » doit être posé à l'entrée, ainsi qu'un panneau interdisant le stationnement. Des arceaux à vélos devraient être livrés par la mairie pour être installés sur le trottoir de droite, face au bâtiment B. Nous devons installer des arceaux motos après les deux places « dépose-minute », la demande est toujours d'actualité. Ces arceaux permettront par ailleurs de protéger la barrière bois contre une éventuelle marche arrière malencontreuse d'un véhicule.
- Plusieurs questions sont relatives au contrat de nettoyage. Il faudra organiser une réunion avec l'entreprise de nettoyage en août, pour relire et amender si nécessaire, ce contrat ([disponible sur notre site](#)).

Pour info : fin juin-début juillet, le taux d'occupation du garage en sous-sol en TR2 était de l'ordre de 40 %.

6. Avancement au 11 août 2023

Recherche d'un avocat pour la consultation juridique

Le 10 août, Maxence de Bartolo :

- a informé le président de l'Union :
 - qu'il avait rencontré une avocate de Lyon, spécialisée en droit de la copropriété ; elle serait intéressée par notre dossier,
 - de l'existence d'un rapport d'une consultation juridique datant de 2015 à la suite d'une question de la copropriété Grépon sur la faisabilité pour une copropriété de quitter l'Union,
- a transmis à cette avocate plusieurs documents de référence (statuts, RCP, PV d'AG) avec la liste suivante de questions :

Les statuts ont été modifiés à quelques reprises par l'assemblée générale de l'Union et les modifications n'ont ni été intégrés, ni publiés. Les modifications sont-elles tout de même légalement applicables ayant fait l'objet d'un vote en AG ?

Les statuts ont été rédigés avant que soit réalisée l'intégralité de la ZAC de 1984, et donc des constructions ont vu le jour après l'établissement de ce document. La répartition des charges intervient comme suit : Tranche 1 : ABCDE (13,5 %), F (3,9 %), GH (8,1 %), I (6,7 %), Tranche2:25% Tranche 3 : Grépon (9,2 %) et Jonquille (11,5 %), Tranche 4 : 14,4 %, Tranche 5 : 1,6 %, Tranche 6 : 6,1 %.. Ces pourcentages n'existent pas dans les statuts car ceux-ci indiquent seulement « au prorata des surfaces bâties sur leurs terrains respectifs ». Il y a bien sûr eu recours à des géomètres-experts pour le calcul. La non-publication de ces mesures assortis de pourcentages dans les statuts impacte-t-elle la valeur juridique de la répartition ?

D'importants travaux doivent être votés afin de reprendre l'étanchéité de la dalle et l'enrobé de la place intérieure Edmond-Désaillood : outre le mauvais état général de l'enrobé en surface d'importantes infiltrations inondent souvent le parking souterrain qui se trouve juste en dessous de la place. LA ROSERAIE souhaite ne pas participer aux travaux à la suite de la décision d'AG du 08/02/1994 lui permettant de se soustraire des charges afférentes au parking souterrain et de la résolution de l'AG du 22/11/2006 qui ne la prend pas en compte dans la clé de répartition. Quel(s) document(s), quelle(s) décision(s), quel(s) texte(s) doivent légalement s'appliquer dans ce conflit entre les statuts publiés et les décisions des AG de 1994 / 2006 non assorties d'un modificatif mais ayant une ancienneté relative et appliquées depuis ?

Si LA ROSERAIE devait participer aux travaux, ces travaux doivent-ils être appelés sur la clé de charges parking souterrain (non publiée) ou sur les charges communes générales de l'ensemble du terrain (unique clé de charge prévue par les statuts) ? Certains copropriétaires ont comme argumentaire que ces travaux n'ont lieu que parce que le parking souterrain existe, prend l'eau et donc que ces travaux doivent revenir à la charge du parking souterrain exclusivement.

Quid des travaux de dépose / pose de l'enrobé et remise en état espaces verts qui iront de pair avec la réfection de l'étanchéité de la dalle ?

Pour le tout, ces travaux relèveraient-ils d'une majorité 24 au titre du mauvais état général des équipements ou alors d'une majorité 25 car ils incluent des améliorations pour le revêtement, espaces verts, etc... Pour information le chantier prévu à un estimation de plusieurs millions d'euros.

Les copropriétaires de LA ROSERAIE affirment qu'il leur a toujours été interdit d'accéder au parking souterrain suivant leur acte d'acquisition. Les statuts de l'Union ne prévoient aucune interdiction et l'Union est propriétaire de ce parking. En cas de conflit avec un acte de vente reprenant le règlement de la copropriété et les statuts de l'Union, lequel fait foi ?

Dans le cas où les statuts l'emportent, un copropriétaire de LA ROSERAIE aurait donc valablement le droit de demander l'accès à ce parking sans restriction ?

L'exclusion du syndicat de la clé de charge parking exclue-t-elle obligatoirement ce syndicat de l'usage du bien concerné par la clé de charge ? Ou peuvent-ils se soustraire uniquement du paiement des charges sans se priver de l'accès du parking au vu des vides juridiques entourant la situation en l'espèce ?

7. Réunion du 21 août 2023

Le 21 août, les membres du conseil de l'Union se sont réunis pour faire le point sur plusieurs sujets, principalement la question de la consultation juridique.

→ Voir le compte rendu de la réunion du conseil de l'Union du 21 août.

Le compte rendu de cette réunion ayant été validé le 28 août par les membres présents du conseil, François Grégoire a rencontré (séparément) Lilian Chaix et Maxence de Bartolo, le 31 août. Comme prévu, le compte rendu a été remis en main propre à Lilian Chaix, directeur de Foncia4810 qui en a pris bonne note et a compris la nécessité de répondre avant le lancement du prochain exercice comptable. Les discussions successives avec chacun d'eux ont été positives. Le compte rendu leur a été envoyé ensuite par courriel.

8. Avancement début septembre 2023

a. Avancement des travaux votés

- 2022
 - rampe de la via d'Aoste. La commande a été faite à Construction Arve Mont-Blanc. → **où en est-on ?**
 - maîtrise d'œuvre confiée à M. Soccol. **Voir le point juridique.**
- 2023 : création d'allées dans le parc de la Roseraie, suppression du béton sur l'ancienne cuve à fuel. La commande a été faite le 23 mai à Mabboux. **Action en cours : Foncia + JS.**

b. Avancement entretien courant au garage

- Rabotage de la porte du sas, côté garage, sous le bâtiment IRIS, bloquée en position ouverte en cas d'humidité. Décision est prise de :
 - **s'assurer que les portes des sas sont des portes coupe-feu ;**
 - **et si ce n'est pas le cas, faire faire des devis de remplacement de ces portes par de véritables portes coupe-feu.**
- Suite donnée à l'incendie du 22 février 2023 : **que sait-on des actions entreprises par le commerce à l'origine de l'incendie ? Qu'en est-il de l'espace endommagé sous le Balme (peinture notamment) ? Qui a payé la facture d'Eric Simond de remise en état de l'installation électrique ?**
- Carcasse de moto dans l'espace aération face à la porte d'accès au Balme : **à faire enlever.**
- Action de la gendarmerie à la réception de la dernière liste des véhicules en infraction. Foncia a traité le cas de deux véhicules. La gendarmerie va venir les retirer. **Suite de la liste à transmettre à la gendarmerie.**
- Local n°2 dans le garage, squatté. On change la serrure le 31 août et l'on pose un papier sur la porte (clef à chercher chez Foncia). **Où en est-on ?**
- Sécurisation de l'accès au garage en venant du Grépon : **ce sujet sera mis à l'ordre du jour de la prochaine réunion du conseil en novembre** de façon à connaître l'argumentation du Grépon pour ne pas encore avoir sécurisé cet accès.
- Temporisation de l'accès au garage en sous-sol : **la temporisation a été réajustée début août.**
- Entrée Via d'Aoste, pose d'un panneau « Propriété privée » + panneau interdisant le stationnement. **Où en est-on ?**
- Tube néon HS en bas de la descente condamnée sous le Forclaz, **à remplacer.**
- Bac à sable démolé en bas de la descente condamnée sous le Forclaz : **que fait-on ?**
- Remise en place du coffret de l'extincteur près de porte d'entrée du Balme (posé au sol) : **Où en est-on ?**
- Poser une affichette « Accès Chamois-Blanc » aussi visible que possible près de la grille d'accès (demande faite il y a longtemps). **Où en est-on ?**

c. Avancement entretien courant en extérieur

- Remise en état de l'éclairage extérieur (travaux décidés à la réunion du 25 avril). **Fait.**
- Recoupage du résineux (coupé hâtivement par Mabboux) entre TR2 et TR3, lors de chutes d'abres en 2022). **Où en est-on ?**
- Nettoyage au karcher des bases béton des bancs en TR1. **Fait.**
- Nettoyage au karcher de l'escalier côté passerelle. **Fait**
- Découpage d'une partie du banc dangereux. **Où en est-on ?**
- Passage Chailloud : devis de peinture demandé à TopPeinture. **Où en est-on ?**
- Les poteaux sur le trottoir de la via d'Aoste ont été scellés début juin. Plusieurs sont descellés, tant côté TR1 que TR2. **Discussion en cours avec Colas.**
- Approvisionnement des bases des poteaux via d'Aoste, côté entrée du SPAR. **Discussion en cours avec Colas.**
- Pose d'arceaux motos via d'Aoste, côté barrière après la dépose-minute. **Où en est-on ?**
- Pose d'arceaux à vélos sur le trottoir via d'Aoste , face entrée du bâtiment B. **Où en est-on ?**
- Réparation de la dalle cassée en sortie de l'allée Marcel-Burnet. **Où en est-on ?**
- Remplacement du cadenas pompier du portique en entrée de l'allée Marcel-Burnet. **Où en est-on ?**
- Installation de deux distributeurs Toutounet en limite TR2-TR3. **Où en est-on ?**
- Réparation des dalles gravillonnées en bordure de trottoirs sous les arcades en TR1. **Fait**
- Refaire les étiquettes « clef Marcel » et « clef Chamois-Blanc » près de la grille d'accès. **Où en est-on ?**
- Traiter le cas de la place de livraison via d'Aoste. **A discuter en conseil de l'Union.**

d. Autres

- Organiser une réunion en novembre avec Alp'Nettoyages, visite de leurs locaux, comme nous avons fait en 2018 (cf. compte rendu en annexe 2) et relecture/discussion du contrat Union (entretien extérieur, entretien garage).

e. Pour info

- Bâtiment F : escalier de secours ? passage ? Carmen ?
- Exercice des pompiers le 12 septembre 2023

Annexe 1 : copie de la page d'accueil de notre site web au 25.04.2023

Le projet de rénovation des extérieurs de notre village-piéton est le fruit d'une longue réflexion depuis plusieurs années. Celle-ci a abouti en 2018 à la remise à neuf ainsi que la réorganisation des allées Marcel-Burnet et via d'Aoste. Nos efforts se sont ensuite tournés vers les problèmes de vétusté du revêtement extérieur (enrobé très abîmé et provoquant des chutes de passants à de nombreux endroits) et la sécurisation de notre garage souterrain (infiltrations d'eau de pluie dues au mauvais état de l'étanchéité).

L'étude « diagnostic » a été décidée en 2018 et nous (les 1 200 copropriétaires) l'avons tous votée lors des AG de début 2019. Les copropriétés ont ensuite voté les étapes suivantes lors des AG de 2020, 2021 et 2022.

L'étude « diagnostic » a été réalisée en 2020 par un cabinet spécialisé. Elle a montré que la dalle est relativement en bon état, contrairement à ce que l'on a pu penser dans le passé. Quelques travaux de rénovation structurelle sont toutefois à prévoir en sous-sol. L'essentiel des travaux est relatif à la réfection du revêtement extérieur de la dalle et de son étanchéité ([rapport complet de l'étude « diagnostic » ici](#)).

En conclusion, cette étude nous conseillait de reprendre la totalité de l'étanchéité de la dalle au-dessus du garage souterrain, puis de réfléchir à la reprise des espaces extérieurs : des propositions nous ont été faites par un cabinet d'architectes paysagistes. La phase suivante comprenait deux parties : des propositions d'aménagement extérieur, étude de maîtrise d'œuvre avant travaux : définition précise des travaux, recherche de sous-traitants, devis, échéanciers, etc.

À l'issue de la présentation de ces conclusions et devant l'ampleur des travaux à prévoir, nous avons décidé début 2022 de surseoir au lancement de la phase suivante et de demander à deux autres cabinets spécialisés de refaire une étude « diagnostic » afin de confronter les résultats.

Les deux rapports ([rapport n°2 ici](#) et [rapport n°3 ici](#)) ont été étudiés et les conclusions des trois cabinets ont été confrontées en novembre 2022. Le premier nous conseillait une reprise totale de l'étanchéité afin de pouvoir nous garantir l'absence future de désordres en sous-sol, les deux autres nous proposaient de ne s'engager que sur la partie de l'étanchéité détériorée à ce jour, ce qui représente de l'ordre de 20 % de la surface (plus en TR1 et TR2, moins en TR3). Quelle que soit la solution retenue, il faudra donc retirer tout ou partie des aménagements extérieurs, principalement en TR1 et TR2, mais tous les aménagements seront concernés puisque de nombreux joints d'étanchéité de sous-dalle sont à reprendre (décaissement de 1,5 m de large sur toute la longueur) ainsi que 59 avaloirs à refaire en totalité (décaissement en carré de 1m 50 de côté).

Les trois études n'ont pas conclu de la même façon sur la façon dont les trois dalles TR1, TR2 et TR3 ont été construites, et donc sur la façon de traiter l'étanchéité.

Nous avons alors demandé – en novembre 2022 – à une entreprise spécialisée de faire des sondages sur ces trois dalles afin que nous puissions disposer d'éléments techniques certains. Les chutes de neige et gels qui ont suivi début décembre ont amené un report de ces sondages début avril 2023.

Annexe 2 : Extrait du compte rendu de la réunion du conseil de l'Union du 19 mai 2018

Une réunion avec Alp'Nettoyages a été organisée par Denis Marcoux à l'issue de la réunion du conseil de l'Union pour visiter le local situé au sous-sol du bâtiment B mis à la disposition de cette société, et en comprendre l'utilisation.

Participants :

- Conseil de l'Union (François Grégoire, Denis Marcoux, Giacomo Orfanelli)
- Alp'Nettoyages (Dimitri Tzanos, Fabienne Piodellaz)
- Foncia Morgane (Johan Louison, Audrey Le Blanc)

En conclusion de cette visite :

- le local est constitué de trois parties :
 - une salle de réunion avec sanitaires,
 - et deux lieux de stockage du matériel de nettoyage et consommables (sacs poubelles, ampoules...);
- l'entreprise (dont le siège est situé rue Joseph Vallot) compte 11 personnes : Dimitri et dix salariés qui se retrouvent chaque matin dans la salle de réunion et reçoivent les consignes quotidiennes données par Fabienne. Puis chacun part sur son lieu de travail (six à Chamonix-Sud, quatre dans d'autres copropriétés).

Précision est donnée que ce local dispose d'un compteur électrique privatif et que l'eau utilisée pour les besoins de nettoyage du garage provient de trois robinets : un en TR1/B pour le nettoyage TR1, un en TR2/Genévrier pour le nettoyage TR2 et un en TR3 pour le nettoyage TR3.