



Chamonix-Sud

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

Compte rendu d'activité au 12 mars 2024 (édition du 18 mars)

Ce document est rédigé en préparation de notre réunion du conseil à l'occasion de l'AG de l'Union du 4 avril 2024.

À l'ordre du jour :

- AG de l'Union
- Avancement
 - rapport attendu de l'avocate
 - point d'avancement (fonctionnement, travaux) : nous discuterons de chacun des points en cours pour en connaître l'avancement
 - refonte des statuts --> création d'une commission « statuts »
 - Cette commission a pour but de préparer un document à remettre au notaire à qui l'Union demandera de rédiger nos nouveaux statuts.
 - Nous lirons avec attention les statuts actuels, ferons la liste des sujets à reprendre et proposerons de nouvelles rédactions.
 - aménagement des espaces communs (en surface, en sous-sol) --> création d'une commission « aménagement »
 - Cette commission a pour but de rassembler les souhaits des copropriétaires et d'en discuter avec les responsables de l'étude de rénovation de Chamonix-Sud.
 - Nous repartirons des conclusions du sondage fait durant l'été 2021, pour l'aménagement extérieur.
 - Nous étudierons également le futur aménagement des parkings (sous-sol, allée Marcel-Burnet) en lien avec l'étude de rénovation du système actuel.

1. Avancement

a. Avancement des travaux votés

- 2022
 - rampe de la via d'Aoste. La commande a été faite à Construction Arve Mont-Blanc. → béton remplacé les 23 et 24 octobre 2023. Le câblage de la détection électromagnétique a été démolé lors de la réfection. Il n'a pas été réparé. On fait sans.
 - maîtrise d'œuvre confiée à M. Soccol à la suite du vote en AG Union. Une réunion a été organisée le 20 décembre 2023.
 - Étaient présents : Yves Danveau, François Grégoire (en visio), Marianne Guichonnet, Cédric Undritz, Maxence De Bartolo + M. Soccol et son équipe.
 - M. Soccol :
 - a présenté l'équipe qu'il propose de mettre en place pour le projet de maîtrise d'œuvre (cf. présentation ci-jointe, reçue en février 2024),
 - propose un avant-projet constitué de 2 ou 3 scénarios, au bout de 8 semaines,
 - précise que le report de 2 ans amène une augmentation immédiate de 30 % de l'estimation qu'il avait faite,
 - attend le Top départ de l'Union pour démarrer cette étude,
 - attendra le Top départ de l'Union, le moment venu, pour lancer le dossier de consultation des entreprises (DCE),
 - indique qu'il conviendra de se concerter pour toutes les demandes à faire (mairie, pompiers, organismes départementaux...),
 - nous demande nos contraintes (périodes touristiques, contraintes des commerçants, etc) pour définir le planning des travaux → Nous décidons d'organiser une réunion avec les commerçants concernés pour les informer du projet futur et lister leurs périodes de fermeture. F. Grégoire propose dans un premier temps d'en établir la liste.
 - estime que si on lançait l'étude ce jour, le délai permettrait de disposer de documents à présenter aux AG des 10 copropriétés à la fin du mois d'octobre 2024, donc des votes début 2025 et des travaux qui pourraient débiter ensuite.
- 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. Travaux reportés au printemps 2024, à la suite du retard dû à Mabboux.
Action Foncia : reprendre contact avec Mabboux, définir avec précision le travail à faire et la date d'intervention.
 - Accès PMR allée Marcel-Burnet devant le Triolet + rénovation des trottoirs → fait en octobre 2023.

b. Dossiers en cours

- Points juridiques en attente d'avis, avant la reprise du projet de remise en état de l'étanchéité du garage en sous-sol.
 À la suite des conclusions remises par maître Chazelle fin octobre 2023, le conseil de l'Union – réuni le 17 novembre 2023 – a demandé un complément. En décembre, Me Chazelle nous a informés qu'elle répondrait en janvier. Réponse non encore reçue le 12 mars 2024.
→ Action Foncia : prévenir le conseil de l'Union dès réception de façon à organiser ensuite une réunion sur ce sujet.
- Les nombreuses pannes du système de gestion des badges de notre garage nous ont amené à lancer une réflexion sur le changement du système. Sont particulièrement concernées : la panne récurrente du lecteur de badge en entrée du garage, rue du Lyret, la panne de la connexion entre la centrale dans le garage et l'ordinateur chez Foncia, la panne d'ouverture de la porte en sortie via d'Aoste. Pour nous y aider, l'aide d'un cabinet spécialisé a été recherchée. Foncia a reçu un devis pour cette étude le 22 février.
→ Action Foncia : transmettre ce devis au conseil de l'Union pour discussion en avril.

- Maître Chazelle nous a rappelé que l'Union n'est pas concernée par les textes de la loi de 1965 relatifs aux copropriétés. Cela amène de nombreuses réflexions quant au traitement de la comptabilité de l'Union et aux documents afférents. Plusieurs questions ont été posées à Foncia
→ Action Foncia : répondre aux questions (rappelées en annexe)
- Révision des comptes de l'Union en novembre 2023
À la suite de la révision des comptes en novembre 2023, des questions ont été posées à Foncia. Réponse non encore reçue le 12 mars 2024.
→ Action Foncia : répondre aux questions (rappelées en annexe)
- Entretien des arbres. Faisant suite à notre réunion du 17 novembre 2023 (cf. le compte rendu de cette réunion, page 6/7, une étude a été demandée à la société Mabboux, chargée de l'entretien de nos espaces verts. L'étude a été faite en février à partir du dossier de l'ONF et Mabboux a rendu ses conclusions le 28 février (cf. devis en PJ).
- → Action Foncia : commander les travaux d'abatage les plus urgents, puis demander des devis de plantation de nouveaux arbres.
- À la suite de la révision des comptes en novembre 2023, des questions ont été posées à Foncia. Réponse non encore reçue le 12 mars 2024.
→ Action Foncia : répondre aux questions (rappelées en annexe)

c. Avancement entretien courant au garage

- Rabotage de la porte du sas, côté garage, sous le bâtiment IRIS, bloquée en position ouverte. Il s'en faut de vraiment peu. Le blocage apparaissant très rare, il est convenu de surseoir.
- Décision est prise de s'assurer que les portes des sas sont des portes coupe-feu → fait lors de la visite annuelle : tout est coupe-feu.
- Suite donnée à l'incendie du 22 février 2023 (à la sortie de la réserve de la poterie Rusc) : nettoyage et peinture à faire
→ Action Foncia : faire nettoyer et peindre.
- Carcasse de moto à enlever (espace aération face à la porte d'accès au Balme) → fait.
- Sécurisation de l'accès au garage en venant du Grépon : situation expliquée en novembre. FG va rédiger une note de synthèse. En attente de la réponse du conseil syndical du Grépon.
- Temporisation de l'accès au garage en sous-sol → la temporisation a été réajustée début août 2024.
- Tube néon HS en bas de la descente condamnée sous le Forclaz → remplacé en septembre 2023.
- 2023.06.27 - Réparation de nombreuses dalles cassées (notamment au niveau de la porte E/S).
→ Action Foncia : faire réparer ces dalles et en approvisionner en stock.
- Pose d'un panneau « Accès parking » sur toutes les portes d'accès au parking
→ Action Foncia : faire poser ces panneaux.
- Bac à sable démolé en bas de la descente condamnée sous le Forclaz. Foncia demande à Chubb. → Fait en octobre 2023.
- Remise en place du coffret de l'extincteur près de porte d'entrée du Balme (posé au sol). Foncia demande à Chubb. → Fait en octobre 2023.
- Poser une affichette « Accès Chamois-Blanc » aussi visible que possible près de la grille d'accès (demande faite il y a longtemps). Fait en octobre 2023.
- 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 les a fait retirer en octobre 2023. Suite de la liste transmise à la gendarmerie en novembre et réponse reçue en décembre. Liste remise à jour le 24 février 2024.
→ action Foncia : poursuite du dossier avec la gendarmerie.

Mise à jour le 3 mars 2024

Garage en sous-sol

Lieu	Type de véhicule	Fin assurance	Fin CT		immatriculation
TR1/n°5	Smart blanche	29.11.2020	11.08.2023	FR	FA-335-JW (83)
TR1/n°66	Peugeot 307 grise	31.12.2020	nov-22	FR	DM-966-RL (74)
TR2/n°5	remorque R678BDN	s.o.	s.o.	E	3769 GXW
TR2/n°28	Toyota grise	31.03.2020		FR	CV-479-VQ (38)
TR2/n°87	Jaguar grise	s.o.	s.o.	UK	FTO6 DCO
TR2/n°119	Honda	07.12.2021	26.03.2021	FR	AN-115-KD (74)
TR2/n°150	Subaru grise	30.07.2023	18.10.2022	FR	CY-879-QH (69)
TR3/n°56	Renault Espace gris	pas lisible	pas lisible	FR	BK-768-MX (74)

- Des bancs en TR1 sont de nouveau démolis (mars 2024).
→ Action Foncia : faire faire des devis de réparation.
- Sur le parking motos en sortie de l'allée Marcel-Burnet, un rocher a été posé inutilement.
→ Action Foncia : faire enlever ce rocher.

Avancement entretien courant en extérieur

- Remise en état de l'éclairage extérieur en TR1 (devis de 10 k€ validé à la réunion du 25 avril) → Fait en mai 2023.
- Recoupage du résineux (coupé hâtivement par Mabboux) entre TR2 et TR3, lors de chutes d'arbres en 2022) → Fait en décembre 2023.
- Nettoyage au karcher des bases béton des bancs en TR1. → Fait en mai 2023.
- Nettoyage au karcher de l'escalier côté passerelle. → Fait en mai 2023.
- Découpage d'une partie du banc dangereux. → Les lattes dangereuses ont été retirées.
- Entrée Via d'Aoste, pose d'un panneau « Propriété privée » + rochers pour empêcher le stationnement → fait.
- Pose d'arceaux vélos/motos et de Toutounet. FG + CU ont finalisé en novembre 2023 la liste des installations à faire : panneau interdit aux motos à l'entrée rue du Lyret, arceaux vélos allée Marcel-Burnet (en entrée et en sortie), pose d'un panneau « Stationnement motos » en sortie de l'allée Marcel-Burnet à droite, ajout de Toutounet en entrée TR3 en venant de la place Edmond-Désaillood, panneau « Interdit motos » sur support du lampadaire devant Becket&Wilde orienté Iris et idem devant le South-Bar.
→ Action Foncia : faire poser après le dégel.
- Passage Chailloud : devis de peinture demandé à plusieurs entreprises. La synthèse des devis reçus sera présentée à l'AG de l'Union d'avril 2024.
→ Action Foncia : transmettre les devis reçus au conseil de l'Union.
- Les poteaux sur le trottoir de la via d'Aoste ont été scellés début juin 2023. Plusieurs sont descellés, tant côté TR1 que TR2
→ Action Foncia : faire faire les travaux à Colas (chargé des scellements) ou trouver une autre entreprise.
- Approvisionnement des bases des poteaux via d'Aoste, destinés à empêcher le stationnement devant l'entrée du SPAR de façon à permettre les livraisons à 4h30 chaque matin (espace actuellement occupé par des palettes)
→ Action Foncia : faire faire les travaux à Colas (chargé des scellements) ou trouver une autre entreprise.
- Rappel fait aux gérants du Spar que le trottoir de la via d'Aoste n'est pas une annexe de leur magasin et ne peut être utilisé pour y loger les cartons avant déchetterie. Le sujet est important, car outre l'aspect visuel, catastrophique, ces grands sacs blancs donnent l'impression de poubelles, et « les poubelles attirant les poubelles », il arrive souvent que des passants y déposent leurs sacs poubelles.
→ Action Foncia : participer à une prochaine discussion sur ce sujet avec les gérants du Spar mi-mars.
- Réparation de la dalle cassée en sortie de l'allée Marcel-Burnet → Fait fin novembre 2023.

- Remplacement du cadenas pompier du portique en entrée de l'allée Marcel-Burnet. → On décide de laisser en l'état.
- Réparation des dalles gravillonnées en bordure de trottoirs sous les arcades en TR1. → Fait été 2023.
- Refaire les étiquettes « clef Marcel » et « clef Chamois-Blanc » près de la grille d'accès. Fait en octobre 2023.
- Demande d'occupation de places de stationnement allée Marcel-Burnet pour des travaux dans un appartement au Jonquille, reçue le 14 novembre. Réponse positive le 7 décembre.
- Bouleaux en TR1 très atteints à la suite de la tempête mi-décembre. Élagage aussitôt réalisé par l'entreprise Mabboux.
- Éclairages extérieurs en panne en TR2, liste remise à Foncia le 22 février
→ Action Foncia : faire réparer l'éclairage extérieur TR2 en lien avec la liste des pannes.
- Demande faite le 23 novembre à l'entreprise chargée de l'entretien des espaces verts d'une étude des travaux à mener sur l'ensemble des arbres de l'ensemble immobilier (élagage, suppression, etc) → devis reçu le 29 février. Sera discuté lors de la réunion du conseil de l'Union d'avril.
- Le responsable voirie de la mairie nous avait informé de la réfection du trottoir devant notre entrée rue du Lyret avec pose de poteaux pour empêcher le stationnement Qu'en est-il ? → reprendre contact avec lui et sujet à discuter lors de la prochaine réunion du conseil. Il pourrait être intéressant de remplacer notre barrière verte par une barrière plus large de façon à éviter l'entrée des motos.
- Réparation des dégâts causés via d'Aoste lors du déneigement de novembre 2023 (poteau à droite en sortie du garage en sous-sol, boîtier électrique extérieur en hauteur à gauche de la porte du garage, gouttière du Chailloud)
→ Action Foncia : faire réparer.
- Lors de l'AG du Chamois Blanc, le 6 janvier 2024, il a été demandé
 - l'enlèvement des trois lampadaires en façade du bâtiment, devenus inutiles depuis l'installation par la mairie de lampadaires bien plus puissants
→ Action Foncia : organiser cette suppression de lampadaires.
 - La privatisation au profit du Chamois Blanc des 4 places de parking en entrée de l'allée Marcel-Burnet, à droite avant la barrière (gestion totalement à la charge du Chamois Blanc) → le sujet sera à l'ordre du jour de la prochaine réunion du conseil de l'Union.

d. Autres

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

e. Pour info (sujets pour lesquels l'Union n'est pas directement concernée)

- Recréation du syndicat principal TR1 ?
- Bâtiment F :
 - devenir de l'escalier de secours ?
 - devenir du passage ?
 - Carmen : procédures en cours par la copropriété TR1/F (annexion de parties communes, étude d'impact non réalisée, etc). Inauguration privée effective le 21 février 2024.
- Exercice des pompiers le 12 septembre 2023 → Fait. Nous n'avons rien reçu depuis, donc tout doit être ok..

2. Informations diverses

a. AG de nos 10 copropriétés

AG de TR4 (Chamois-Blanc) le 6 janvier 2024 : les copropriétaires de TR4 demandent à l'Union :

- l'enlèvement des trois lampadaires devant le Chamois-Blanc, devenus inutiles depuis l'installation de grands lampadaires par la mairie ;
- l'autorisation de privatiser les quatre places de parking à droite de l'entrée de l'allée Marcel-Burnet.

Dates des AG :

- TR1/ABCDE : samedi 16 mars
- TR1/F : jeudi 28 mars
- TR1/GH : vendredi 15 mars
- TR1/I : vendredi 8 mars
- TR2 : samedi 23 mars
- TR3/Grépon et TR3/Jonquille : samedi 16 mars
- TR4 : samedi 6 janvier
- TR5 : ?
- TR6 : jeudi 28 mars

b. Occupation du garage en sous-sol

Durant les deux premières semaines des congés de février-mars (10 au 25 février), le taux d'occupation du garage en sous-sol sous la Tranche 2 a évolué entre 75 et 72 %.

c. Accès au garage en sous-sol

Bâtiment	Depuis l'ascenseur	Depuis l'escalier intérieur
TR1/A	Vigik	Vigik
TR1/B	Vigik	Vigik
TR1/C	Vigik	Vigik
TR1/D	Vigik	Vigik
TR1/E	Vigik	Vigik
TR1/F	Vigik	Vigik
TR1/G	Vigik	Vigik
TR1/H	Vigik	Vigik
TR1/I	Vigik	Vigik
TR2/Triolet	pas d'accès	Vigik
TR2/Balme	Vigik	Vigik
TR2/Forclaz	Vigik	pas d'accès par l'intérieur, mais porte à l'extérieur avec Vigik, puis escalier vers le sous-sol
TR2/Lognan	Vigik	Vigik
TR2/Chailloud	Vigik	Vigik
TR2/Genévrier	pas d'ascenseur	pas d'accès par l'intérieur, mais porte à l'extérieur avec Vigik, puis escalier vers le sous-sol
TR3/Grépon	accès libre	accès libre
TR3/Jonquille	Vigik	Pas d'accès

d. Accès au bâtiment depuis l'extérieur

Bâtiment	digicode	vigik	clef	interphone
TR1/A		OUI		
TR1/B		OUI		
TR1/C		OUI		OUI
TR1/D		OUI		OUI
TR1/E		OUI		OUI
TR1/E		OUI		OUI
TR1/F		OUI		OUI
TR1/G	OUI	OUI		
TR1/H	OUI		OUI	
TR1/I		OUI		OUI
TR2/Triolet	OUI	OUI		
TR2/Balme	OUI	OUI		
TR2/Forclaz	OUI	OUI		
TR2/Lognan	OUI	OUI		
TR2/Chailoud	OUI	OUI		
TR2/Genévrier	OUI	OUI		
TR3/Grépon		OUI		
TR3/Jonquille		OUI		
TR4/Chamois Blanc	OUI	OUI		
TR5/Roseraie			OUI	
TR6/La Rivière				

Annexe : questions d'ordre juridique et d'ordre comptable posées à Foncia, pour lesquelles nous attendons les réponses.

ven. 24 nov. 2023 à 00:32

Bonjour M. DE BARTOLO,

Voici une petite liste de questions sur :

L'annexe 1

Compte 5021 = 0 € ? Il s'agit du livret d'épargne dont les soldes étaient de 19.926,04 € les 2 années précédentes. Pourquoi ce solde est-il nul au 30/09/2023 ? Pour quelle utilisation ce livret d'épargne a-t-il servi ?

Merci de m'adresser les relevés bancaires relatifs à ce livret d'épargne

Compte 1200 également nul : c'est une erreur puisque ce compte doit être rigoureusement égal au solde en attente travaux qui est inscrit dans l'annexe 5 et qui est de 180.551,49 €. Cette erreur est à corriger.

D'autre part, la somme de 178.474,55 pour le « résultat classe 600 à 799 » ne devrait pas apparaître ainsi dans l'annexe 1, cette somme devrait pouvoir être ventilée dans plusieurs comptes. Ce « résultat classe 600 à 799 » n'était d'ailleurs pas présent dans l'annexe 1 l'an dernier. En gros, j'imagine que c'est le compte 1200.

Pour (tenter de) comprendre les soldes des comptes de l'annexe 1, je vous remercie de m'adresser le Grand Livre arrêté au 30/09/2023

L'annexe 3

Lors de l'AG Union du 27/04/2023, le budget 2022/2023 avait été ajusté à hauteur de 276.450 € (réso 8)

Or cela n'a pas été fait puisque le budget N est resté à 250.199.99 €

Pourquoi l'ajustement du budget 2022/2023 n'a-t-il pas eu lieu ?

L'annexe 5

Par rapport à l'annexe 5 de l'an dernier, il ya eu

- pour « TRVX REFECT. CIRCUL EXTERIEURES » de nouvelles dépenses : 19.148,98 € + 808,92 € + 132 €

Merci de m'adresser les factures.

- pour « MISSION MO REFEC DALLE » de nouvelles dépenses 6846 € + 5070 € + 16.280 €

Merci de m'adresser les factures.

Il ya un solde en attente sur travaux de 180.551,49 € (provisions appelées mais pas forcément réglées)

Si on ajoute les avances trésorerie de 29.610,53 € on obtient 210.162,02 €

Mais le solde du compte bancaire 5120 de l'Union est de seulement 106.986,25 €

Cela semble signifier qu'il ya un gros retard de paiement par les 10 SDC de plus de 100 k€, est-ce vrai ?

J'imagine alors que cela se retrouve en gros dans le compte 4501 (créances de l'union vis à vis des 10 SDC)

Sans le GL, il est impossible de s'y retrouver.

Autre remarque ; tous les travaux votés à l'AG du 27 avril 2023 ne sont pas dans l'annexe 5 C'est une erreur et il faut les ajouter dans la colonne 1 de l'annexe 5

L'appel de fonds du 01/07/2023 qui avait été voté n'a pas été fait. Idem pour l'appel du 1/10/2023

J'imagine qu'il y aura rattrapage avec un double appel au 01/01/2024.

Savez vous pourquoi les appels du 1/07 et 1/10 n'ont pas été faits ?

Merci pour votre retour

Cordialement,

Jean-Luc CHARVET

jeanluc.charvet@gmail.com

Le 8 févr. 2024 à 13:58, Jean Luc <jeanluc.charvet@gmail.com> a écrit :

Bonjour Monsieur DE BARTOLO,

Je suis au Conseil de l'Union (Jonquille) et je n'ai pas pu participer en décembre à la dernière réunion du Conseil en présence de Monsieur SOCCOL. A ma connaissance, il n'y a pas eu de CR de cette réunion. Pourriez-vous m'indiquer si la société Alpes Concept Travaux a été missionnée pour la maîtrise d'oeuvre des travaux à venir de Chamonix-Sud ?

Si c'est le cas, je vous remercie de me communiquer le contrat de MO que vous avez dû signer, en votre qualité de directeur de l'Union, avec Monsieur SOCCOL Son forfait de rémunération inscrit dans le contrat de MO de novembre 2021 a-t-il évolué depuis ?

Je vous remercie à l'avance pour les documents et informations que vous me communiquerez.

Par ailleurs, j'ai deux questions sur la résolution de l'Union suivante :

Projet de résolution : *Les syndicats des copropriétaires de Chamonix-Sud décident de créer un budget en prévision des travaux de suppression des infiltrations dans le parking souterrain et la réfection / aménagement de la place de Chamonix-Sud. Ce budget sera alimenté par un versement de 200 000,00€. Ce budget sera récupérable car il s'agit là d'avances remboursables.*

Question 1 :

La résolution précise que c'est une avance, donc remboursable, mais dans les faits comment cela se passera-t-il puisque l'Union ne gère pas des lots mais des Syndicats ?

D'ailleurs, il existe déjà des comptes d'avance 103 (trésorerie et travaux) à l'Union.

Actuellement, lors des mutations, l'état daté d'un lot fait-il apparaître la quotepart des avances de l'Union ?

Par exemple, pour la vente d'un lot au Jonquille, la QP des avances de l'Union est-elle inscrite dans l'état daté ?

Merci Madame MILLION pour votre réponse.

Question 2 :

En cas d'approbation de la résolution, où cette somme de 200 k€ sera-t-elle placée en attendant les travaux ?

L'Union a-t-elle la possibilité, comme un Syndicat, d'ouvrir un livret A ?
Un livret A est plafonné à 100 k€ pour un SDC qui a plus de 100 lots, mais qu'en est-il pour une Union avec 10 SDC ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Cordialement,

Jean-Luc CHARVET
jeanluc.charvet@gmail.com

lun. 26 févr. à 00:20
Bonjour Monsieur DE BARTOLO,

Je vous rappelle mon courriel du 8 février (ci-dessous) qui reste à ce jour sans réponse de votre part.

A noter pour la question 1 : Madame MILLION m'a répondu que les avances (trésorerie, travaux) dans les comptes de l'Union ne sont pas inscrites dans les états datés lors des mutations au Jonquille. Les copropriétaires vendeurs ne sont donc pas remboursés de leurs QP sur ces avances. J'en déduis que si l'avance de 200 k€ était votée, la QP attachée à chaque copropriétaire ne serait pas non plus remboursée en cas de mutation. Alors pourquoi utiliser la mention « *avances remboursables* » dans la résolution ?

Par ailleurs, quelle est la date de la prochaine AG de l'Union ?

Je vous remercie pour vos réponses.

Cordialement,

Jean-Luc CHARVET
jeanluc.charvet@gmail.com

mer. 28 févr. à 01:03

Bonjour Monsieur DE BARTOLO,

Le 24 novembre 2023, je vous avais adressé un courriel (voir ci-dessous) listant un certain nombre de questions sur les annexes comptables de l'Union, annexes que j'avais vérifiées en tant que membre du Conseil de l'Union. Monsieur Gregoire m'avait communiqué quelques jours auparavant les annexes 1, 3 et 5 datées du 7/11/2023. L'annexe 2 était absente.

Je n'ai jamais eu aucun retour suite à mes questions. En consultant la convocation à l'AG Jonquille, reçue il ya quelques jours, j'ai constaté que les annexes comptables relatives à l'Union (l'annexe 2 étant toujours absente) étaient toujours datées du 7/11/2023 ... Clairement, mes questions ont été purement et simplement ignorées (mais je m'en remettrai ;-).

Plus ennuyeux, les annexes de l'Union datées du 7/11/2023 comportent des erreurs. Un exemple parmi d'autres : dans l'annexe 1, le solde en attente sur travaux (compte 1200) est nul dans « provisions et avances » (il était de 106.851,98 € l'an dernier). Or dans l'annexe 5 le solde en attente sur travaux est de 180.551,49 €. Alors pourquoi ce chiffre n'est-il pas remonté dans le compte 1200 de l'annexe 1 ? Cela devrait être automatiquement fait par le logiciel de comptabilité de Foncia.

Ce simple constat ne donne guère confiance dans le logiciel de comptabilité utilisé et , par voie de conséquence, dans la régularité des comptes de l'Union.

Le moins que l'on puisse dire est que la présentation des comptes de l'Union ne respecte pas les règles édictées dans le décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

Mais ..., et après lecture du rapport de Me Chazelle, je m'interroge : les comptes d'une Union de syndicats doivent-ils suivre le décret de 2005 relatif aux Syndicats qui définit toutes les annexes comptables, etc. ?

Me Chazelle précise dans un propos liminaire : **une Union de Syndicat n'est pas soumise au statut de la Copropriété des immeubles bâtis tel que régi par la loi de 1965, seuls les statuts de l'Union sont applicables,**

Ainsi, quelles sont les règles à suivre pour les comptes de l'Union ou que disent nos statuts à ce sujet ?

Autrement dit : quelle est la pertinence de faire approuver actuellement en AG les comptes de l'Union présentés dans des « habits de Syndicat » qui ne sont peut-être pas les leurs ?

Vaste débat que François Gregoire pourrait peut-être mettre à l'OJ du prochain Conseil de l'Union.

Derniers points, plus prosaïques :

- Pourquoi avoir réparti dans un rapport environ 2/3 - 1/3 les honoraires du Directeur de l'Union entre clé CCG et clé parking ? Pourquoi ce rapport 2/3 - 1/3 ? Est-ce dans les statuts ? Assurément non ;-). A noter que cette répartition n'était pas présente l'an dernier, les honoraires étaient 100% en CCG, ce qui me paraît être la bonne formule.
- Pourquoi la taxe foncière sur les lots parking doit être seulement payée par 8 Syndicats / 10 alors que ce sont bien 10 Syndicats (ou l'Union) qui ont la propriété de ces lots ? L'an dernier, la taxe foncière avait été payée par les 10 Syndicats, ce qui me paraît être la encore la bonne formule.

Cordialement,
Jean-Luc CHARVET
jeanluc.charvet@gmail.com